

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

التنفيذ العيني على العقارات غير المشهرة

من إعداد:

الدكتورة حساين عومرية

طبعة 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ اللَّهُ تَعَالَى:

[وَلِكُلِّ دَرَجَاتٍ مِمَّا عَمِلُوا وَمَا رَبُّكَ بِغَافِلٍ عَمَّا يَعْمَلُونَ]

[الأنعام: 132]

وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

"سُئِلَ اللَّهُ عِلْمًا نَافِعًا، وَتَعَوَّدُوا بِاللَّهِ مِنْ عِلْمٍ لَا يَنْفَعُ"

[حديث شريف]

شكر وتقدير

أتقدم بداية بحمد و شكر المولى عز وجل الذي وفقني لإنجاز

هذا العمل المتواضع.

وامثالاً لقول الحبيب المصطفى عليه الصلاة والسلام

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

فإنني أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق لكل من ساعدني من قريب أو

بعيد في إنجاز هذا العمل.

إهداء

إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما،

إلى من ربياني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم النبيلة،

إلى والدتي الغالية رحمها الله واسكنها فسيح جنانه، وإلى والدي الكريم أطال
الله في عمره.

إلى من كان لي سندا وعونا في جميع مراحل البحث،

إلى زوجي.

وإلى أعز ما أملك في هذا الوجود،

إلى اولادي

"نهال ومحمد وسيم و ميرال"

مقدمة

يترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه فذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، والأصل أن يبادر المدين طوعا إلى تنفيذ التزامه إعمالا بالمبدأ العام الذي يقر وجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية، كما تظهر ميزة التنفيذ الاختياري في كونه يتم في مدة وجيزة ويشجع بذلك في الدخول في معاملات أخرى.

غير أنه إذا لم ينفذ أحد الطرفين ما التزم به تجاه الطرف الآخر، فإنه يحق لهذا الأخير أن يجبر المدين على تنفيذ التزامه قضائيا أي تحت إشراف القضاء ورقابته وهذا من أجل تحقيق الضمان العام للدائن في استيفاء دينه، وفي نفس الوقت لحماية حقوق المدين وصيانة كرامته من تعسف الدائن.

ونظرا لخطورة التنفيذ فقد عمد المشرع الجزائري على وضع مجموعة من القواعد التنظيمية ذات الطابع العملي، وذات تأثير فعال على مصالح الأفراد وممتلكاتهم، مع الأخذ بعين الاعتبار المصلحة للمجتمع.

وتأصيلا للموضوع فإنه الشريعة الإسلامية قد ركزت على حث المدين على الوفاء الاختياري بالدين، فإن كان معسرا وجب منحه أجلا حتى يتدبر أموره وذلك انطلاقا من قوله تعالى: [وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ] وبذلك إذا امتنع المدين عن الوفاء بديونه فإن هذا سيعرضه لوزر ديني لدرجة أن روحه ترتعن في قبره، كما يعرضه لمسؤولية دنيوية بحيث يكره على الوفاء في حال الامتناع.⁽¹⁾

والتنفيذ الجبري قد يكون مباشرا أي عينيا، كأن يكون محل التنفيذ استعادة الشيء المبيع بعد فسخ عقد البيع، كما قد يكون غير مباشر أي بطريق الحجز.

(1) راجع الموقع: www.alukah.net; www.staralgeria.net اطلعت عليه بتاريخ 18 جوان 2014.

والمشرع الجزائري لم يعرف الحجز التنفيذي على غرار باقي التشريعات الأخرى تاركا المجال للفقه، إذ يعرفه الطيب برادة بأنه: "وضع مال تحت يد القضاء على أن يتم بيعه بالمزاد العلني لاقتضاء حق الحاجز من ثمنه".⁽¹⁾

إن موضوع الدراسة يقتصر على الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو في الحقيقة موضوع لم يسبق البحث فيه نظرا لحدثته، ولعل هذا ما دفع بي إلى اختياره ناهيك عن ما يطرحه هذا الموضوع من إشكالات وتناقضات تتعلق بالملكية والتي غالبا ما يصعب على رجل القانون استيعابها.

وتظهر أهمية دراسة موضوع الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدة أسباب، أهمها كون موضوع الحجز على العقار في حد ذاته هو من أهم القواعد القانونية ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا، هذا ناهيك عن ما يتمتع به العقار من أهمية اقتصادية في الجزائر، حيث أصبح في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد، كما أنه يلعب دورا أساسيا في دفع عجلة التنمية وإجراءات الحجز على عقار غير مشهر تنصب على الملكية، وهذه الأخيرة هي من أقدس ما يملكه الفرد، وقد كرسها المشرع الجزائري نظرا لأهميتها كمبدأ دستوري ذلك في المواد 20،52 و60 من دستور 1996، بالإضافة إلى النص عليها في القانون المدني وبعض القوانين الخاصة، كقانون الأملاك الوطنية، قانون الأوقاف، قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير وغيرها من القوانين الخاصة والمراسيم المطبقة لها.

وعلى ضوء ما تقدم فإن الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة تتمحور حول ما مدى فعالية ونجاعة الإجراءات والأحكام المطبقة في توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة؟

وانطلاقاً من هذه الإشكالية يمكن طرح عدة تساؤلات منها:

- فيم تتمثل خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة؟
- وما هي الأسس القانونية والإجرائية المطبقة لذلك؟

الفصل التمهيدي

الأحكام العامة للحجز على العقارات غير المشهورة

ثمة مبدأ قانوني يسود جميع القوانين مفاده أنه "لا يجوز للمرء اقتضاء حقه بنفسه"، وانطلاقاً من هذا فإنه لا يمكن للدائن أن يحصل ديونه بنفسه جبراً من مدينه المماطل حتى وإن كان هذا الحق ثابتاً ومؤكداً في سند تنفيذي، وإنما يتعين عليه الاستعانة بالسلطة العامة لاستيفاء حقه وفقاً لقواعد وإجراءات معينة نظمها المشرع الجزائري لتكفل حصوله على حقه من المدين دون عائق.

وعليه فإن قواعد وإجراءات التنفيذ من شأنها أن توفق بين المصالح المتعارضة للأطراف، حيث إنها توفق بين مصالح الدائن في الاستيفاء السريع لحقه وحمايته من ماطلة الدائن في عدم التنفيذ من جهة، ومن جهة أخرى ترمي إلى حماية المدين نفسه من أي تعسف يمكن أن يصدر عن الدائن أثناء التنفيذ من حيث الحرص على عدم إهدار كرامته أو حرمانه من جميع أمواله، وأبعد من ذلك فإن إجراءات التنفيذ ترمي كذلك إلى حماية المصلحة العامة للمجتمع حتى لا تسوده الفوضى من جراء التنفيذ الجبري للدائن أو التعنت التعسفي للمدين.

المبحث الأول

ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يتم التنفيذ الجبري بطريقتين، إما بالطريق المباشر ويسمى بالتنفيذ العيني وإما بالطريق غير المباشر، أي التنفيذ على أموال المدين بطريق الحجز وهذا لا يكون إلا في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كان محل الالتزام في الأصل دفع مبلغ من النقود أو أنه أصبح كذلك بعد تحول التنفيذ العيني إلى التنفيذ بطريق التعويض، وفي التنفيذ غير المباشر لا يحصل الدائن على حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من أموال مدينه وينزع ملكيتها منه ببيعها ليحولها إلى نقود من أجل استيفاء حقه منها.

المطلب الأول

مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن مجرد صدور الأحكام القضائية لا يعد كافيا لضمان حقوق الدائنين بل لابد من تنفيذها، سواء كان هذا التنفيذ اختياريا أو جبريا وذلك مع مراعاة الطرق التي حددها المشرع الجزائري والتي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه.

حيث إنه وكقاعدة عامة لا يجوز نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين إلا إذا لم تكن لديه منقولات، أو أنها وجدت ولكنها لا تكفي لسد كافة ديونه.⁽¹⁾

هذا وقد تناول المشرع الجزائري مسألة التنفيذ في الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت عنوان "في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية".

(1) بوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت في ملتقى وطني بمجلس قضاء قسنطينة، منشورة بتاريخ 2009/06/01، ص: 4.

الفرع الأول:

تعريف التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بالتنفيذ استعادة الدائن لحقه الثابت بموجب سند، إذ لا يشترط فيه الرضائية دائما وإنما يتوجب اللجوء إلى السلطة العامة لحمل المدين على التنفيذ، وفي هذه الحالة يسمى بالتنفيذ الجبري، والذي قد يكون عينيا مباشرا كغلق المحلات، أو تنفيذا بطريق الحجز.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري لم يعرّف التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أنه باستقراء الفقه نجد أن للتنفيذ معنيين أحدهما لغوي والآخر اصطلاحا.

أولاً: المعنى اللغوي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بالتنفيذ لغة تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى الميدان الواقعي، فيقال نفذ المأمور الأمر أي أجراه.⁽²⁾

ثانياً: المعنى الاصطلاحي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن مصطلح التنفيذ هو حلقة الاتصال بين القاعدة والواقع، وهو الوسيلة التي يتم عن طريقها تسيير الواقع على النحو الذي يتماشى مع القانون.⁽³⁾

وبذلك فإن مفهوم التنفيذ في الاصطلاح القانوني يؤدي إلى معنيين أحدهما موضوعي والآخر إجرائي:

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، منشورة بتاريخ

2010/01/31، ص: 1؛ وراجع الموقع www.startimes.com اطلعت عليه بتاريخ 12 جانفي 2015.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، منشورات الألفية الثالثة، وهران، طبع سنة 2010، ص 07، وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 11.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، نفس المرجع، نقلا عن: وجدي راغب / النظرية العامة للتنفيذ القضائي، دون دار النشر، طبع سنة 1974، ص: 07.

أ- المعنى الموضوعي:

إن التنفيذ وفقا لهذا المعنى هو الوفاء بالالتزام، حيث إنه إذا ثبت التزام ما في ذمة شخص وقام بتنفيذه بحلول أجله سمي التصرف "وفاءً"، وبذلك ينتهي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية، وهذا دون استعمال عنصر المسؤولية المتمثل في اللجوء إلى القضاء.(1)

ب- المعنى الإجرائي:

يقصد بالتنفيذ في معناه الإجرائي قيام المحضر القضائي بعد استيفاء جميع الطرق القانونية بحجز المال جبرا بالاستعانة بالقوة العمومية، وتحويل هذا المال إلى مبلغ من النقود.(2)

وانطلاقا من هذا التعريف أستخلص أن التنفيذ نوعان:

تنفيذ اختياري: وهو الذي يقوم فيه المدين بتأدية ما التزم به دون جبر أو إكراه، أي يخضع لعنصر الرضائية، ويتوقف بمجرد إعلان السند وهو لا يثير أي إشكال من الناحية القانونية.(3)

أما التنفيذ الجبري: فهو التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته، وذلك بناء على طلب يقدمه دائن بيده سند تنفيذي مستوف للشروط القانونية.(4)

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 9.

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 12؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، كليك للنشر، طبع سنة 2012، ص: 05.

(3) إسماعيل إبراهيم الزيايدي / التنفيذ العقاري، بدون دار النشر، طبع سنة 1998، ص: 16؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 06.

(4) العربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص ص: 08-09.

وفي هذا الإطار فقد راع المشرع الجزائري عند وضع القواعد المتعلقة بالتنفيذ الجبري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدة مصالح منها:

- مصلحة الدائن:

والتي تقتضي التعجيل في حصوله على حقه، وتيسير سبل استيفائه لهذا الحق من خلال إتباع إجراءات بسيطة وغير مكلفة، وهذا ما يزيد في توطيد العلاقة بين أفراد المجتمع المدني.

- مصلحة المدين:

وتكمن هذه المصلحة في حماية المدين من تعسف الدائن وجشعه، وحفاظا على كرامته وصيانتها خاصة وأن التنفيذ يقتضي المس بملكيته، إذ يتوجب أن لا يسيء الدائن استعمال حقه عند اقتضاء دينه أو أن يتعمد الإضرار به.⁽¹⁾

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 12.

- مصلحة باقي الدائنين:

وتتمثل مصلحتهم في توزيع ثمن تلك الأموال المحجوزة والمملوكة فيما بينهم بالتساوي ما دام أنه لا امتياز لأحد فيهم.⁽¹⁾

- مصلحة الآخرين الغير:

يقصد بالآخرين من تمسهم إجراءات التنفيذ، وبهذا فإن لهم مصلحة في ذلك، وتجب الإشارة إلى أنه وإن كان التنفيذ الاختياري لا يطرح أية إشكالات نظرا لتحقيق النتيجة فور إعلان السند، غير أن الأمر يختلف إذا تعلق بالتنفيذ الجبري، ذلك أنه يهدف أساسا إلى إكراه المدين وحمله على الاستجابة، غير أنه يستوجب التمييز بينه وبين الحجز من حيث أنه أوسع نطاقا منه ويأخذ عدة أشكال تضاف إلى الحجز، فقد يتم عن طريق استعادة الشيء محل التنفيذ عينا ولو باستعمال القوة العمومية، أو بما يقابله إذا استحال التنفيذ لهلاك محله، أو عن طريق إجبار الغير على تنفيذ محتوى السند كما هو الشأن بالنسبة للأحكام الفاصلة في الوعد بالبيع، إذ يحل الحكم القضائي محل العقد إذا رفض المدعى عليه تنفيذ الحكم وإتمام إجراءات البيع، وفي هذه الحالة يجوز للمدعي أن يلجأ إلى التنفيذ الجبري، وشهر السند لدى المحافظة العقارية إذا كان التعامل منصبا على حقوق عينية عقارية.⁽²⁾

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع والموضع السابقان.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009، ص: 10.

الفرع الثاني:

أشخاص التنفيذ

يشكل التنفيذ دعوى حقيقية تسمى خصومة التنفيذ، وهي تشمل عدة أطراف منها ما هو أساسي لا يمكن الحديث عن التنفيذ بغيابه، ومنها ما هو ثانوي أي يمكن مصادفته خلال مباشرة التنفيذ.

أولاً: الأطراف الأساسية

تتمثل الأطراف الأساسية للتنفيذ في كل من: طالب التنفيذ والمنفذ عليه والقاضي بالتنفيذ أي المحضر القضائي⁽¹⁾، وهي كالآتي:

أطال التنفيذ:

يعرّف الفقه طالب التنفيذ أو ما يسمى بالطرف الإيجابي في التنفيذ بأنه كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين.⁽²⁾

ويشترط في طالب التنفيذ ما يشترط في رافع الدعوى القضائية، أي توافره على كل من عنصري الصفة والمصلحة طبقاً لنص المادة 13 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يستوي في ذلك كل من الأشخاص الطبيعية والمعنوية.⁽³⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 19؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 21.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 70؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع والموضع السابقان؛ وربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعومة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادية، طبع سنة 2008، ص: 18.

(3) تنص المادة 3 فقرة أولى من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

وهذا كله يظهر في السند التنفيذي الذي يشترط أن يكون باسم الدائن ولمصلحته على أن تثبت هذه الصفة عند بدء إجراءات التنفيذ لا بعدها، ويثبت الحق في التنفيذ لمن يؤكد السند حقه، سواء كان دائنا عاديا أو دائنا مرتها أو ممتازا.(1)

كما أنه لا يترتب على وفاة الدائن بطلان الإجراءات، وهذا ما دامت صفة الخلف ثابتة في عقد الفريضة، غير أنه يشترط فيه تبليغ المدين بحلول الخلف محل دائنه مع إثبات هذه الصفة حتى يتسنى للمدين التحقق ممن يطلب التنفيذ، وإلا كان للمنقذ عليه الحق في الاحتجاج ببطلان الإجراءات.(2)

وإذا وقعت منازعة بخصوص إثبات صفة الخلف العام، فهنا يحزر القائم بالتنفيذ محضرا يحيل فيه الخصوم إلى الجهة القضائية المختصة حتى يتم الفصل في تلك المنازعة، وفي هذه الحالة يجوز للدائن توقيع حجز تحفظي من أجل حقوق التركة، وهذا ما نصت عليه المادة 615 فقرة رابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

ويبقى الحجز في هذه الحالة صحيحا دون الحاجة إلى تثبيته، إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة المرفوعة أمام قاضي الموضوع.(4)

ولما كان الغرض المقصود من إجراء التنفيذ هو جلب المصلحة، فإن هذا العمل يعد من التصرفات النافعة لطالب التنفيذ، لذلك يكفي لمباشرتها أن تكون لديه أهلية

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 20.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 23.

(3) تنص المادة 615 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: " يجوز للدائن في الحالات المذكورة في الفقرات أعلاه، حفاظا على حقوقه أن يقوم بإجراءات الحجز التحفظي على أموال مدينه، والحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت، ويبقى صحيحا إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة".

(4) إن هذه المسألة كانت تثير إشكالا كبيرا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث قام بإعفاء طالب التنفيذ من رفع دعوى إزالة هذا الإشكال بإصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا المشرع بقيامه لهذا تثبيت الحجز حسب المادة 615 منه، وهو الأمر الذي لم يعهد في ظل القانون الملغى، وهنا المشرع بقيامه لهذا التعديل قد وفق فعلا فيما فعل، وللمزيد من التفصيل راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 27، ص: 71.

الإدارة دون أهلية التصرف، أي أن يكون طالب التنفيذ أهلا لإدارة أمواله كالقاصر المأذون بالإدارة، أو يكون مفوضا بإدارة أموال غيره كالوكيل العام أو الولي أو الوصي أو المقدم دون الحاجة إلى استئذان القاضي.(1)

ب- المنفذ عليه:

المنفذ عليه هو الطرف الذي يجري التنفيذ ضده، سواء كان هو المحكوم عليه بعينه أم كان الغير الضامن كما هو الحال بالنسبة للكفيل طبقا لنص المادة 644 من القانون المدني الجزائري(2)، ذلك أن الأصل في التنفيذ أن يجري على المدين أما الاستثناء فيجوز التنفيذ على غير المدين.(3)

ويشترط في المنفذ عليه أي الطرف السلبي في التنفيذ، ما يشترط في المنفذ بأن يكون ذا صفة في اتخاذ الإجراءات ضده، وتثبت هذه الصفة للمدين كما تثبت لمن يكون خلفا له سواء كان خلفا عاما كالوارث، أو خلفا خاصا كالموصى له بالدين.(4)

كما يشترط في المنفذ ضده كذلك توافره على عنصر الأهلية، غير أن القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلا للتصرفات القانونية باعتبار أن هذه الإجراءات تستهدف ماله دون الاعتداد بإرادته، حيث أن التنفيذ الجبري لا يعتبر تصرفا قانونيا بينه وبين طالب التنفيذ حتى يستدعي توافر أهلية التصرف.(5)

(1) سليمان بارش / شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2006، ص: 23.

(2) تنص المادة 644 من الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، على ما يلي: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

(3) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2005، ص: 14.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 21.

(5) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 73.

غير أنه إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديمها فهنا لصحة الإجراءات يجب أن توجه ضد من يمثل هذا الشخص، في كل الأحوال سواء كان نقص الأهلية من الأصل أو طارئاً حدث بعد الالتزام⁽¹⁾، وفي حالة ما إذا بدأت الإجراءات ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فهنا يجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل جميع الإجراءات السابقة ما دام أن بدايتها صحيحة⁽²⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أن التنفيذ على الخلف العام والخلف الخاص يتم كما يلي:

1- التنفيذ في مواجهة الخلف العام:

لقد استحدث المشرع الجزائري أحكام التنفيذ ضد الخلف العام في المادتين 615 و616 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، كما أنه تطرق إلى مسألة التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء حيث لا يجوز التنفيذ ضد الورثة إلا بعد القيام بإجراء التبليغ وهو ما نصت عليه المادتين 617 و618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ذلك أنه إذا سبق وبدأت إجراءات التنفيذ ضد المنفذ عليه قبل وفاته، فإن تلك الإجراءات تستمر في مواجهة خلفه العام من غير توقف ومن غير تبليغ جديد⁽⁴⁾.

2- التنفيذ في مواجهة الخلف الخاص:

يمكن توجيه إجراءات التنفيذ لمواجهة الخلف الخاص للمدين، حيث إنه إذا أحدثت حوالة للدين فإنه يجوز للدائن أن ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي الصادر في

(1) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 16.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 73.

(3) تنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز أن يستكمل التنفيذ من طرف جميع ورثة الدائن مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة، وفي هذه الحالة تبرأ ذمة المنفذ عليه تجاه الورثة الآخرين الذين تنتقل حقوقهم إلى الشخص الذي سعى إلى التنفيذ".

(4) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 27.

مواجهة مدينه ضد المحال إليه، لأنها تعتبر حوالة دين متضمنة حوالة للخضوع للتنفيذ له. (1)

كذلك إذا أوصى أحد لآخر بمبلغ من المال وعلق هذه الوصية على قيام الموصى له بالتزام معين يوجد بالنسبة له سند تنفيذي في مواجهة الموصي، فهنا إذا قبل الموصى له بالوصية، يلزم عليه بالتنفيذ، كما يمكن التنفيذ على مال الموصى به بمقتضى السند التنفيذي الصادر ضد الموصي، لأن المال في هذه الحالة يعتبر ضامنا لحق طالب التنفيذ رغم انتقال الملكية، وبذلك لا يجوز لطالب التنفيذ أن ينفذ على غير ذلك المال من الأموال الخاصة للموصى له إلا بعد الحصول على سند تنفيذي في مواجهته. (2)

3- الأشخاص الذين لا يمكن التنفيذ عليهم:

في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى لم يكن بإمكان الدائن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، واستعادة حقوقه من الممتلكات التابعة لأشخاص القانون العام التي حددتها المادة 7 من هذا القانون الملغى، والتي عوضت بالمادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري العمل به، وهذا سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة لأنها كانت محمية بقاعدة: "عدم قابلية الأملاك الوطنية للتصرف ولا للحجز ولا للاكتساب بالتقادم على حد سواء دون تمييز". (3)

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 28.

(2) أمينة مصطفى النمر / أحكام التنفيذ وطرقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1971، ص: 34.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 29.

غير أنه بصدور القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فقد فصل بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة، وهذا ما جاء في المادتين 3 و12 من هذا القانون.(1)

وعليه يظهر من خلال استقراء نص هاتين المادتين أن الحماية التي كانت تتمتع بها الأموال العامة في ظل العهد الاشتراكي قد ولت، وأصبح بإمكان طالب التنفيذ اتخاذ جميع الإجراءات الجبرية للتنفيذ على الأملاك الوطنية الخاصة فقط، ذلك أن الأملاك الوطنية العامة لا يجوز اتخاذ تدابير الحجز بشأنها نظرا لاتصالها بالمنفعة العامة، غير أن المشرع في هذه الحالة أجاز للدائن استعادة أمواله المحكوم بها وفق إجراءات نظمها أحكام القانون رقم 91-02 المؤرخ في 1991/01/08 والمتضمن تحديد القواعد العامة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ونفس الشيء ينطبق على أموال الهيئات الدبلوماسية للدول الأجنبية والتي تعد محمية بموجب حصانة مقررة في القانون الدولي والتنفيذ عليها يخضع لاتفاقيات دولية إلى جانب مبدأ المعاملة بالمثل.(2)

ج- السلطة العامة كطرف في التنفيذ:

إن هناك سلطة معينة تباشر إجراءات التنفيذ، وهذه السلطة أبدا لا تتمثل في الدائن باعتباره لا يقتضي حقه بنفسه، وإنما دوره ينحصر في تحريك النشاط القضائي من أجل البدء في التنفيذ، كما أنها لا تتمثل في المدين لأنه يخضع للتنفيذ ولا يقوم به، ولذلك فإن هذه السلطة تعتبر خارجية عن كل من الدائن والمدين وهي المعنية بمباشرة إجراءات التنفيذ.

(1) تنص المادة 3 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على ما يلي: "... إن الأملاك الوطنية الأخرى المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وتنص المادة 12 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المذكور أعلاه، على ما يلي: "... إن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 29.

إن مهمة التنفيذ تتولاها الدولة ممثلة في أشخاص تسند لهم هذه العملية، وإن اختلفت تسمية هؤلاء الأشخاص، إلا أنها أي السلطة العامة تنصب في نظامين عالميين وهما: نظام قاضي التنفيذ ونظام المحضرين القضائيين⁽¹⁾، وهذا ما سأعرض له في الآتي:

1- نظام قاضي التنفيذ:

يقصد بنظام قاضي التنفيذ تخصيص دائرة قضائية في كل محكمة لشؤون التنفيذ، يتولى رئاستها قاضي التنفيذ أو ما يسمى برئيس دائرة الإجراء.⁽²⁾

إن عملية التنفيذ في ظل هذا النظام تجري من بدايتها إلى نهايتها تحت إشراف القضاء، حيث يتقدم طالب التنفيذ بطلبه مرفقا بالسند التنفيذي إلى دائرة التنفيذ ملتصقا اتخاذ الإجراءات التنفيذية للحصول على الحق الثابت في هذا السند، على أن يعرض هذا الطلب على قاضي التنفيذ الذي يتأكد بدوره من اختصاصه النوعي والمحلي بالتنفيذ ومن سلامة السند وصحته، ثم ينذر المنفذ ضده، ويأمره بالتمثل أمام دائرة التنفيذ ليعرض عليه السند التنفيذي ويستكشف موقفه من ذلك، حيث أنه قد يفى المنفذ ضده بالدين طوعا، وقد يعرض أسلوبا للوفاء تراعى فيه ظروفه المالية ويوافق عليه المدين، ليتولى بعد ذلك قاضي التنفيذ تحديد أسلوب الوفاء على ضوء المركز المالي للمدين ومقدار الدين وهذا مع مراعاة مصلحة الدائن.⁽³⁾

أما إذا رفض المدين التمثول أمام القضاء أو رفض أسلوب الوفاء أو اقترح أسلوبا للوفاء ثم لم يقبله قاضي التنفيذ، فهنا من واجبات هذا الأخير أي قاضي التنفيذ

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 76-77؛ ومحمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 20.

(2) محمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 22.

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 77.

تحديد طريق التنفيذ الذي يراه مناسباً بناء على طلب الدائن، والذي قد يكون بتوقيع الحجز مثلاً(1)، وعليه فإن نظام قاضي التنفيذ يمتاز بما يلي:(2)

- تدعيم رقابة القضاء على كافة إجراءات التنفيذ.
 - توحيد جهة التنفيذ في يد قاض واحد.
 - إمكانية الرجوع إلى القاضي بسهولة لتذليل عقبات التنفيذ.
 - يجوز لقاضي التنفيذ استيضاح المحكمة المصدرة للحكم مما فيه من غموض أو عن طريقة تنفيذه.
 - يمكن لغرفة التنفيذ أن تنيب أية غرفة أخرى في اتخاذ التدابير اللازمة للتنفيذ على الأموال الموجودة في منطقة اختصاصها.
- هذا وتجب الإشارة إلى أن القائم بالتنفيذ كان يخضع لازدواجية الإشراف، إذ تشرف عليه النيابة العامة فيما يتعلق بمباشرة التنفيذ، ومن جهة أخرى تشرف عليه القوة العمومية وجهة الحكم فيما يتعلق بإزالة الإشكال الذي قد يطرأ أثناء التنفيذ، على أن يتولى هذا العمل قاضي الأمور المستعجلة.(3)

وبناء على كل هذا فإن نظام قاضي التنفيذ الذي أخذ به في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، يعاب عليه من حيث إنه أسند مهمة التنفيذ لأشخاص غير مؤهلين، ناهيك عن انعدام الوسائل المادية التي تفيدهم في الانتقال إلى موطن المنفذ

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 79.

(2) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 24.

(3) إن نظام القائم بالتنفيذ أخذ به في كل من القانون المصري، والقانون الفرنسي بعد تعديل سنة 1972 والقانون الجزائري قبل تعديل 1991، حيث أن القائم بالتنفيذ في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى كان هو كاتب الضبط نفسه، وهو ما جاء في نص المادة 329 منه؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 80.

عليه لإجراء الحجز، وذلك ما جعل قضايا التنفيذ تتراكم أمام المحاكم مع وجود مصلحة واحدة للتنفيذ على مستوى كل محكمة يديرها كاتب ضبط واحد أو اثنين، ولعل هذا ما جعل المشرع يتخلى عن هذا النظام، الذي استبدله بنظام المحضرين القضائيين بموجب القانون رقم 02/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.(1)

والمشرع الجزائري قد أحسن في هذه النقطة حيث إنه في ظل القانون رقم 03/06 المتعلق بمهنة المحضر القضائي قد أبقى على الطابع الحر لمهنة المحضر القضائي، ولكن هذا تحت الرقابة المزدوجة من هيئات المهنة من جهة والنيابة العامة من جهة أخرى.(2)

2- نظام المحضر القضائي:

المحضر القضائي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ، وهذا عملا بأحكام نص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

والمحضر القضائي قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 4 من القانون رقم 03/06(4)، كما حرص على توفير له مجموعة من الضمانات اللازمة لحمايته أثناء أداء مهامه، فنص على أن أي اعتداء يقع عليه من قبل أطراف التنفيذ أثناء تأدية مهمته

(1) لقد ألغي القانون رقم 02/91 المؤرخ في 08/01/1991، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بموجب القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، والذي يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

(2) شريف محمد / صلاحيات المحضر القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور في نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني، ص: 07-08.

(3) تنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي...".

(4) تنص المادة 4 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته".

التمثلة في التنفيذ يعرض صاحبه للعقاب، وذلك باعتباره ضابطا عموميا وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

كما خول القانون للمحضر القضائي حق الاستعانة بالقوة العمومية أثناء تأدية مهامه وهذا فضلا عن ضرورة وجود السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية(2) وهو الأمر الذي تضمنته المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

هذا وتجب الإشارة إلى أنه لا يمكن للمحضر القضائي مباشرة مهامه إلا بعد تأدية اليمين الشرعية أمام المجلس القضائي الذي تم تعيينه فيه(4)، على أن يتم ذلك في جلسة علنية تجول من قبل النائب العام لذلك المجلس(5)، والمحضر القضائي وإن كان يمارس مهنة حرة إلا أنه يخضع لرقابة مزدوجة(6) تتمثل في:

– **رقابة مهنية:** تمارسها الغرفة الوطنية للمحضرين حسب نص المادة 44 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.

– **ورقابة قضائية:** يباشرها وكيل الجمهورية التابع لدائرة اختصاصه عملا بنص المادة 46 من القانون رقم 03/06 السالف الذكر.

(1) تنص المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى إهانة، أثناء أداء وظيفته، وجب عليه تحرير محضر، يبين فيه مناسبة أداء مهمته، والتاريخ والساعة، ومكان المهمة، ونوع الإهانة والألفاظ الصادرة ضده وأسماء وألقاب الأطراف والشهود الحاضرين أثناء الواقعة، وتتبع في هذا الشأن الأحكام المقررة في قانون العقوبات".

(2) شريف محمد/ صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 24.

(3) تنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية...".

(4) راجع المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 2009/02/11 والذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

(5) أما المساعدين الرئيسيين للمحضر القضائي فإنهما يؤديان اليمين أمام المحكمة التي يوجد بها مكتب المحضر القضائي.

(6) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 25.

كما لا يجوز للمحضر القضائي أن يرفض القيام بالمهام الموكلة إليه إلا في حالة وجود مانع وهو ما تضمنته المادة 18 في فقرتها الأولى من القانون رقم 03/06، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.(1)

أما في حالة ما إن حدث ورفض المحضر القضائي أداء مهمته، فهنا يجوز لطالب التنفيذ أن يرفع طلبه بعريضة إلى رئيس المحكمة الذي يصدر أمرا للمحضر القضائي باتخاذ الإجراء المطلوب، على أن يكون هذا الأمر المتخذ نهائيا وغير قابل لأي طعن، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 18 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، وهو في نفس الوقت ملزم للمحضر القضائي، حيث يرتب عليه مسؤولية تأديبية في حالة عدم تنفيذه.(2)

وعلى الرغم من تمتع المحضر القضائي بالاستقلال المالي والإداري، إلا أن هذا لا يعفيه من تحمل الالتزامات بممارسة وظيفته، كما لا يبرئه من المسؤولية التي قد تقع على عاتقه أثناء تأدية مهامه، وهذا سواء تعلق الأمر بالمسؤولية المدنية أو المسؤولية الجزائية، ناهيك عن قيام المسؤولية الشخصية على جميع الأفعال التي تصدر عنه بمناسبة تأدية مهامه، وهذا بصفته ضابطا عموميا وهو ما أكدته المادة 4 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.(3)

(1) تنص المادة 18 فقرة أولى من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1472 الموافق 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "يجب على المحضر القضائي أن يقوم لمهامه كلما طلب منه ذلك، إلا في حالة وجود مانع".

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 81.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 31.

ففيما يتعلق بالمسؤولية الشخصية أو ما تسمى بالالتزامات المهنية فهنا يخضع المحضر القضائي للجزاء التأديبي⁽¹⁾، عملا بأحكام المواد 49، 50، 51 و 57 من القانون 03/06 السالف الذكر.⁽²⁾

أما فيما يتعلق بالمسؤولية المدنية للمحضر القضائي، فإنها تترتب على أساس كونه وكيعا عن طالب التنفيذ بموجب وكالة من نوع خاص، تسمح لهذا الأخير بمباشرة إجراءات التنفيذ وتحصيل حقوق الدائن طالب التنفيذ الثابتة بمقتضى السند التنفيذي.⁽³⁾ ومن الأمثلة عن الأخطاء التي يقع فيها المحضر القضائي أثناء قيامه بمهامه والتي توجب قيام المسؤولية المدنية⁽⁴⁾ أذكر:

- عدم مراعاة الأجل المنصوص عليها في المواد المتعلقة بالتبليغات بداية بالمادة 406 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- عدم احترام أوقات التكليف المنصوص عليها في المادة 416 والتي لا تجيز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا في أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد الحصول على إذن صريح من القاضي.
- الاستمرار في مباشرة التنفيذ قبل أن يفصل القاضي في الإشكال.
- عدم التوقف عن بيع الأشياء المحجوزة بالرغم من تحصيل مبالغ كافية لوفاء الدين المحجوزة من أجلها والمصاريف.

(1) تتمثل العقوبات التأديبية المنصوص عليها في إطار هذا القانون في كل من الإنذار والتوبيخ والتوقيف المؤقت عن ممارسة المهنة مدة أقصاها 6 أشهر وقد تصل العقوبة إلى حد العزل.

(2) تنص المادة 49 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 / 02 / 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية والمدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها، إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون".

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 32.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 27.

أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية للمحضر القضائي فهي تقوم بمجرد ارتكاب فعل معاقب عليه جزائيا وهذا بصفته ضابطا عموميا، ومن أمثلة هذا قيامه بإتلاف أو إزالة بطريق الغش أو بقصد الإضرار وثائق أو سندات أو أموال منقولة كانت تحت يده أو سلمت له بمناسبة وظيفته، أو ارتكابه لجريمة الغدر طبقا لأحكام المادتين 120 و121 من قانون العقوبات والمادة 30 من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بمكافحة الفساد.(1)

غير أنه وحسب رأي الشخصي كان من الضروري منح المحضر القضائي حصانة أكثر لضمان سلامة التنفيذ، خاصة وأن الواقع العملي يعكس الكثير من التعقيدات لاسيما إذا تعلق الأمر بالطرد، فهنا يقوم الأشخاص المعنيين بالطرد بحرق أنفسهم وهذا ما يجعل عمل المحضر القضائي صعبا، لذا وجب على المشرع الجزائري منحه بعض التسهيلات كتسخير القوة العمومية مثلا لمساعدته على التنفيذ.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه وفي سبيل قيام المحضر القضائي بمهامه يمكنه الاستعانة بمجموعة من المساعدين يتولى اختيارهم بنفسه، لضمان حسن سير مكتبه وهو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 03/06 السالف الذكر(2)، وعليه فإن كل ما يصدر عن هؤلاء المساعدين من أخطاء يسأل عنها المحضر القضائي، سواء كانت هذه المسؤولية مهنية، مدنية أو حتى جزائية وهي ما تعرف بمسؤولية المحضر القضائي عن أعمال مساعديه، وهو ما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 16 من القانون رقم 03/06 المتعلق بمهنة المحضر القضائي السالف الذكر.(3)

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 366.
(2) تنص المادة 15 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "يمكن المحضر القضائي أن يوظف تحت مسؤوليته مساعدا رئيسا أو أكثر وكل شخص يراه ضروري لتسيير المكتب...".
(3) تنص المادة 16 فقرة 3 من القانون رقم 03/06، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، المذكور أعلاه، على ما يلي: "وفي جميع الحالات يبقى المحضر القضائي مسؤولا مدنيا عن حالات البطالان والغرامات والاسترداد والمصاريف والضرر الذي يتسبب فيه مساعده".

أما عن صلاحيات واختصاصات المحضر القضائي فقد كانت مهامه محددة من حيث الاختصاص الإقليمي بدائرة اختصاص المحكمة التي تم تعيينه فيها(1)، غير أن القانون 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي قد مدد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب ليشمل اختصاص المجلس القضائي مكان وجود المكتب وهو ما نصت عليه صراحة المادة الثانية في فقرتها الثانية من القانون 03/06 السالف الذكر(2)، كما مدد الوقت إلى ما بعد السادسة مساءً.

هذا وقد حصرت المادة 12 من القانون رقم 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي مهام هذا الأخير على النحو الآتي:(3)

- تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ،
- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزائي، وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي،
- القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا، أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها،
- القيام بمعاينات أو استجابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه، كما يمكن انتدابه قضائيا أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاينات مادية بحتة دون استجواب، أو تلقي تصريحات بناء على طلب الخصوم، على أن يتمتع محضر إثبات الحالة الذي يعده المحضر القضائي بشأن ذلك بالحجية القاطعة، وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 304903 الصادر بتاريخ 2005/06/22 والذي

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 32.

(2) تنص المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع به".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 82.

تضمن ما يلي: "...أن الطاعن قدم للمناقشة محضر معاينة مؤرخ في 2000/02/23 يؤكد أن المطعون ضدها الشركة الوطنية للكهرباء والغاز لازالت تباشر أشغال وضع الأعمدة في أرضه وعلى هذا الأساس يطلب تعويضا عن ذلك.

و بالرجوع إلى القرار محل الطعن يظهر أن قضاة الموضوع استبعدوا هذا المحضر لأن المحكمة لم تأمر به ولا يمكن الاحتجاج به.

ولكن اعتمادا على القانون رقم 91-03 المؤرخ في 1991/01/08 يظهر في المادة 05 منه أن المحضر القضائي ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات والإعلانات القضائية وتنفيذ الأحكام القضائية، كما يمكنه القيام بمعاينات مادية بحتة وإنذارات دون استجواب بناء على طلب الخصوم.

ويمكن انتدابه قضائيا أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاينات بحتة أو إنذارات خالية من أي رأي بشأن العواقب المحتملة المستمدة من الواقع أو من القانون، وتعتبر هذه المعاينات مجرد معلومات وبالتالي فالقضاء بعدم الاحتجاج بمحضر معاينة بحجة أنه لم يؤمر به من الجهة القضائية يعد خرقا للقانون، والقضاة لما خالفوا ذلك واستبعدوا محضر المعاينة الذي طلبه الخصم دون اللجوء إلى القضاء فإنهم أخطأوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

هذا وتجب الإشارة إلى أنه على المحضر القضائي تحرير العقود والسندات والمحررات باللغة الرسمية العربية، مع توقيعها ودمغها وهذا تحت طائلة البطلان حسب ما نصت عليه المادة 14 من القانون 03/06 السالف الذكر.(1)

(1) تنص المادة 14 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "يتعين على المحضر القضائي أن يحرر العقود والسندات باللغة العربية، كما يتعين عليه توقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان...".

ثانياً: الأطراف المنظمة أثناء التنفيذ:

إن انضمام هذه الأطراف أثناء التنفيذ يكون عادة بناء على طلب من الأطراف الأساسية، أو من الغير لحماية مصالحه بالرغم من أنه لم يكن طرفاً في خصومة التنفيذ، وهي تتمثل فيما يلي:

أ- الغير كطرف في التنفيذ:

إن القاعدة العامة أنه لا يجوز سواء بالنسبة للأحكام القضائية أو العقود أن تسري في مواجهة الغير الذي لم يكن أصلاً طرفاً في الخصومة فهي لا تلزم إلا أطرافها.⁽¹⁾

غير أن لكل قاعدة استثناء، والاستثناء هنا هو وجوب وجود الغير في الخصومة، وذلك إما بطريقة الإدخال أي التدخل الإجباري أو بطريقة التدخل الاختياري وهذا كما يأتي:

1- إلزام الغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتنفيذ طريقة الإدخال:

يقصد بالغير كل من يلزمه القانون بسبب صفته أو وظيفته أو علاقته بالخصوم، بالاشتراك في خصومة التنفيذ دون أن يكون طرفاً في التنفيذ، ودون أن تكون له مصلحة ذاتية بموضوع الحق المراد اقتضاؤه، ولا يعود عليه نفع أو ضرر من جراء التنفيذ، كما لا يدخل ضمن طائفة الغير ورثة المحكوم عليه الذين أصبحوا مطالبين بالوفاء بدلاً عن الهالك لأنهم من الخلف.⁽²⁾

(1) محمد محمود إبراهيم / أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبع سنة 1983، ص: 282.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 85.

ويعد من الغير بالمعنى المقصود في إجراءات التنفيذ (1) كلا من:

- المحجوز عليه في حجز ما للمدين لدى الغير باعتباره مدين المدين، وهذا ما جاء في نص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- الحارس القضائي حيث يلتزم بتسليم المنقول أو العقار الموضوع تحت الحراسة لمن تثبت له ملكيته.
- محافظ الشهر العقاري وهو الذي يقوم بمحو القيود أو شطبها بناء على حكم قضائي.
- ضابط الحالة المدنية الذي يلزم بموجب حكم صادر عن قسم شؤون الأسرة أو قاضي الحالة المدنية بالقيود في سجلات البلدية كالوفاة أو الزواج أو الميلاد أو تصحيح عقد.

2- الإذن للغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتدخل في التنفيذ التدخل الاختياري:

أجاز المشرع الجزائري في إطار حماية حقوق كافة الدائنين دون تمييز تدخل الدائنين الآخرين أثناء مرحلة التنفيذ، والانضمام مباشرة إلى الحاجز بموجب السندات التنفيذية التي يحوزون عليها، وهذا بغية استعادة ديونهم من أموال المدين، كما يعتبر الحجز الموقع من طرف الغير على ثمن المنقولات المحجوزة لدى المحضر القضائي

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 31؛ وحمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 86؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 43.

أحد الصور التي تمكن الغير الخارج عن الخصومة من التدخل في التنفيذ، باعتباره أحد صور حجز ما للمدين لدى الغير.(1)

يتمثل الغير طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما في المواد 685 و700 و716 و727 (2) في كل من:

- الدائنون الآخرون بعد حجز ما للمدين لدى الغير، فمتى كانت لهؤلاء سندات تنفيذية ولم يصدر أمر التخصيص بعد، يتم تقييدهم كدائنين مع الحاجز الأول، ويتم التبليغ الرسمي للحاجز والمحجوز عليه، بذلك تؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي،
- الدائنون الآخرون الذي يعملون بالحجز الأول قبل البيع، إذ يجوز لهم أن يتقدموا بسنداتهم أمام المحضر القضائي لتسجيلهم وانضمامهم إلى الدائن الحاجز الأول وإعادة جرد الأموال المحجوزة، وطلب مواصلة إجراءات البيع إذا تقاعس الحاجز الأول وتوزيع المتحصل منه بينهم(3)،
- الغير الذي يدعي ملكيته لمنقولات محجوزة ويقوم برفع دعوى استردادها، وفي هذه الحالة يوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي،
- الدائن الآخر الذي بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، حيث أنه بعد قيد أمر الحجز، يجب على المحضر القضائي تسجيل هذا الدائن مع الدائنين الحاجزين

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 2000، ص: 454.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 31.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 31.

واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين فيصبح من تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ.(1)

ب- السلطة العامة في التنفيذ:

لا يتم تدخل السلطة العامة أثناء التنفيذ تلقائيا إلا إذا اقتضى الأمر حماية النظام العام، كما تتدخل بناء على طلب أحد الأطراف الأساسية كلما تطلب الأمر ذلك، وفي الحقيقة فإن تدخل السلطة العامة وفقا للتشريع الجزائري يقتصر على تدخل رئيس المحكمة أو تدخل النيابة العامة(2)، وذلك كما يلي:

1- تدخل رئيس المحكمة:

إن القانون يخول للقاضي صلاحية النظر في إشكالات التنفيذ وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

كما يتدخل رئيس المحكمة أيضا للنظر في العرائض المتعلقة بالحجوز بكافة صورها، ومنها:

- الحجز التحفظي إذ يتم بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها.(4)

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 32.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 33.
(3) تنص المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في حالة وجود إشكال في أحد السندات التنفيذية المنصوص عليها في هذا القانون، يحرر المحضر القضائي محضرا عن الإشكال، ويدعو الخصوم لعرض الإشكال على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال...".
(4) راجع في هذا الشأن المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يحجز حجزاً تنفيذياً على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة...، وذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال.(1)

- و إذا لم يقيم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقاً للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات... على أن يتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها.(2)
- يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي....(3)

2- تدخل النيابة العامة:

يتم تدخل النيابة العامة عن طريق تسخير استعمال القوة العمومية بما يسمح للمحضر القضائي القيام بإجراءات التنفيذ، إلا أن ذلك لا يعني تدخل القوة العمومية في جميع حالات التنفيذ، لأن هناك حالات تستعمل فيها الوسائل الودية.(4)

أما فيما يخص التنفيذ باستعمال القوة العمومية في حالة إصرار المطالب بالتنفيذ على عدم الاستجابة، ويتم عادة في حالة ما إذا تعلق الأمر بتنفيذ عيني أو بتنفيذ أمر الحجز وهو ما نصت عليه المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

(1) تنص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزاً تنفيذياً، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون، ولو لم يحل أجل استحقاقها، وذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال."

(2) راجع المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) راجع المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 35-36.

كما قد جاء في المادة 604 من القانون 09/08 السالف الذكر عبارة إلزام لقضاة النيابة العامة من أجل تسخير القوة العمومية للقيام بإجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

المطلب الثاني:

محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة

حتى يكون التنفيذ الجبري على المدين أو ما يسمى بالمنفَذ عليه صحيحا يجب أن يكون لهذا التنفيذ محل وسبب قانونيان ومستوفيان لكافة الشروط القانونية.

الفرع الأول:

محل التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بمحل التنفيذ الموضوع الذي يقع عليه طلب التنفيذ وهو جوهر التزامات المدين، والأصل أن يقع التنفيذ على أموال المدين كافة سواء كانت منقولة أو عقارية.⁽²⁾ كما يجب أن يتوفر في المال محل التنفيذ مجموعة من الشروط، مع احترام القواعد التي تحكمه وذلك حتى يكون التنفيذ صحيحا.

أولا: شروط المال محل التنفيذ

تتمثل الشروط التي يتعين توافرها في المال محل التنفيذ فيما يلي:

- (1) تنص المادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...ولأجل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، يجب على قضاة النيابة العامة تسخير استعمال القوة العمومية في أجل أقصاه عشرة 10 أيام من تاريخ إيداع طلب التسخيرة...".
- (2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 47.

أ- يجب أن يكون الحق محقق الوجود:

ويراد بذلك أن يكون الحق ثابتا، وأن يكون وجوده مؤكدا وحالا وغير متنازع عليه، حيث أنه إذا كان الحق معلقا على شرط واقف لم يتحقق بعد، أو كان ذلك الحق مؤقتا أو احتماليا، ففي هذه الحالة لا يكون محقق الوجود وبالتالي لا يجوز اقتضاؤه.(1)

ب- يجب أن يكون الحق معين المقدار:

ويقصد بذلك أن يكون وصفه دقيقا، فإذا كان عقارا مثلا وجب أن يكون معيناً بأوصافه الكاملة، وإذا كان محل الحق موضوع منازعة من قبل المدين فلا بد من مراجعة المحكمة والحصول على حكم بالتنفيذ، وسواء كان الحق عاديا أو مضمونا برهن أو امتياز، فإن بطلان جزء من الدين لا يمنع التنفيذ فيما يخص الجزء الباقي الذي لم يتعرض للبطلان.(2)

وتجب الإشارة إلى أنه بالإضافة إلى هذه الشروط هناك أمرين لا بد من مراعاتهما يتمثلان في:(3)

1- وجوب توفر شروط محل التنفيذ عند بداية التنفيذ: هذا باعتبار أن الحق لا بد أن يكون موجودا في ذلك التاريخ، حيث إنه إذا أخطأ المحضر القضائي وباشر تنفيذ السند قبل حلول أجله، فإن التنفيذ بذلك يكون باطلا.

2- وجوب توفر شروط محل التنفيذ في السند التنفيذي نفسه: لأنه إن كان السند لا يتضمن الالتزام بدفع الفوائد عن المبلغ الذي تضمنه، فلا يمكن تحصيلها دون حكم يثبت تخلف المدين عن الوفاء أو تأخره به، كما لا يمكن المطالبة بالشرط الجزائي المتفق عليه في السند التنفيذي دون حكم يثبت تخلف المدين عن القيام بالالتزام.

(1) حامد فهمي / تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية والحجوز التحفظية، بدون دار الناشر، طبع سنة 2005، ص: 18.

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 27.

(3) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 75.

هذا وتجب الإشارة إلى أن مصدر الالتزام بالتعويض ليس شرطا، بل خطأ المدين يتمثل في تخلفه عن التنفيذ وفي الضرر الذي أصاب به الدائن من جراء هذا التخلف، إذ لا بد من حكم لإثبات ذلك.(1)

ج- يجب أن يكون الحق حال الأداء:

من أجل صحة إجراءات التنفيذ، يستلزم أن يكون الحق مستحق الأداء عند الوفاء، ذلك أنه إذا كان هذا الحق المراد اقتضاؤه مقترنا بأجل معين فإنه لا يكون نافذا إلا إذا حل ذلك الأجل.(2)

ثانيا: القواعد التي تحكم محل التنفيذ

تحكم محل التنفيذ مجموعة من القواعد الأساسية تفيد في صحة إجراءاته وهي تتمثل فيما يلي:

القاعدة الأولى: جميع أموال المدين يجوز الحجز عليها:

في الأصل يجوز التنفيذ على جميع أموال المدين إلا إذا منع المشرع التنفيذ عليها بنص خاص، وهذا طبقا لقاعدة مفادها أن "جميع أموال المدين ضامنة لديونه" وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 642 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

وعلة هذا أن مسؤولية المدين عن دين ما لا تعطي للدائن حقا مباشرا على مال معين من أموال المدين، وإنما هي تمنح له أي للدائن إمكانية إخضاع جميع أموال

(1) مفلح عواد القضاة / أصول التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2008، ص: 108.
(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 28.

(3) تنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظا على الضمان العام لديونه".

المدين للتنفيذ، وهذه الإمكانية يمكن أن يكون محلها أي مال من أموال المدين الموجودة وقت التنفيذ، كما أن نفس المال يكون ضمانا لأكثر من التزام.⁽¹⁾

إن الضمان العام لا يخص دائنا بعينه بل يخص جميع الدائنين على حد سواء، ولذلك فإنه لا يميز بين أنواع الدائنين، حيث إن كل دائن ولو كان عاديا يمكنه توقيع الحجز على أي مال للمدين داخلا في ضمانه العام، حتى ولو كان هذا المال مثقلا برهن أو امتياز لدائن آخر ممتاز، هذا ويجب التمييز بين إمكانية توقيع الحجز الذي يتساوى فيها الدائنون سواء كانوا عاديين أو ممتازين، ومسألة توزيع حصيلة التنفيذ التي يختلف فيها الأمر إذ يتقدم فيها الدائن الممتاز على الدائن العادي في استيفاء حقه.⁽²⁾

هذا وتجب الملاحظة إلى أن الدائن وما له من حق الضمان العام على جميع أموال المدين، غير أنه ليس ملزما بإثبات أن الأموال الحاصل التنفيذ عليها هي مما يجوز حجزها، وإنما على من يتمسك ببطلان الحجز الحاصل على أموال لا يجوز التنفيذ عليها أن يثبت ذلك.⁽³⁾

القاعدة الثانية: أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين

لا يمكن مباشرة التنفيذ على مال لا يملكه المدين، ذلك بعدم قابلية حلول ذمة الغير محل ذمة المدين أثناء التنفيذ مهما كانت درجة القرابة أو العلاقة بين الغير وهذا المدين، والعلة في ذلك أن التنفيذ الذي يتم على أموال مملوكة للغير يعتبر اعتداءً على حقوق هذا الغير لذلك يكون تنفيذه بهذا الشكل باطلا، وأساس بطلانه انتفاء المحل، غير

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 179.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 180.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 49.

أنه يستثنى من هذه القاعدة أي قاعدة عدم قابلية حلول الذمتين حالة الكفيل العيني ومن آلت إليه ملكية مال مثقل برهن.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن المراد بملكية المدين للشيء موضوع التنفيذ ليس الملكية المفترزة وإنما يراد بها الملكية كيفما كانت صورها سواء تعلق الأمر بملكية شائعة أو ملكية مشتركة.

فبالنسبة لصورة الملكية الشائعة، فإن انتقال الجزء المملوك على الشيوع إلى من رسا عليه المزاد بعد بيعه يجعل من هذا الأخير مالكا جديدا على الشيوع، وبالتالي تخضع علاقته بباقي الملاك للأحكام المقررة لحالة الشيوع.⁽²⁾

أما فيما يخص الملكية المشتركة فهي تتميز عن غيرها من صور الملكية باستحالة التنفيذ على الأفراد المشتركة بمعزل عن الجزء المفترز، إذ لا يجوز توقيع الحجز على حديقة مشتركة دون أن يمتد ذلك إلى المسكن المنفرد الموجود ضمن نفس العمارة وذلك نظرا لارتباط الأجزاء المشتركة وجودا وعلما بالجزء المفترز.⁽³⁾

القاعدة الثالثة: أن يكون محل التنفيذ مالا:

لا يجوز التنفيذ على جسم المدين بطريق الإكراه البدني، وهو أمر بديهي حيث قد استبعد إجراء الإكراه البدني في المواد المدنية بموجب اتفاقية، غير أنه بقي جائزا كإجراء فقط في المواد الجزائية، بل يجب التنفيذ على مال المدين والمقصود به الحقوق المالية سواء كانت حقوق عينية أو حقوق شخصية وبذلك تستبعد الحقوق غير المالية، كما لا يجوز أيضا التنفيذ على حق المؤلف، لأنه لا يمكن إلزامه بنشر مؤلفه أو

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 39.

(2) محمد حسنين / التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية، طبع سنة 1986، ص: 50.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 39.

استمرار أو إعادة نشره لأن ذلك حق أدبي يكفله القانون للمؤلف وحده لشخصيته التي تجلت في نتاج فكره.

القاعدة الرابعة: حرية الدائن في اختيار أموال المدين لإجراء الحجز عليها:

إن للدائن مطلق الحرية في التنفيذ على أي مال من أموال المدين وهذا عملاً بنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

إذ يقتضي مبدأ الضمان العام أن يباح للدائن التنفيذ على ما يرغب من أموال مدينه باعتبارها جميعاً ضامنة لحقوقه، حيث إن القانون لم يفرض على الدائن مالا معيناً من أجل التنفيذ عليه سواء كان دائناً عادياً أو ممتازاً، إذ يجوز للدائن المرتهن أن يحجز على مال آخر للمدين غير المال المرهون له وقد تكون له مصلحة في هذا نظراً لتأخر مرتبته في الرهن، كما يجوز للدائن العادي أن يطلب الحجز على مال مرهون.⁽²⁾

إن المشرع الجزائري قيد التنفيذ على المنقولات أولاً في مجموعها ومن ثم تأتي العقارات، فلا يتم الحجز على عقار المدين قبل المنقول إلا إذا ثبت عدم وجود هذا الأخير أي المنقول أو عدم كفايته وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

(1) تنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظاً على الضمان العام لديونه".

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 181.

(3) تنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات. وإذا لم يكن للمنقذ عليه عقارات فيتم التنفيذ على أمواله المنقولة مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادتين 622 و636 أدناه".

هذا ويجب على الدائن الراغب في توقيع الحجز على أموال مدينه أن يحدد المال المراد الحجز عليه، كأن يحضر مثلا رقم الرصيد البنكي لمدينه أو ترقيم سيارته أو العتاد الذي يوجد بمحله التجاري أو العقار المملوك للمدين.⁽¹⁾

القاعدة الخامسة: عدم اشتراط توافر تناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ:

مفاد هذه القاعدة أنه يجوز للدائن بدين صغير أن يوقع حجزا على ما يشاء من أموال مدينه وبأكبر قيمة وهو ما يعبر عنه بقاعدة "الحجز كلي الأثر"، بمعنى أنه لا يرد فقط على ما يوازي حق الدائن الحاجز بل يرد على المال المحجوز كله مهما بلغت قيمته، والعلة في ذلك أن جميع أموال المدين ضامنة لديونه، كما أن الحجز لا يرتب أولوية للدائن الحاجز في اقتضاء حقه، إذ يجوز لأي دائن آخر لهذا المدين الحجز على المال المحجوز نفسه، على أن يقتسم مع الحاجز الأول حصيلة التنفيذ، ولهذا فمن مصلحة الدائن ألا يكتفي بتوقيع الحجز على ما يوازي قيمة دينه احتياطا لمزاحمة دائنين آخرين له.⁽²⁾

إن قاعدة عدم اشتراط توافر التناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ لا تعني حصول الدائن على أكثر مما يستحق وهو ما أكدته المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، أو أن يثري على حساب المدين دون

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 52.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 182.

(3) تنص المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ، عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني، أو عند التخصيص، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي وما استلزمه من مصاريف".

حقه، فهو فقط يتحصل على المقدار الذي يغطي به حقه بما فيه المصاريف باعتبارها من ملحقات الحق بالمعنى الواسع.⁽¹⁾

لقد نص المشرع على العديد من الوسائل التي بمقتضاها يمكن التخفيف من قسوة هذه القاعدة المقررة لمصلحة الدائن ومن بين هذه الوسائل: الإيداع والتخصيص.⁽²⁾

ويقصد بالإيداع والتخصيص وضع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز والمصاريف بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ أو بين يدي المحضر القضائي مقابل وصل، وبذلك ينتقل الحجز إلى المبلغ المودع ويزول عن الأموال التي حجزت، وقد يكون الإيداع والتخصيص بناء على حكم أو بدون حكم.⁽³⁾

القاعدة السادسة: أن يكون محل التنفيذ مما يجوز التنفيذ عليه

إذا كان الأصل أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، فإن الاستثناء هو وجود بعض الأموال التي لا يجوز الحجز عليها، حيث إن هذه الأموال تكون غير قابلة للحجز بسبب عدم قابليتها للتصرف فيها أو بسبب إقرار المشرع لعدم جواز الحجز عليها أو إقرار الأطراف في منع الحجز عليها، حيث إنه إذا وقع الحجز على هذه

(1) أحمد خلاصي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر، طبع سنة 2003، ص ص: 227-228.

(2) يقصد بالإيداع: وضع مبلغ من المال تحت يد مؤهله في سبيل الضمان، أما التخصيص: فهو يعني تحديد الطرف المستفيد والذي سيخصص له هذا المبلغ المودع؛ راجع حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 208، ص: 183.

(3) إن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الإيداع والتخصيص في الحجز بنوعيه سواء بالنسبة للحجز التنفيذي أو الحجز التحفظي لهذا أورد النصوص المتعلقة بوسائل الحد من أثر الحجز في الفصل الأول من الباب الخامس المتعلق بالأحكام المشتركة في الحجز، وذلك في المواد من 640 إلى 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الأمر الذي لم يكن سائدا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى حيث أن المشرع قد أخذ بنظام الإيداع والتخصيص في الحجز التحفظية فقط وذلك في مادته 351 فقرة أولى منه.

الأموال يكون التصرف بذلك قابلا للإبطال وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 643
فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

هذا وتجب الإشارة إلى أن منع الحجز على مال معين لا يكون إلا بوجود نص
يقر بذلك، إذ لا يعتد بإرادة الأطراف، ذلك أن حالات عدم جواز الحجز قد حصرها
المشرع الجزائري سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في قوانين أخرى،
إذ أنها تعتبر استثناءً عن القاعدة العامة، حيث لا يمكن للدائن أن يلتزم بإثبات المال مما
يجوز الحجز عليه، وإنما على المدين أن يطلب بطلان الحجز إذا تم على مال لا يجوز
التنفيذ عليه فهو يتمسك بهذا البطلان لأن قاعدة عدم جواز الحجز على فئة معينة من
الأموال لا تتعلق بالنظام العام إلا بناءً على نص صريح في القانون أو إذا كان المنع من
الحجز لتحقيق مصلحة عامة، إذ عليه أن يثبت فقط أن هذا المال المحجوز هو فعلاً من
الأموال التي يمنع القانون الحجز عليها وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ.(2)

إن منع المشرع الجزائري لتنفيذ على مال معين من أموال المدين يعني منع
توقيع الحجز عليه بجميع صورته وأشكاله، سواء كان الحجز تنفيذياً أو تحفظياً كما يمنع
تعيين حارس قضائي عليه، لأن هذا سيؤدي إلى نتيجة مناقضة لروح القانون.(3)

إن عدم جواز الحجز والتنفيذ على الأموال يرجع السبب فيه إما إلى طبيعة هذا
المال وعدم قابليته لورود التنفيذ عليه، أو إلى نص صريح للقانون يمنع هذا التنفيذ
وذلك رعاية لمصلحة المدين وأسرته.(4)

(1) تنص المادة 643 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز، قابلاً للإبطال، يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة، أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحاً".
(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 54-55.
(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، نفس المرجع، ص: 55.
(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 186.

أ- الأموال التي لا يجوز التنفيذ عليها بحكم طبيعتها:

إن هذه الأموال لا يجوز التنفيذ عليها بسبب طبيعتها بغض النظر عما إذا كان المشرع قد نص صراحة على عدم جواز التنفيذ عليها أو لم ينص على ذلك صراحة، وتتمثل هذه الأموال في ما يلي:

1- الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة:

لا يجوز الحجز على الأموال العامة المملوكة للدولة والأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لمنفعة عامة ولا يجوز حتى التصرف فيها أو تملكها بالتقادم وهو ما نصت عليه صراحة المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى.(1)

غير أنه يلاحظ من خلال نص الفقرة الأولى من المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور أعلاه أن المشرع قد أورد عبارة "إذا لم ينص القانون على خلاف ذلك" وبمفهوم المخالفة نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للحجز، إلا أنه بالرجوع إلى المادة الرابعة من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي أكد أن هذه الأملاك غير قابلة للتنفيذ عليها.(2)

(1) تنص المادة 636 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها لا يجوز الحجز على الأموال الآتية: الأموال العامة المملوكة للدولة، أو للجماعات الإقليمية، أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

(2) تنص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 على ما يلي: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز".

والمال العام هو المال المخصص لخدمة الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام كالطرق والشوارع والجسور والمباني الحكومية وغيرها، وهو ما نصت عليه المادة 689 من القانون المدني.(1)

غير أنه قد يحدث ويفقد هذا المال لصفة العمومية وذلك بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة وهنا يمكن الحجز عليه والتصرف فيه وإلى غير ذلك.(2)

إن العلة في منع الحجز على هذه الأموال يعود لكونها مخصصة لتحقيق النفع العام لذا فإن الحجز عليها يتعارض مع سير المرفق العام بانتظام وبالتالي يؤدي إلى تعطيله.(3)

2- الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا:

إن الوقف يجعل المال الموقوف في حكم ملكية الله سبحانه وتعالى لذلك لا يجوز التصرف فيه(4)، هذا وقد أعطى المشرع الجزائري الشخصية الاعتبارية لأموال الوقف بموجب نص المادة 49 الفقرة الخامسة من القانون المدني الجزائري وهو ما أكدته المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية.(5)

وقد عرّفت المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة الوقف(6)، وهو بذلك نوعان وقف عام وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه

-
- (1) نصت المادة 689 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم...".
 - (2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 56-57.
 - (3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 188.
 - (4) جعود كمال/ حق البقاء في الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، سنة 2003، ص: 15.
 - (5) تنص المادة 636 فقرة 2 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا، ما عدا الثمار والإيرادات".
 - (6) تنص المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 06 /11/ 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على ما يلي: "الوقف هو حبس المال على التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخير⁽¹⁾، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسه الواقف لأهله من ذكور وإناث أو على أشخاص معينين على أن يؤول إليهم بعد وفاة الواقف⁽²⁾. هذا وقد ميزت المادة 2 من القانون رقم 10-02 المتعلق بالأوقاف⁽³⁾، بين نوعين من الوقف وفصلت بينهما من حيث القواعد المنظمة لكل منهما، وبالتالي فإنه لا يجوز الحجز على الأموال الموقوفة سواء كانت موقوفة وقفا عاما أو خاصا وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1997/07/16 بقولها: "...من المقرر قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها باي تصرف ناقل للملكية..."⁽⁴⁾، وهذا ما عدا ريعها أي الثمار المنتجة، لأنه يمكن للموقوف عليه التصرف فيها⁽⁵⁾.

3- أموال السفارات الأجنبية:

توجد طائفة من الأشخاص لا يجوز التنفيذ ضدها لاعتبارات سيادية وهذا نتيجة لامتياز مصدره الاتفاقيات التي صادقت عليها الجزائر، وبالتالي فإن التنفيذ في مواجهة الهيئات الدبلوماسية والدول الأجنبية يخضع لقواعد خاصة محددة بموجب اتفاقية فيينا حول العلاقات الدبلوماسية⁽⁶⁾.

-
- (1) راجع في هذا الشأن المنشور الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية الصادر بتاريخ 1991/01/23 تحت رقم 275، والمتضمن الأحكام التشريعية المتعلقة بالأموال الوطنية، ص: 18.
 - (2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 47.
 - (3) للمزيد راجع القانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 83، لسنة 2002.
 - (4) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1991/07/16، في الملف رقم 157310، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 34.
 - (5) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 189.
 - (6) راجع اتفاقية فيينا حول العلاقات الدبلوماسية المؤرخة في 18 أبريل سنة 1961 والتي انضمت إليها الجزائر في 14 أبريل إلى 14 ماي سنة 1964.

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذه الاتفاقية قد نصت صراحة على عدم جواز توقيع الحجز على الأموال التابعة للسفارات والهيئات الدولية ورجال السلك الدبلوماسي والقنصلي.(1)

إن هذه الحصانة التي تتمتع بها أموال السفارات الأجنبية والمقررة في القانون الدولي العام ترتبط بسيادة الدول الأجنبية وبالحصانة المقررة للهيئات الدولية، إذ أنه لا يجوز الحجز على مقرات السفارات والقنصليات الأجنبية أو محتوياتها أو المنقولات المملوكة لها ولو وجدت خارج مقر السفارة أو القنصلية كالسيارات الرسمية.(2)

كما نذكر أيضا ذلك الاتفاق المبرم بين الحكومة الجزائرية ولجنة المجموعة الأوروبية الذي ينص على إقامة ممثليه للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات.(3)

إن العلة من حظر الحجز أصلا هي كون المسألة متعلقة بسيادة الدول الأجنبية والتي يتعين احترامها وفق مبادئ القانون الدولي العام وأهمها مبدأ المعاملة بالمثل.

4- الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها:

إن الشرط المانع من التصرف في هذه الأموال قد يكون مصدره القانون، وذلك كالسيارات المستوردة من الخارج بناء على رخصة من وزارة المجاهدين من أجل

(1) Article 22/3 du convention de vienne sur les relations diplomatiques-conclue à vienne le 18 Avril 1961 – Adhésion de l'Algérie le 14 Avril 1964: « les locaux de la mission, leur ameublement et les autres objets qui s'y trouvent, ainsi que les moyens de transport de la mission ne peuvent faire l'objet d'aucune perquisition, saisie ou mesure d'exécution ».

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 48.

(3) راجع في هذا الشأن المرسوم رقم 53-87 المؤرخ في 24 فبراير 1987 المتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولجنة المجموعات الأوروبية على إقامة ممثليه للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات، والموقع بمدينة الجزائر العاصمة بتاريخ 9 ديسمبر 1985.

إعفائها من الرسوم الجمركية، حيث أن امتلاكها مصحوب بشرط عدم التصرف فيها لمدة معينة، ويشمل هذا الشرط ضمان منع حجزها وبيعها قضائياً.(1)

وقد يكون مصدر الشرط المانع من التصرف العقد، كأن يمتلك المدين مثلاً عقاراً مصحوباً بشرط يمنعه من التصرف ويرد في سند الملكية، كأن يكون العقار مثلاً موهوباً بموجب عقد هبة مسبقاً بشرط عدم التصرف فيه لمدة محددة، وإن كان هذا الأمر لم ينص عليه القانون المدني باعتباره الشريعة العامة غير أنه قد نصت عليه بعض القوانين وهو ما نجده في نص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.(2)

5- الحقوق الشخصية:

إن هذه الحقوق لا تدخل ضمن ما يسمى بالضمان العام للدائنين، لأنها لا تنبع للغير لكون استعمالها يقتصر على المدين وحده، ولا يمكن لغيره استعمال هذا الحق كالصور العائلية والأوسمة، فهي حقوق متصلة بشخص المدين ولذا لا يجوز حجزها وبيعها بالمزاد العلني.(3)

ومن بين الحقوق الشخصية كذلك التي تأتي بطبيعتها توقيع الحجز عليها وبيعها حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والعلمية، فحقوق الملكية الأدبية أو ما تسمى بحق المؤلف تعتبر حقاً معنوياً أو ذهنياً فهي لصيقة بالشخصية لأنها من إنتاج العقل لذا لا يجوز التصرف فيها وهو ما نصت عليه المادة 21 من الأمر رقم 05/03 المتعلق

(1) عبد الرحمن ملزي / طرق التنفيذ الجبري، سلسلة محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة التاسعة عشر، السنة الثالثة، نشرت سنة 2010، ص: 10.

(2) تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من صاحبه الأخير".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 191-192.

بحقوق المؤلف⁽¹⁾، أما فيما يخص الملكية الصناعية فهي تشتمل براءات الاختراع وعلامة المصنع والعلامة التجارية وغيرها فإنه لا يجوز الحجز عليها، وفي الحقيقة إن هذه الحصانة تستند إلى قواعد الأخلاق والآداب العامة وما تفرضه من حرمة الأفراد وخصوصياتهم.⁽²⁾

غير أن هذه الحقوق ليست مطلقة حيث إن هناك بعض الحقوق الشخصية كالعلامة التجارية التي يجوز الحجز عليها.

6- بعض الحقوق العينية:

إن القاعدة العامة أن الحقوق العينية تعد من أهم أموال المدين التي يجري التنفيذ عليها وهذا سواء وردت على منقولات أو عقارات، غير أن بعض هذه الحقوق لا يجوز الحجز عليها بسبب طبيعتها وذلك كحق الارتفاق والحقوق العينية التبعية، فحق الارتفاق مثلا لا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار المرتفق كما هو الحال بالنسبة للرهن وحق الاستعمال وحق السكن وغيرها.⁽³⁾

ب- الأموال التي لا يجوز الحجز عليها رعاية لمصلحة المدين وأسرته:

باستقراء نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما الفقرات من 6 إلى 13 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حظر الحجز على بعض

(1) تنص المادة 21 من الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة على ما يلي: "يتمتع المؤلف بحقوق معنوية ومادية على المصنف الذي أبدعه، تكون الحقوق المعنوية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا يمكن التخلي عنها، تمارس الحقوق المادية من قبل المؤلف شخصيا أو من يمثله أو أي مالك آخر للحقوق بمفهوم هذا الأمر".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 57-58.

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 191.

الأموال رعاية لمصلحة المدين وأسرته وصيانة لكرامته وحرصا على استمرار حياته، وفي ذلك تطبيق للاتجاهات الحديثة التي تمنع التنفيذ على شخص المدين.(1)

غير أن هذا الحظر الذي أقره المشرع لا يعد من النظام العام، بمعنى أنه يمكن لمن تقرر لمصلحته التمسك به أمام الجهات القضائية، مادام أنه أي حظر الحجز قد شرع لمصلحة المدين وأسرته وهذا ما أكدته المادة 643 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن بين الأشياء التي حظر المشرع الجزائري الحجز عليها رعاية لمصلحة المدين وأسرته والتي ذكرها في المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر:

1- الأثاث والأمتعة والألبسة الضرورية والمستعملة يوميا من المدين وأولاده:

وهنا يجب أن يكون الأثاث والفرش والملابس ملازمة للأشخاص الذين وردوا في الفقرة 6 من المادة 636 السالفة الذكر بمعنى المدين وزوجته وأولاده، كما يجب أن يكون هؤلاء الأولاد مقيمين مع المدين إقامة دائمة، كما أنه يجوز الحجز على الأثاث الزائد عن الحاجة وكذلك الأثاث المخزن على سبيل الادخار أو المحتفظ به على وجه الاحتياط.(2)

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص:59؛ وحمدى باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ

في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 192.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 52.

هذا وتجدر الملاحظة إلى أن الحلي والمجوهرات لا تدخل في مفهوم الملابس المنصوص عليها في الفقرة 6 من المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، وبالتالي فإنه يجوز الحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني.(1)

2- الكتب الخاصة بمهنة المدين ودراسته في حدود ما يعادل ثلاث مرات الأجر الوطني المضمون:

تعتبر الكتب أموالا قابلة للحجز، ولكن نظرا لوضعية المدين قيد المشرع الحجز عليها بأن تكون هذه الكتب من بين المؤلفات الضرورية سواء لمهنة المحجوز عليه، أو لمتابعة دراسته وبذلك لا يجوز للمحجوز عليه التمسك بكتب ليست لها صلة بمؤهلاته، كما وضع قدر من الكتب دون حجز وذلك في حدود مبلغ قدره المشرع بثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.(2)

3- أدوات العمل الشخصية اللازمة لأداء مهنة المدين والتي لا تتجاوز مائة ألف 100.000 دج:

إن الأمر هنا يتعلق بأدوات العمل الضرورية لعمل المحجوز عليه ومهما كانت طبيعة نشاطه الحرفي بشرط أن لا تتجاوز قيمتها مبلغ 100.000 دج، وهنا نلاحظ أن المشرع قد حدد المبلغ عكس البند السابق، على الرغم من عدم وجود ما يبرر تمييز الكتب اللازمة لمهنة المدين عن الأدوات الضرورية لنفس المهنة، كما وقد ترك للمحجوز عليه كذلك الحرية في اختيار الأدوات حسب الحاجة.(3)

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 193.
 (2) إن المشرع الجزائري في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أصاب حين اعتمد في تقدير بعض الأنصبة على الأجر الوطني الأدنى المضمون دون أن يقدرها نقدا، وذلك لأن القدرة الشرائية في تغير مستمر، وهو الأمر الذي لم يكن موجودا سابقا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى.
 (3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 53.

4- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد:

إن المشرع الجزائري في هذه النقطة لم يعتمد على القائمة في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلافا لما كان سائدا في ظل القانون الملغى، أين حصر المنع في الدقيق والحبوب، وإنما ترك الأمر مفتوحا على مطلق المواد الغذائية بما فيها اللحوم المجمدة والطيور والجبين والخضر والدقيق والحبوب وغيرها من المأكولات التي يمكن حفظها لمدة شهر مما يقتات به الإنسان.(1)

5- الأدوات المنزلية الضرورية للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه:

لقد ذكر المشرع هذه الأدوات في نص المادة 636 فقرة 10 على سبيل المثال لا على سبيل الحصر ومنها الثلاجة، فرن المطبخ، ثلاث قارورات الغاز، بالإضافة إلى الأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي والأكل، والمعيار المعتمد في ذلك هو معيار شخصي يتعلق بالمحجوز عليه وضرورياته، وأبعد من ذلك فالمشرع قد ساعد القاضي حيث وضع قرينة قاطعة، إذ تعد هذه الأشياء المذكورة ضرورية للمحجوز عليه ولعائلته بقوة القانون، لذا لا يجوز الحجز عليها.(2)

6- الأدوات الضرورية للمعوقين:

إن سبب الحظر هنا يعود للحالة الجسمانية للمحجوز عليه وتفاديا للإضرار به، وهنا المشرع لم يحدد نوع الإعاقة إن كانت حركية أو ذهنية أو في البصر أو السمع أو النطق، فهو بذلك يقصدها جميعها مهما كانت طبيعتها، كما يشتمل جميع الأدوات مهما كانت وظيفتها في التفاعل مع الإعاقة.(3)

(1) عبد الرحمن ملزي / طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 11.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 195.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 54.

هذا وقد استحدث ذلك البند نظرا لحاجة هذه الفئة من ذوي الاحتياجات الخاصة وضرورة تكفل المجتمع المدني بها وتماشيا مع العرف الدولي، وأبعد من ذلك فقد جاءت المادة 638 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتؤكد ذلك.(1)

7- لوازيم القصر وناقصي الأهلية:

ذكر المشرع اللوازيم دون الأدوات وهذا نظرا لاختلافهما، ذلك أن اللوازيم هي كل شيء ضروري للاستعمال من قبل القصر وناقصي الأهلية كالكريسي المدولب، وهي غير قابلة للحجز، بينما الأدوات فهي ما يملكونه مثل الحاسوب، وهي قابلة للحجز.

8- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي 3/2 الأجر الوطني الأدنى المضمون:

يقصد بالنفقات المحكوم بها قضائيا تلك النفقات المحددة في قانون الأسرة وفقا للمواد من 74 إلى 78 والتي صدر بشأنها إما أمر أو حكم أو قرار يقضي بدفعه، وتتضمن هذه النفقات مثلا كل من نفقة الزوجة ونفقة الأولاد، نفقة الأصول على الفروع والفروع على الأصول وغيرها، وهذا النوع من النفقات غير قابلة للحجز.(2)

غير أن هذا الحظر من الحجز على هذه النفقات ليس حظرا مطلقا وإنما نسبيا أي في حدود ثلثي 3/2 الأجر الأدنى المضمون، وبمفهوم المخالفة فإن كل من زاد على ثلثي 3/2 الأجر الأدنى للمضمون يجوز الحجز عليه.(3)

(1) تنص المادة 638 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز الحجز على الأدوات الضرورية للمعاقين المشار إليهم في المادة 636-11 أعلاه، حتى ولو كان الحجز من أجل استيفاء ثمنها أو ثمن إنتاجها أو ثمن إصلاحها".

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 50.

(3) لمزيد من التوضيح نلاحظ مثلا أن الأجر الوطني الأدنى هو 18.000 دج وبالتالي فإن ثلثي هذا المبلغ هو 12.000 دج، وعليه يجب أن لا تتجاوز النفقة المحكوم بها قضائيا هذا المبلغ حتى يمنع الحجز عليها كأن =

9- إناث الماشية التي ينتفع بها المدين وعائلته ونفقاتها لمدة شهر وفراش الإسطبل:

لقد حصر المشرع الجزائري الحيوانات الأليفة في الفقرة 13 من نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات وهذا دون باقي الحيوانات الأخرى كالبغال والأحصنة وخصّ الإناث دون الذكور من هذه الحيوانات، والعلة من هذا الحظر هي تمكين المدين وعائلته من الاستفادة من ألبان هذه الحيوانات، والمنع لا يقتصر على هذه الحيوانات فقط بل يشتمل كذلك على ما يلزم من فراش الإسطبل والغذاء لمدة شهر. (1)

إن المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد فتحت مجالات أوسع للقوانين اللاحقة وحتى السابقة من أجل تقرير مبدأ منع الحجز، ومثال ذلك القانون رقم 11-83 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم والذي نص في مادته 93 مكرر على مبدأ حظر الحجز، وإن كانت هذه المادة قد أثارت جدلا كبيرا من حيث التطبيق، لذا وجب التفريق بين الأموال المسخرة لخدمة المرفق، كسيارات المصلحة مثلا فهي غير قابلة للحجز وبين الأموال غير المخصصة لخدمة المرفق التي تتمثل في اشتراكات المؤمنين فهي قابلة للحجز. (2)

أما بالنسبة للأجور ومعاشات التقاعد فقد نصت المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على منع الحجز عليها في حدود النصوص الأخرى

= تكون مثلا 10.000 دج، لأنه إذا تجاوزت النفقة المحكوم بها 12.000 دج ففي هذه الحالة يجوز الحجز على ما زاد منها عن هذا المبلغ.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 196-197.

(2) تنص المادة 93 مكرر من القانون رقم 11/83، المؤرخ في 02 يوليو 1983، والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم، على ما يلي: "تعتبر أموال صناديق الضمان الاجتماعي غير قابلة للحجز مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها صراحة في القانون".

المنظمة في نفس القانون أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بموجب المواد من 775 إلى 782.(1)

حيث لا يجوز أن يحجز على ما يتقاضاه الموظفون والمستخدمون والمتقاعدون والعمال إلا بمقدار 1/3 ما يتقاضونه وهذا نظرا لرغبة المشرع في تحقيق المصلحة العامة وذلك لضمان الاستقرار النفسي للموظف.(2)

الفرع الثاني:

سبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن سبب التنفيذ هو أهم ركن في نظرية التنفيذ، وهذا نظرا للدور الهام الذي يؤديه السند التنفيذي في حماية الحقوق، حيث أنه لا يمكن إجراء التنفيذ في غيابه، وعليه فإن سبب التنفيذ يتلخص في معنيين أحدهما موضوعي والآخر شكلي.

فسبب التنفيذ في معناه الموضوعي يقصد به الحق الذي يجري التنفيذ اقتضاءً له، وهذا الحق يجب أن يتوفر فيه شروط، إذ يجب أن يكون محقق الأداء، ومعين المقدار، ومستحق الأداء، وهذه الشروط متطلبية في الحق الموضوعي وليس في السند التنفيذي.(3)

(1) تنص المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز الحجز على الأجور والمرتببات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني، إلا في الحدود المنصوص عليها في هذا القانون".

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 58.

(3) عمارة بلغيث / التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم، ص: 58.

أما المعنى الشكلي فيقصد به الأداة أو الوثيقة التي يجري بمقتضاها التنفيذ والتي تسمى بالسند التنفيذي، هذا وقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب سند تنفيذي.(1)

وعليه يمكن القول أن سبب التنفيذ يتلخص في السند التنفيذي وهو يعرف على أنه: "كل عمل قانوني يتخذ شكلا معينا، ويتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري".(2)

وهناك من يعرفه بأنه: "عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته، ومن ثم يجعله وثيقة تتحتم على ممثل السلطة العامة المختصة تنفيذ ما تثبته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق".(3)

وبذلك يمكن الاستخلاص من كل هذه التعاريف أن للسند التنفيذي مجموعة من الخصائص كما أن السندات التنفيذية أنواع مختلفة وهذا ما سأشرحه فيما يأتي:

أولاً: خصائص السند التنفيذي

تتمثل خصائص السند التنفيذي التي يمكن استخلاصها من التعاريف المختلفة له فيما يأتي:

- (1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 93.
- (2) مفلح عواد القضاة / أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 47.
- (3) حسن علام / موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 1975، ص: 11.

أ- السند التنفيذي شرط لازم للقيام بالتنفيذ:

يعد السند التنفيذي الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها القانون مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، ونتيجة لذلك لا يقبل من الدائن تقديم أي دليل غيره للقائم بالتنفيذ حتى يفتعه بالقيام بالتنفيذ.⁽¹⁾

ب- السند التنفيذي كاف لإجراء التنفيذ:

يتمتع السند التنفيذي بالقوة الذاتية، إذ لا يمكن للقائم بالتنفيذ أو المدين أن ينازع في الحق الثابت فيه، لأنه حسم المنازعات السابقة في الموضوع.

ج- السندات التنفيذية وردت في القانون على سبيل الحصر:

يرى الدكتور حمدي باشا عمر أن المشرع الجزائري قد عد أنواع السندات التنفيذية من خلال المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجعلها حصرية، إذ لا مجال للفقهاء أو القضاة في الاجتهاد لا بالإضافة ولا حتى بالإنقاص ذلك وأنه يبطل الاتفاق الذي قد يبرمه ذوو الشأن بإضافة الصفة التنفيذية على محرر لم يعتبره المشرع سندا تنفيذيا⁽²⁾، غير أنه وحسب رأيي الشخصي فإن المشرع لم يحمّر بحصر السندات التنفيذية ويظهر ذلك في الفقرة الأخيرة من نفس المادة والتي نصت على أنه: " تعتبر سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي."

د- السند التنفيذي وثيقة رسمية لاقتضاء الحق الثابت:

يعتبر السند التنفيذي وثيقة رسمية معدة خصيصا لاقتضاء الحق مباشرة ولا يحتمل تجديد المنازعة في موضوعها أو مراجعة ما سبق صدورها من إجراءات،

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 70-71.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 95.

حيث أنه يكرس حقا لمن يستند إليه وليس مجرد دليل إثبات يخضع لتقدير المحضر القضائي، ودليل ذلك أن الحقوق التي يكرسها لا تتقدم إلا بمرور مدة معينة وهو ما أكدته المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

ثانيا: أنواع السندات التنفيذية

ذكر المشرع الجزائري السندات التنفيذية في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، حيث قام بترتيبها حسب قوة آثارها القانونية، إذ بدأ بالأحكام بمختلف أنواعها سواء كانت صادرة عن القضاء العادي أو الإداري ثم محاضر الصلح وأحكام المحكمين، ومن ثم الشيكات والسفاتج وبعض العقود التوثيقية ومحاضر البيوع بالمزاد العلني وأحكام رسو المزاد على العقار.⁽³⁾

وعليه يمكن تصنيف السندات التنفيذية إلى سندات تنفيذية قضائية، وسندات تنفيذية غير قضائية وهي كالآتي:

- (1) تنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: " تتقدم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشر 15 سنة كاملة ابتداءً من تاريخ قابليتها للتنفيذ. يقطع التقادم بكل إجراء من إجراءات التنفيذ".
- (2) تنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي.
والسندات التنفيذية هي: 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل، 2- الأوامر الاستعجالية، 3- أوامر الأداء، 4- الأوامر على عرائض، 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية، 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ، 7- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة، 8- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط، 9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط، 10- الشيكات والسفاتج، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري، 11- العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة، 12- محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط، 13- أحكام رسو المزاد، وتعتبر أيضاً سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي".
- (3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، طبعة ثانية منقحة، موفم للنشر، طبع سنة 2011، ص: 353؛ وبربارة عبد الرحمن / شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة، طبع سنة 2011، ص: 574.

أ- السندات التنفيذية القضائية:

تتمثل السندات التنفيذية القضائية في كل من الأحكام الصادرة عن المحاكم العادية والإدارية وقرارات المجالس القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة والأوامر بأنواعها، ومحاضر الصلح أو الاتفاق، وسأحاول شرح كل واحدة على حدى فيما يأتي:

1- الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية بمثابة سندات تنفيذية، كونها تصدر عن جهة قضائية مختصة بالفصل في الخصومة المعروضة عليها سواء كانت محاكم عادية أو محاكم إدارية، وهذا بعد إجراء تحقيق كامل وفقا لإجراءات و ضمانات مبينة في القانون.(1)

هذا وقد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الأحكام القضائية تشمل الأحكام والأوامر وحتى القرارات وهو ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة الثامنة.(2)

كما تجب الإشارة هنا إلى أنه حتى تعد الأحكام القضائية بمختلف أنواعها سندات تنفيذية فإنه لابد من توافرها على شرطين أساسيين هما:(3)

يجب أن يكون حكما بالإلزام: إن الأحكام التي تصدر في الموضوع قد تكون أحكاما مقرررة أو منشأة أو أحكاما بالإلزام(4)، والمتفق عليه في الفقه والقضاء أن أحكام الإلزام هي فقط التي تكون قابلة للتنفيذ الجبري، وذلك لأن حكم الإلزام وحده من يقرر

(1) نبيل صقر / الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، طبع سنة 2009، ص: 27.
(2) تنص المادة 8 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية".
(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 32.
(4) من أمثلة الأحكام المقررة: الحكم الصادر بإثبات النسب، أو الحكم بالحياسة، وفيما يخص الأحكام المنشأة مثلا: الحكم بالطلاق أو الحكم بالإفلاس، أما فيما يتعلق بالأحكام بالإلزام فهي تتمثل في: الحكم بالنفقة أو الحكم بالتعويض، أو الحكم القاضي بطرد المستأجر من العين المؤجرة.

أو يؤكد حقا لأحد الخصوم ويلزم الخصم الآخر بأدائه، أما الأحكام المقررة أو المنشأة فهي لا تعد في مصاف السندات التنفيذية⁽¹⁾.

ويلاحظ أنه إذا كان الحكم القضائي يتضمن شقين أحدهما منشأ والآخر ملزم كأن يكون مثلا حكما صادرا يقضي بالطلاق مع التعويض والنفقة، فهنا ينفذ الشق الثاني من الحكم المتعلق بالإلزام جبرا لأنه يعد سندا تنفيذيا، وفي المثال السابق فإن شق التعويض والنفقة هو من ينفذ جبرا، أما الشق المتعلق بالطلاق فهو حكم منشأ والحكم المنشأ أو حتى المقرر يحدث أثره بمجرد صدوره ولا يقبل التنفيذ الجبري لأنه لا يعد أصلا سندا تنفيذيا⁽²⁾.

يجب أن يكون الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه: يكون الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه عندما لا يقبل الطعن بالطرق العادية المتمثلة في المعارضة والاستئناف، وهو ما يصطلح عليه بالحكم النهائي، حيث تثبت له قوة الشيء المقضي فيه وتجعله قابلا للتنفيذ⁽³⁾، ولكن تجب الإشارة هنا إلى أن قوة الشيء المقضي فيه قد تثبت كذلك للأحكام المقررة أو الأحكام المنشأة ولكن هذا لا يجعل منها سندات تنفيذية كما سبق الشرح فالأمر فقط يتعلق بالإنفاذ وليس بالتنفيذ الجبري.

إن المبدأ في تنفيذ الأحكام القضائية يقضي بأن تكون هذه الأخيرة نهائية وهو ما يسمى بالإنفاذ العادي للأحكام، حيث إنه لا يجوز تنفيذها مادامت لم تستنفذ بعد طرق الطعن العادية المتمثلة في المعارضة والاستئناف، وهو ما نصت عليه صراحة المادة

(1) علي أبو عطية هيكل / التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية بالإسكندرية، طبع سنة 2008، ص: 29.

(2) نبيل إسماعيل عمر / الحكم القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبع سنة 1999، ص: 49-50.

(3) يجب التمييز بين قوة الشيء المقضي فيه وحجية الشيء المقضي فيه، فقوة الشيء المقضي فيه: تعني أن الحكم أصبح نهائيا، أي أنه غير قابل للمعارضة والاستئناف أو أنه قابل للطعن بالطرق العادية ولكن قد استنفذها أو حتى فاته أجلها، أما حجية الشيء المقضي فيه: فهي تعني أن الحكم بمجرد صدوره يتمتع بالحجية وهي لا تزول إلا بزواله.

609 فقرة أولى من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

و بالتالي فإنه لا يجوز تنفيذ الأحكام الابتدائية كأصل عام بل تنفذ فقط الأحكام النهائية، غير أن هذا المبدأ يرد عليه استثناء يقضي بجواز تنفيذها أي الأحكام الابتدائية ولكن شريطة أن تكون مشمولة بالنفاذ المعجل.(2)

ويقصد **بالنفاذ المعجل** تنفيذ الحكم الابتدائي رغم عدم حيازته على قوة الشيء المقضي فيه، وهو تنفيذ مؤقت غير مستقر يتعلق مصيره بمصير الحكم، بحيث يبقى هذا التنفيذ إذا ما بقي الحكم وأيدته جهة الطعن، ولكنه يزول وتسقط إجراءاته إذا ألغت جهة الطعن هذا الحكم.(3)

هذا وتجب الإشارة إلى أن النفاذ المعجل يلحق جميع الأحكام بما فيها الأحكام المنشأة والمقررة ولكن هذا ليس من أجل تنفيذها جبرا لأنه وكما سبق شرحه فإن هذه الأخيرة لا تعد سندات تنفيذية، وبذلك فهي لا تقبل التنفيذ الجبري، وإنما النفاذ المعجل يلحق بها فقط من أجل تنفيذها لا غير.(4)

إن الحكمة من النفاذ المعجل هي تفادي الضرر الذي قد يلحق بالدائن المحكوم له أو المصلحة العامة، ذلك أن تأخير تنفيذه إلى غاية أن يصبح نهائيا ليس من صالح المحكوم له.

(1) تنص المادة 609 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد انقضاء آجال المعارضة أو الاستئناف وتقديم شهادة بذلك من أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية، تتضمن تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى المحكوم عليه، وتثبت عدم حصول معارضة أو استئناف".

(2) أحمد هندي / أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، طبع سنة 2005، ص: 25.

(3) عمارة بلغيث / التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، المرجع السابق، ص: 63.

(4) يجب التمييز بين نفاذ الحكم وتنفيذه، فنفاذ الحكم: يعني إحداثه لأثاره القانونية بمجرد النطق به دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات التنفيذ ولا حتى استعمال القوة العمومية كالحكم الصادر بإثبات النسب، أما تنفيذ الحكم: فهو عكس نفاذ الحكم إذ يعني ترجمة للقضاء الوارد به إلى واقع ملموس يرضي من صدر الحكم لصالحه.

وطبقا لأحكام المواد 303 فقرة أولى و323 و609 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن النفاذ المعجل نوعين: نفاذ معجل بقوة القانون، ونفاذ معجل بأمر المحكمة.

النفاذ المعجل القانوني: إن النفاذ المعجل القانوني الذي يلحق بالحكم القضائي فهو يستمد قوته مباشرة من نص القانون أو أمر المشرع، دون الحاجة لطلب الخصوم له ولا حتى لتصريح المحكمة.(1)

فهو بذلك يلتصق بالحق تلقائيا بغض النظر عن رغبة القاضي أو حتى رغبة طرفي الخصومة، وإذا نصت عليه المحكمة في منطوق الحكم فما هو إلا ترديد لحكم القانون والبعض يراه تكرارا لا محل له.(2)

ومن حالات النفاذ المعجل القانوني التي تم حصرها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في قوانين أخرى هناك:

الأوامر الصادرة في المواد الاستعجالية، أحكام الإفلاس والتسوية القضائية، الأحكام الصادرة في المنازعة المتعلقة بالكفالة أو تقديم الكفيل، والأمر بالتخصيص.(3)

النفاذ المعجل القضائي: إن النفاذ المعجل القضائي هو الذي يطلبه الخصوم ولا يمكن للقاضي أن يأمر به من تلقاء نفسه وهو بذلك عكس النفاذ المعجل القانوني، حيث إنه يذكر في منطوق الحكم لأن مجرد طلبه لا يؤدي بالضرورة إلى اعتبار الحكم مشمولاً بالنفاذ المعجل، وهو نوعان: وجوبي وجوازي.(4)

(1) سليمان بارش / شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 33.

(2) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 49.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 37.

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 38.

فالنفاذ المعجل القضائي الوجوبي: هو الذي يتعين على القاضي أن يأمر به متى طلب منه⁽¹⁾، وبمفهوم المخالفة فإن إغفال القاضي عنه في الحكم يعرض هذا الحكم لقبالية الطعن فيه بالخطأ، هذا وقد حصرت المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات النفاذ المعجل القضائي الوجوبي في فقرتها الثانية⁽²⁾، وأبعد من ذلك فقد جعل المشرع هذا النفاذ المعجل بكفالة أو حتى بدون كفالة⁽³⁾.

أما النفاذ المعجل القضائي الجوازي: فالقاضي فيه غير مقيد بحالات معينة عكس سابقه الوجوبي، حيث أنه يتمتع بالسلطة التقديرية، إذ يمكنه أن يحكم به أو لا يحكم به رغم طلبه من أطراف الخصومة وهذا حسب ما يتبين له من ظروف كل قضية ومثاله دعوى استرداد الحيازة⁽⁴⁾.

وإذا كان للقاضي سلطة تقديرية في منح أو رفض النفاذ المعجل الجوازي، فهو يتمتع كذلك بالسلطة التقديرية في منحه بكفالة أو بدون كفالة وهذا من أجل ضمان إعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا إذا ما تم إلغاء الحكم من قبل جهة الطعن⁽⁵⁾.

ولقد أجاز المشرع الجزائري من خلال المادة 324 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁶⁾، الاعتراض على النفاذ المعجل في حالة الخطأ في

(1) لا يجوز لأطراف الخصومة أن يقوموا بطلب النفاذ المعجل القضائي لأول مرة في الاستئناف، لأنه في هذه الحالة سيعتبر طلبا جديدا، ومن ثم يمكن تأسيس رفض هذا الطلب على أنه طلب جديد يقدم لأول مرة أمام المجلس القضائي.

(2) تنص المادة 323 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "باستثناء الأحكام الواجبة للتنفيذ بقوة القانون، يؤمر بالنفاذ المعجل، رغم المعارضة أو الاستئناف، عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حاز قوة الشيء المقضي به، أو مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن أسندت له الحضانة".

(3) تنص المادة 323 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع والموضع السابقان.

(5) زبيري مختار / طرق التنفيذ، سلسلة محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء ببوزريعة، الجزائر، الدفعة السادسة، سنة 1995، ص: 15.

(6) تنص المادة 324 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز رفع الاعتراض على النفاذ المعجل، أمام رئيس الجهة القضائية المعروضة أمامها الاستئناف أو المعارضة، ويجوز له توقيف النفاذ المعجل، عن طريق الاستعجال، إذا رأى أن الاستمرار فيه قد يترتب عليه آثار بالغة أو آثار يتعذر استدرأها".

تقريره، وهذا الاعتراض يشمل النفاذ المعجل القضائي فقط وذلك في حالة الخطأ في القضاء به، نتيجة لصدوره في غير حالاته، أو صدر في حالاته ولكن بدون طلب الخصوم وهذا بالنسبة للنفاذ المعجل القضائي الوجوبي، أما فيما يخص النفاذ المعجل القضائي الجوازي فإن الاعتراض عليه يجب أن ينصب فقط على الأسباب التي اعتمدها القاضي، باعتباره يتمتع بكامل السلطة التقديرية⁽¹⁾.

2- الأوامر القضائية:

إن بالإضافة إلى الأحكام القضائية فقد حصرت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من الأوامر القضائية وجعلتها بمثابة سندات تنفيذية، وهي تتمثل في كل من: الأوامر الاستعجالية، أوامر الأداء، أوامر على عرائض وأخيرا أوامر تحديد المصاريف القضائية، وهذا ما سأحاول شرحها فيما يأتي:

* الأوامر الاستعجالية:

يشكل القضاء المستعجل مصدرا للتنفيذ المعجل بطبيعته، لذا فإن الأوامر الاستعجالية ما هي إلا صورة من صور التنفيذ المعجل القانوني، وهي تتمثل في جميع الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة أيما كان القسم المصدر لها⁽²⁾، وبهذا لا يمكن للقاضي أن يتخذ في ذلك موقفا مخالفا⁽³⁾.

وعليه فإن جميع الأوامر الاستعجالية الصادرة عن مختلف الأقسام بالمحكمة بما فيها القسم الاستعجالي تعد بمثابة سندات تنفيذية، وهي قابلة للتنفيذ رغم الاستئناف،

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 116.

(2) كانت الوظيفة الاستعجالية في ظل القانون الملغى مقتصرة على رئيس المحكمة، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أعطى صلاحيات واسعة في مجال الاستعجال ليشمل جميع الأقسام بالمحكمة، وهذا تماشيا مع سياسة تخصص القضاة، المنتهجة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القوانين ذات الصلة به كقانون التنظيم القضائي.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 69.

وغير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل، وهو ما نصت عليه المادة 303 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

غير أن الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة أي من المجلس القضائي فهي قابلة للمعارضة طبقا لنص المادة 304 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

* أوامر الأداء:

تدخل أوامر الأداء ضمن السلطة الولائية للقاضي، وهي تعد نظاما استثنائيا عن القاعدة العامة، حيث منحها القانون للدائن من أجل استيفاء دينه في أقصر مدة دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية.⁽³⁾

وطبقا لنص المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب توفر مجموعة من الشروط من أجل استصدار أمر الأداء منها:

- أن يكون الدين مبلغا من النقود،
- أن يكون هذا المبلغ معين المقدار،
- أن يكون الدين ثابتا بالكتابة،
- أن يكون الدين مستحقا وحال الأداء.

(1) تنص المادة 303 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن. كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل".

(2) تنص المادة 304 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "وتكون الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة، قابلة للمعارضة".

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، نقلا عن طاهر حسين / شرح وجيز لقانون الإجراءات المدنية، زكريا المنشورات القانونية، الطبعة الأولى، طبع سنة 1992، ص: 70.

أما فيما يتعلق بإجراءات استصدار أمر الأداء فهي إجراءات تتسم بالسهولة إذا ما قارناها بإجراءات التقاضي العادي، بحيث على صاحب المصلحة أن يقدم طلبا في شكل عريضة من نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين، مستوفية لجميع البيانات المحددة في المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومرفقة بجميع المستندات المثبتة للدين، على أن يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه خمسة 5 أيام.(1)

وتجب الملاحظة أنه في حال ما إذا رفض طلب الدائن فهنا لا يمكنه الطعن في قرار الرفض، وهذا حسب ما جاء في مضمون الفقرة الثالثة من المادة 307 من قانون الإجراءات المدنية(2)، وفي المقابل لا يمكن للمدين المعارضة في أمر الأداء ولكن المشرع قد خول له الحق بالطعن في أمر الأداء عن طريق الاعتراض بموجب دعوى استعجالية مرفوعة أمام رئيس المحكمة المصدر لهذا الحكم وهو ما نصت عليه صراحة المادة 308 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

غير أنه من الناحية العملية لا يمكن رفع الاعتراض أمام نفس القاضي الذي أصدره، بل يكون أمام القسم الاستعجالي أو أمام قاضي الموضوع.

و إذا لم يرفع الاعتراض في الأجل المحددة يصبح أمر الأداء حائزا على قوة الشيء المقضي فيه بعد تبليغه واستنفاذه لطرق الطعن، وبالتالي يقوم رئيس أمناء الضبط بمهره بالصيغة التنفيذية، بعد تقديم شهادة عدم الاعتراض ويصبح بذلك هذا الأمر سندا تنفيذيا.(4)

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 83.
(2) تنص المادة 307 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "الأمر بالرفض غير قابل لأي طعن، دون المساس بحق الدائن في رفع دعوى وفقا للقواعد المقررة لها".
(3) تنص المادة 308 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يقدم الاعتراض على أمر الأداء بطريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره".
(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 135.

* الأوامر على عرائض:

إن الأوامر على العرائض هي أوامر تصدر بناء على طلب الدائن، دون موافقة أو تكليف المدين بالحضور، وهي بذلك تعتبر سندات تنفيذية.(1)

هذا وقد حددت المادة 310 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات اللجوء إلى طلب أمر على عريضة حتى لا يكون هناك إشكال.(2)

والأمر على عريضة شأنه شأن باقي الأوامر، يتم وفق مجموعة من الإجراءات تتمثل في تقديم الطلب إلى رئيس الجهة القضائية المختص في شكل عريضة من نسختين مرفقة بجميع الوثائق، على أن يفصل في هذا الطلب خلال ثلاثة أيام من إيداعه، ويكون قابلاً للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية، حيث إنه إذا لم ينفذ خلال ثلاثة أشهر فإنه يسقط ولا يرتب أي أثر قانوني.(3)

هذا وتجب الإشارة إلى أنه ليست كل الأوامر على عرائض سندات تنفيذية، ولكي تعتبر كذلك يجب أن تحمل صفة الإلزام، حيث يتصور منح الصيغة التنفيذية مثلاً للإذن الصادر للمحضر القضائي من أجل إجراء معاينة مادية(4)، غير أنها تمنح للأوامر على عرائض التي تصدر في إطار الحالات المحددة بالمادة 57 مكرر من قانون الأسرة.(5)

(1) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 21.

(2) تنص المادة 310 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تقدم الطلبات الرامية إلى إثبات الحالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف، إلى رئيس الجهة القضائية المختصة ليفصل فيها خلال أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ إيداع الطلب".

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 42؛ وراجع نص المادة 311 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 137.

(5) تنص المادة 57 مكرر من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05، المؤرخ في 2005/02/27، على ما يلي: "يجوز للقاضي الفصل على وجه

كما تمنح الصيغة التنفيذية كذلك للترخيص الخاص بالمحضر القضائي والذي يسمح له بدخول العقار المطلوب حجزه وهو ما نصت عليه صراحة المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الخامسة⁽¹⁾، وتمنح كذلك لأمر التخصيص على عقار المنصوص عليه بالمادة 942 من القانون المدني⁽²⁾.

* أوامر تحديد المصاريف القضائية:

تضم المصاريف القضائية كلا من الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى لاسيما مصاريف إجراء التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة وإجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ، وأتعاب المحامي في حالة المساعدة القضائية، وكل هذه الأوامر تعد بمثابة سندات تنفيذية⁽³⁾.

الاستعجال بموجب أمر على عريضة في جميع التدابير المؤقتة ولاسيما ما تعلق منها بالنفقة والحصانة والزيارة والمسكن".

(1) تنص المادة 722 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة، يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته وهذا أمر غير قابل لأي طعن".

(2) تنص المادة 942 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: " يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص... الأمر الصادر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن".

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 43.

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذه المصاريف محددة قانوناً (1)، وعادة ما يتحملها الخصم الذي خسر دعواه، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 419 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (2).

إن مقدار المصاريف القضائية عادة ما يذكر في الحكم أو الأمر الذي يفصل فيه النزاع، والمشرع بالمقابل أجاز إمكانية الاعتراض على أمر تقدير المصاريف القضائية أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، وهو الأمر الذي أكدته المادة 422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (3).

3- القرارات القضائية:

تشمل القرارات القضائية كل من قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا فيما يخص القضاء العادي وقرارات مجلس الدولة في القضاء الإداري.

وسأحاول دراسة كل نوع من هذه الأنواع على النحو الآتي:

* قرارات المجالس القضائية:

يقصد بها تلك القرارات التي تصدر عن غرف المجالس القضائية باعتبارها درجة ثانية من درجات التقاضي، أو ما تسمى بجهة الاستئناف، وهذه القرارات تعد بمثابة سندات تنفيذية لأنها نهائية، بشرط أن تكون صادرة بإلزام، غير أن القرارات

(1) تنص المادة 417 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يحدد التشريع المصاريف القضائية ومصاريف سير الخصومة".

(2) تنص المادة 419 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتحمل الخصم الذي خسر الدعوى المصاريف المترتبة عليها، ما لم يقرر القاضي تحميلها كلياً أو جزئياً لخصم آخر مع تسبب ذلك".

(3) تنص المادة 422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للخصوم الاعتراض على تصفية المصاريف أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم في أجل عشرة 10 أيام، من تاريخ التبليغ الرسمي، إذا كان صادراً في آخر درجة. الأمر الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن".

الغيايبية لا تعد كذلك إلا بعد استنفاذها للطعن بالمعارضة وهذا حتى تصبح نهائية وغير قابلة لأي طعن بالطرق العادية.(1)

هذا وتجب الإشارة إلى ضرورة التمييز بين أربع حالات وهي:

- **في حالة إذا أيد قرار المجلس حكم المحكمة الذي تم استئنافه:** فهنا حكم المحكمة هو من يعد السند التنفيذي باعتباره هو من تضمن تأكيد الحق، وما قرار المجلس إلا لتأييده وبهذا أصبح الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه والتي تجعل منه سندا تنفيذيا، دون أن أنسى الإشارة دائما إلى أنني أتكلم عن حكم بإلزام.(2)
- **في حالة إذا أيد قرار المجلس جزءاً من الحكم وألغى الجزء الآخر:** فإن كلا من حكم المحكمة وقرار المجلس يلزمان معا لتكوين السند التنفيذي، حيث إن حكم المحكمة يعتبر سندا تنفيذيا بالنسبة للجزء الأول الذي تم تأييده، بينما قرار المجلس فهو السند التنفيذي في الجزء الآخر.(3)
- **في حالة إذا ألغى قرار المجلس حكم المحكمة كليا:** ففي هذه الحالة القرار الذي يصدر عن المجلس القضائي هو من يعد سندا تنفيذيا بعد مهره بالصيغة التنفيذية.(4)

(1) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 34.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 100-101.

(3) مثال ذلك إذا أصدرت المحكمة حكما يقضي بتسليم الشيء المبيع مقابل دفع التعويض عن كل تأخير ويستأنف هذا الحكم ليصدر المجلس القضائي قراره يؤيد فيه مبدئيا الجزء الأول أي تسليم الشيء المبيع وتعديلا له في الجزء الثاني يلغي التعويض، فهنا كل من الحكم في جزئه المؤيد والقرار في جزئه الثاني يكونان السند التنفيذي.

(4) مثال ذلك كأن يصدر حكما من المحكمة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني وعند استئنافه يصدر المجلس قرارا بإلغاء الحكم والقضاء من جديد بطرد المستأنف عليه، ففي هذه الحالة قرار المجلس الذي سيصدر هو من يعد سندا تنفيذيا لا حكم المحكمة.

- في حالة إذا أصدر المجلس قرارا يقضي بعدم قبول الاستئناف من أصله: فإنه في هذه الحالة يكون حكم المحكمة هو السند التنفيذي، لأنه سيتحصل على القوة التنفيذية كما لو أنه لم يرفع استئناف عنه أصلا.(1)

* قرارات المحكمة العليا:

إن المحكمة العليا هي محكمة قانون وليست محكمة موضوع، بمعنى أن قراراتها لا تمس بأصل الحق فهي فقط تنظر من ناحية ما إذا تم تطبيق القانون من عدمه، وبهذا فإنه من المنطقي أن لا تعتبر قراراتها بمثابة سندات تنفيذية، ولكن استثناءً هناك حالات تجعل من قرارات المحكمة العليا سندات تنفيذية وذلك كلما تضمنت التزاما بالتنفيذ وهذا طبقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كالاتي:(2)

- حالة التصدي للموضوع بعد الطعن الثالث:

لقد نصت المادة 374 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة الطعن الثالث يمكن للمحكمة العليا أن تنظر في الموضوع وهذا استثناءً عن المبدأ العام الذي يقضي بأنها محكمة قانون، وبذلك فإن قرارها الذي ستصدره بهذا الشأن يعد سندا تنفيذيا.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 102.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 73.

- حالة القضاء بالتعويض على الطعن التعسفي:

ففي هذه الحالة تعتبر قرارات النقض بمثابة سندات تنفيذية بالنسبة للمصاريف والغرامة والتعويض الذي يحكم به لكيدية الطعن، وهو الأمر الذي نصت عليه صراحة المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

- حالة تضمن قرار المحكمة العليا تصحيحا من الناحية القانونية:

يعتبر قرار المحكمة العليا الذي يتضمن تصحيحا من الناحية القانونية والذي لا يحتاج كذلك إلى الإحالة إلى محكمة الموضوع من جديد بمثابة سند تنفيذي(2)، وهو ما نصت عليه المادة 365 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

* قرارات مجلس الدولة:

إن قرارات مجلس الدولة هي بمثابة سندات تنفيذية لأنها تصدر عن جهات موضوع، على اعتبار أن مجلس الدولة هو جهة قضائية يفصل في المنازعات الإدارية كجهة موضوع، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مجلس الدولة هو آخر درجة للتقاضي بالنسبة للقضاء الإداري.(4)

(1) تنص المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للمحكمة إذا رأت أن الطعن تعسفي أو الغرض منه الإضرار بالمطعون ضده، أن تحكم على الطاعن بغرامة مدنية من عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى عشرين ألف دينار 20.000 دج، دون الإخلال بالتعويضات التي يمكن أن يحكم بها للمطعون ضده".

(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 35.

(3) تنص المادة 365 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان قرار المحكمة العليا، فيما فصل فيه من نقاط قانونية لا يترك من النزاع ما يتطلب الحكم فيه، فإن النقض يكون بدون إحالة... في هذه الحالات تفصل المحكمة العليا بتحديد من يتحمل المصاريف القضائية المترتبة على مراحل الخصومة أمام قضاة الموضوع ويكون قرار المحكمة العليا قابلا للتنفيذ".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع والموضع السابقان؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 77؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 21.

كما تجب الملاحظة أنه قد يتساءل البعض حول قرارات محكمة التنازع باعتبار أن هذه الأخيرة تصدر قرارات، فإن قانون الإجراءات المدنية قد جاء واضحا في نصوصه حيث إنه لم يدرجها ضمن السندات التنفيذية، لأنها في الأصل لا تتضمن أي إلزام، فهي تختص فقط بالنظر في تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، وباعتبار هذا الأخير نزاع شكلي لا يمس أصل الموضوع، فإنه لا يجعل منه أي القرار سندات تنفيذية.⁽¹⁾

4- محاضر الصلح أو الاتفاق:

تعتبر محاضر الصلح أو الاتفاق من قبيل الوسائل البديلة لحل النزاع، وقد نص عليها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

ومحاضر الصلح أو الاتفاق التي قام القاضي بالتأشير عليها وبايداعها بأمانة الضبط تعد بمثابة سندات تنفيذية وهو ما نصت عليه المادة 600 في فقرتها الثامنة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

والصلح باعتباره إجراء بديل لحل النزاعات هو بمثابة إجراء اختياري يلجأ له الأطراف من تلقاء أنفسهم أو بطلب من القاضي، ويكون في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁽⁴⁾، إذ أنه يثبت في محضر يوقع عليه كل من الأطراف وأمين الضبط، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن هذا المحضر يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط.⁽⁵⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 74.

(2) نص المشرع الجزائري على محاضر الصلح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بابه الخامس تحت عنوان "في الطرق البديلة لحل النزاعات"، وهذا في المواد من 990 إلى 993 منه.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 75.

(4) تنص المادة 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، أو بسعي من القاضي، في جميع مراحل الخصومة".

(5) راجع في هذا الشأن نص المادة 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة لمحاضر الاتفاق، فيدخل في شأنها ما تتضمنه أحكام الوساطة باعتبارها إجراء وجوبي عكس الصلح، إذ أنه يتعين على القاضي عرض الوساطة على أطراف الدعوى في جميع المواد عدا قضايا شؤون الأسرة، القضايا الاستعجالية، القضايا الاجتماعية، والقضايا الإدارية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 994 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

وإذا قبل أطراف الخصومة الوساطة كإجراء، فهنا يقوم القاضي بتعيين الوسيط لمحاولة التوفيق بين وجهات نظر الخصوم والوصول إلى الحل، وبعد انتهاء هذا الوسيط من مهمته وإذا وفق في إبرام الاتفاق، يقوم بتحرير محضر يسمى بمحضر الاتفاق يوقعه هو والخصوم، ويصادق القاضي على هذا المحضر بموجب أمر على عريضة غير قابل لأي طعن(2)، وبذلك يعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً إعمالاً بنص المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

5- أحكام رسو المزاد على العقار:

إن أحكام رسو المزاد هي أحكام تصدر نتيجة لبيع العقار بالمزاد العلني في

جلسة فرع البيوع العقارية بالمحكمة، ويتم هذا البيع في جلسة علنية، وبرئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يتم انتدابه لهذا الغرض(4).

-
- (1) إن القضايا الاستعجالية مستبعدة من الوساطة لأنه لم يرد النص عليها ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن طبيعة هذه القضايا لا تتلاءم مع إجراءات الوساطة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الواقع العملي لم يسجل أي إجراء وساطة تم في قضية استعجالية.
- (2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 140.
- (3) تنص المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً".
- (4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 141.

و أحكام رسو المزاد وإن كانت لا تفصل في خصومة قضائية، إلا أنها تنتهي إجراءات الحجز على العقار، وكما هو منصوص عليه في المواد 763 فقرة أخيرة و764 و765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن حكم رسو المزاد لا يخضع لأي طعن ولا يبلغ للأطراف وإنما يتم تنفيذه جبرا بما تضمنه منطوق بالإلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس القضائي حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد.⁽¹⁾

غير أنه تجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد وإن كان لا يقبل أي طريق للطعن، فإنه يمكن رفع دعوى بطلان أمام قاضي القسم العقاري بالمحكمة وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 والذي تضمن: "لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا الحكم بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

ب- السندات التنفيذية غير القضائية:

إلى جانب السندات التنفيذية القضائية فقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سندات تنفيذية أخرى ولكنها غير قضائية بمعنى أنها تتكون نتيجة لعمل قانوني ولكنه غير قضائي وهي تتمثل في أحكام التحكيم، الشيكات والسفاتج، العقود التوثيقية، محاضر البيع بالمزاد العلني، العقود والأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي، بالإضافة إلى الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية وسأحاول شرح كل واحد منها بالتفصيل فيما يأتي:

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 87.

1- أحكام التحكيم:

إن التحكيم هو اتفاق يراد منه الفصل في المنازعة الناشئة أو محتملة النشوء بين الأطراف المتعاقدة، وهو يتم أساسا من خلال توجه إرادة الخصوم إلى الاتفاق على حل النزاعات القائمة بينهم، أو النزاعات المحتملة الوقوع بعيدا عن القضاء وبتعيين محكمين لذلك.(1)

واتفاق التحكيم قد يتم قبل نشوء النزاع، وهو ما يسمى **بشروط التحكيم**، الذي نصت عليه صراحة المادة 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو يتم من خلال اتفاق أطراف العقد مسبقا على عرض النزاعات التي يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ هذا العقد على محكم وهذا الاتفاق يشكل بندا من بنود العقد، وقد يكون هذا الاتفاق لاحقا لنشوء العقد، عندها يسمى **اتفاق التحكيم**، والذي نصت عليه المادة 1011 من ذات القانون المذكور أعلاه.(2)

هذا وتجب الإشارة إلى أنه إذا كان يطلق على ما يصدره المحكمين بمصطلح الحكم، فإن هذا الأخير لا يعادل الحكم القضائي الصادر عن الجهات القضائية في كونه عكس الأحكام القضائية لأن أحكام المحكمين لا تنفذ وإن كانت تحضيرية إلا بأمر من رئيس الجهة المختصة، وهو ما يسمى بأمر التنفيذ.(3)

وعليه فإن حكم التحكيم لا يعد سندا تنفيذيا في ذاته، بل هو جزء من السند التنفيذي، أما الجزء المتبقي للسند التنفيذي فهو يتمثل في أمر التنفيذ.(4)

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 75.
(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 142.
(3) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 32.
(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 143.

إن أحكام التحكيم سواء كانت وطنية أو أجنبية فهي لا تنفذ إلا بعد توفر الشروط التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي حددتها أيضا اتفاقية نيويورك الخاصة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها والتي انضمت إليها الجزائر بموجب المرسوم رقم 88-233، المؤرخ في 05/11/1988.⁽¹⁾

2- الشيكات والسفاتيح:

يعتبر الشيك والسفتجة من الأوراق التجارية بموجب نصوص المواد 536 و540 من القانون التجاري غير أنها تتحول إلى سندات تنفيذية إذا ما تم التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا للأحكام المقررة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون التجاري.⁽²⁾

ويعرف الشيك على أنه محرر مكتوب وفق أوضاع شكلية ورد ذكرها في المادة 472 وما يليها من القانون التجاري، يتضمن أمرا صادرا من شخص يسمى الساحب إلى شخص آخر يدعى المسحوب عليه يقضي بأن يدفع لشخص ثالث هو المستفيد مبلغا معيناً بمجرد الاطلاع على الشيك، أما السفتجة فهي محرر صادر من دائن يكلف فيه مدينه بدفع مبلغ معين في تاريخ معين لإذن شخص ثالث.⁽³⁾

وعليه فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن خلال نص المادة 600 منه قد أعطى صفة السند التنفيذي للشيك والسفتجة ولكن بشرط تقديم احتجاج بعد الوفاء أو عدم القبول وتبليغه رسميا للمسحوب عليه، دون الحاجة للجوء إلى القضاء.⁽⁴⁾

(1) راجع المرسوم رقم 88-233، المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الانضمام بتحفظ إلى اتفاقية نيويورك المحررة في 10/06/1958 والمتعلقة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها، جريدة رسمية عدد 48، لسنة 1988.
(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 45.
(3) نادية فضيل / الأوراق التجارية في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005، ص: 8.
(4) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص ص: 93-94.

وتجب الملاحظة أن المشرع قد أغفل ذكر السند لأمر كسند تنفيذي ضمن نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والسند لأمر هو سند يحرره شخص يسمى الملزم ويلتزم بموجبه بأداء مبلغ معين لشخص ثان يسمى المستفيد؛ وعليه فيما أن المشرع قد أخضعه لأحكام السفتجة حسب ما تضمنته أحكام المواد 467 و468 و469 من القانون التجاري سيما ما يتعلق بالاحتجاج لعدم الوفاء، فهنا بمجرد القيام بإجراءات الاحتجاج يمكن اعتباره سنداً تنفيذياً.⁽¹⁾

3- العقود التوثيقية:

يقصد بالعقد التوثيقي المحرر الرسمي الذي تم تحريره من قبل ضابط عمومي يطلق عليه تسمية الموثق وفقاً للأشكال والإجراءات المحددة قانوناً.⁽²⁾

وهو يتضمن تصرفات قانونية قابلة للإثبات، دون الحاجة إلى اللجوء إلى استصدار حكم قضائي لتنفيذها، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 469404، الصادر بتاريخ 2009/04/15، والذي تضمن ما يلي: "يغني سند الاعتراف بدين الممهور بالصيغة التنفيذية عن استصدار حكم قضائي إلزاماً للمدين بالدفع".⁽³⁾

وأهم مثال للعقد التوثيقي هناك ما يعرف بعقد اعتراف بدين المحرر أمام الموثق، حيث أنه وبحلول أجل الوفاء يقوم هذا الأخير أي الموثق بمهره بالصيغة التنفيذية، ومن ثم ينفذ باتخاذ إجراءات التنفيذ المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 144-145.
(2) راجع في هذا الشأن القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية عدد 14، لسنة 2006، المنظم لمهنة الموثق.
(3) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2009/04/15، في الملف رقم 469404، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 141.
(4) أحمد خلاصي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 158.

إن القول أن العقد التوثيقي هو سند رسمي طبقا لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقرة 11 ليس قاعدة مطلقة، لأنه ليس كل عقد موثق يصلح لإجراء التنفيذ الجبري، وهذا تأكيدا لقرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 2003/03/26، والذي جاء فيه: "أن عقد الاعتراف بدين - يتضمن الإشهاد بمديونية - أي تقرير بالدين - لكنه جاء خاليا من عنصر الإلزام - يعد سندا تقريريا - وبالنتيجة لا يصلح أن يكون سندا تنفيذيا ولا يستند إليه لمباشرة إجراءات التنفيذ".⁽¹⁾

بينما العقد الذي تتوفر فيه خصائص السند التنفيذي هو من ينفذ جبرا فقط طبقا لما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 557292، الصادر في 2009/05/20، والذي تضمن ما يلي: "لا تشكل الاتفاقية التوثيقية سندا قابلا بذاته للتنفيذ إلا إذا توفرت فيها شروط السند التنفيذي".⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن العقود التوثيقية تتميز بالحجية المطلقة ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، وهي بذلك تتمتع بنفس القوة التنفيذية التي تتمتع بها الأحكام القضائية المعتمدة سندات تنفيذية، وهو الأمر الذي يجعل منها سندا تنفيذيا.⁽³⁾

4- محاضر البيع بالمزاد العلني:

تعتبر محاضر البيع بالمزاد العلني سندات تنفيذية طبقا للفقرة 12 من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا بعد إيداعها بأمانة الضبط، حيث أن هذه المحاضر تحرر بمناسبة بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني، بعد إعادة

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، الهامش رقم 158، ص: 145-146؛ وراجع قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/03/26، تحت رقم 302134، غير منشور.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2009/05/20، في الملف رقم 557292، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 158.

(3) Michel Dejuglart – Alain Pielievre / cours de droit civil, tome II, 6ème édition, 1993, P: 8-9.

جردها وذلك إما بالتجزئة أو بالجملة مراعاة لمصلحة المدين، ويختم محضر رسو المزداد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه وإيداع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة.(1)

5- الأوراق والعقود التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي:

بالإضافة إلى السندات التنفيذية الثلاثة عشر 13 المذكورة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد منح المشرع الجزائري بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة صفة السند التنفيذي لمجموعة من العقود، وكرس ذلك بموجب نصوص خاصة وهي تتمثل فيما يلي:

أ- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة:

يتم تحصيل مستحقات إدارة أملاك الدولة عن طريق إصدار إشعار للغير المدين بنقود تجاه هذه الأخيرة ويتولى ذلك طبقا لقانون المالية لسنة 1992(2)، مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا، حيث إنه إذا حل الأجل القانوني لدفع المستحقات دون أن يتحرك المدين، فإنه يتعين على مفتش أملاك الدولة إصدار سند تحصيل يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة من أجل تنفيذه وهو بذلك يصبح سندا تنفيذيا.(3)

ب- سندات تحصيل هيئات الضمان الاجتماعي:

يقصد بالتحصيل الجبري لاشتراكات الضمان الاجتماعي في مفهوم القانون رقم 08-08 تلك الإجراءات الخاصة المطبقة من قبل هيئات الضمان الاجتماعي ضد

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 86.

(2) راجع في هذا الصدد القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 65، لسنة 1991.

(3) أعمار يحيى / منازعات أملاك الدولة، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، طبع سنة 2004، ص ص: 28-31.

المكلفين المدينين لتحويل المبالغ المستحقة، وبذلك فإن سندات التحصيل هاته تعد بمثابة سندات تنفيذية طبقا للقانون رقم 08/08.(1)

ج- النزاعات الجماعية والفردية في العمل:

إذا حصل اتفاق بين العامل والمستخدم أثناء محاولة المصالحة أمام مكتب المصالحة، فهنا يحزر محضر المصالحة وينفذ الأطراف ذلك الاتفاق، ولكن إذا حصل ورفض أحد الطرفين تنفيذ الاتفاق فهنا في هذه الحالة يأمر القاضي الاستعجالي بموجب أمر استعجالي التنفيذ المعجل لمحضر المصالحة وهو ما يجعل من هذا النوع سندا تنفيذيا وذلك ما يفهم من خلال نص المادة 34 من القانون رقم 04-90، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل.(2)

د- الرهن القانوني لفائدة البنوك:

عملا بنص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003(3)، فإنه يمثل الرهن القانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية من أجل ضمان تحصيل ديونها سندا تنفيذيا، وله نفس قيمة الحكم النهائي، إذ تمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية مما يسمح للبنك أو المؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة.(4)

(1) راجع القانون رقم 08-08 المؤرخ في 28/02/2008، المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية، العدد 11، لسنة 2008.

(2) تنص المادة 34 من القانون رقم 04-90 المؤرخ في 06/11/1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 6، لسنة 1990، على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ اتفاق المصالحة من قبل أحد الأطراف وفقا للشروط والأجال المحددة في المادة 33 من هذا القانون يأمر رئيس المحكمة الفاصلة في المسائل الاجتماعية والملتمس بعريضة من أجل التنفيذ في أول جلسة ومع استدعاء المدعى عليه نظاميا، التنفيذ المعجل بمحضر المصالحة".

(3) راجع القانون رقم 02-11، المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 2002.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 91.

6- الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية:

لقد نظم المشرع الجزائري مسألة السندات التنفيذية في الفصل الثاني من الباب الرابع من الكتاب الثالث المتعلق بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، وذلك في المواد من 605 إلى 608 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي تتمثل في تلك الأحكام والأوامر والقرارات الصادرة في بلد أجنبي.

ومسألة تنفيذ الأحكام الأجنبية يتنازع فيها مبدآن: "مبدأ السيادة" الذي بمقتضاه لا تنفذ الدولة سوى الأحكام الصادرة عن محاكمها الوطنية و"مبدأ العدالة" الذي يقتضي ضرورة الاعتراف بالأحكام الأجنبية مادامت تكرر حقا من الحقوق، ومن أجل التوفيق بين هذين المبدئين، لجأ المشرع إلى حل يتمثل في استصدار أمر يمنح الصيغة التنفيذية للحكم الأجنبي.(1)

وهنا تجب الإشارة إلى أنه من أجل استصدار الأمر بمنح الصيغة التنفيذية للحكم الأجنبي فإنه لابد من توفره على مجموعة من الشروط منها:

- أن يصدر الأمر بالتنفيذ عن محكمة مقر المجلس طبقا لنص المادة 607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(2)، وأن تكون هذه المحكمة المختصة هي التي تقع في موطن المنفذ عليه أو محكمة محل التنفيذ، والعبرة في ذلك أنه غالبا ما يعين فيها أقدم القضاة وأقدرهم كفاءة.(3)

- ضرورة إرفاق العريضة الافتتاحية بالترجمة الأصلية، بالإضافة إلى محضر تبليغ الحكم الأجنبي أو ما يقوم مقامه طبقا لقانون البلد الأجنبي وكذا شهادة من أمانة

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 151.

(2) تنص المادة 607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يقدم طلب منح الصيغة التنفيذية للأوامر والأحكام والقرارات والعقود والسندات التنفيذية الأجنبية، أمام محكمة مقر المجلس التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المنفذ عليه أو محل التنفيذ".

(3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحكمة العادلة، المرجع السابق، ص: 355.

ضبط المحكمة الأجنبية تثبت عدم وجود أي طعن عادي أو غير عادي ضد الحكم المطلوب تنفيذه.⁽¹⁾

هذا وقد نصت المادة 606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه وقبل التأشير بمنح الصيغة التنفيذية يجب على المحكمة أن تتحقق من توافر الشروط الموضوعية الآتية:⁽²⁾

1- يجب أن يكون الحكم الأجنبي صادرا عن محكمة مختصة ممهورا بالصيغة التنفيذية:

وبمفهوم المخالفة فإذا ثبت أن الحكم الأجنبي صادر عن محكمة غير مختصة، فهنا تكون حالة عدم الاختصاص وبالتالي لا يمكن التأشير بمنح الصيغة التنفيذية، ولا جدوى من النظر في الشروط الأخرى.

2- يجب ألا يتعارض الحكم الأجنبي مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من جهات قضائية جزائرية:

لأنه في حالة ما إذا تعارض حكم أجنبي مع أي أمر أو حكم أو قرار صدر عن جهات قضائية جزائرية فإنه سيتم استبعاد الحكم الأجنبي وينفذ الحكم الوطني، وهذه المسألة تجب إثارتها من قبل المدعى عليه باعتبارها لا تتعلق بالنظام العام.

3- يجب أن لا يتضمن الحكم الأجنبي ما يخالف قواعد النظام العام أو الآداب العامة في البلد الذي يراد تنفيذه فيه:

وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 254709، الصادر في 28/03/2001، والذي جاء فيه: "أن إعطاء الصيغة التنفيذية لحكم أجنبي بالطلاق بعد التأكد من عدم

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 153.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 88-99.

مساسه بالأداب العامة والسيادة الوطنية من طرف القاضي المختص هو تطبيق سليم للقانون".⁽¹⁾

وهنا تجب الملاحظة إلى أنه في حال وجود معاهدة أو اتفاقية قضائية تقضي بتنفيذ الأحكام الأجنبية بين الجزائر وغيرها من الدول⁽²⁾، فإنه وتطبيقا للمادة 132 من الدستور فإن المعاهدة تسمو عن القانون الداخلي وبالتالي هي من ستنفذ.⁽³⁾

المبحث الثاني

طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن التنفيذ عادة ما يتم وفق طرق معينة، وهذا بعد التأكد من وجود سند تنفيذي مستوف لكامل الشروط القانونية.

المطلب الأول:

مقدمات التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن السند التنفيذي يعطي الحق في التنفيذ الجبري، غير أن ممارسة هذا الحق تبقى معلقة حتى يتم استيفاء مجموعة من الأعمال الإجرائية المحددة قانونا، والتي يلزمها المشرع قبل الشروع في التنفيذ، وهي تدعى بمقدمات التنفيذ.⁽¹⁾

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2001/03/28، في الملف رقم 254709، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2002، العدد الأول، ص: 312.

(2) من بين الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر في هذا المجال هناك:

- الاتفاقية الجزائرية المغربية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/19.
- الاتفاقية الجزائرية المصرية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1964/02/29.
- الاتفاقية الجزائرية الموريتانية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/12/03.
- الاتفاقية الجزائرية الفرنسية المصادق عليها بموجب الأمر رقم 194/65 المؤرخ في 1965/07/29.
- الاتفاقية الجزائرية التونسية المصادق عليها بموجب المرسوم رقم 450 المؤرخ في 1963/11/14.

(3) راجع المادة 132 من الدستور الجزائري لسنة 1996.

فمقدمات التنفيذ يقصد بها تلك الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، وهي بذلك وقائع سابقة على التنفيذ ولا تدخل في تكوينه، كما أنها لا تعد جزءا منه، ومع ذلك فهي لازمة قانونا من أجل صحة التنفيذ ولمباشرته.(2)

الفرع الأول:

ماهية النسخة التنفيذية وأهميتها

وفي هذا المقام سأحاول تحديد ما المقصود بالصيغة التنفيذية ومن ثم تحديد أهميتها وهذا كالاتي:

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 50.

(2) أحمد مليجي / التنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1994، ص: 250.

أولاً: ماهية النسخة التنفيذية

يجري التنفيذ بمقتضى صورة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية وتسمى النسخة التنفيذية وهي تختلف عن النسخة الأصلية وحتى النسخة العادية للحكم.(1)

فالنسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية طبقاً لنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي مختومة بالختم الرسمي وموقعة من الكاتب المختص. وتحمل عبارة نسخة تنفيذية مطابقة للأصل وهذا ما نصت عليه المادة 602 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(2)

هذا وتجب الإشارة إلى أن النسخة التنفيذية للعقود الرسمية لا تختلف عن تلك المقررة للأحكام القضائية، إلا من حيث المصدر. فبينما تكون الجهة القضائية المصدرة للحكم هي المسؤولة عن إماره بالصيغة التنفيذية، في حين يتولى الموثق الذي أبرم العقد مسألة إمارها بالصيغة التنفيذية، وبالتالي يتحول السند إلى نسخة تنفيذية له نفس آثار الحكم القضائي.(3)

إن تسليم النسخة التنفيذية يخضع لمجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

- لا تسلم النسخة التنفيذية إلا للشخص الطرف في الدعوى وهذا بخلاف النسخة البسيطة، إذ أنها تسلم لكل من يطلبها، ويدفع الرسم المستحق عنها حتى وإن لم يكن طالبها طرفاً في الدعوى.

- (1) النسخة الأصلية: هي السند التنفيذي يوقع عليها القاضي وأمين الضبط وتحفظ في أرشيف الجهة القضائية، أما النسخة العادية: فهي صورة طبق الأصل للحكم تمنح للشخص الطرف في الدعوى، بعد استنفاذه لطرق الطعن وبعد التبليغ.
- (2) تنص المادة 602 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يمهر ويوقع على النسخة التنفيذية رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي، حسب الحالة، وتحمل عبارة "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل" وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته".
- (3) بربرة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 138؛ وعبد الباسط جميعي وآمال الفزائري / التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1990، ص: 134.

- لا تسلم النسخة التنفيذية إلا لمن ربح الدعوى أي من عاد الحكم له بالمنفعة من تنفيذه، وهذا إلا إذا ألزم القاضي كلا الطرفين بأمر ما.(1)
- يجب تسليم نسخة واحدة للخصم الواحد، فلا يجوز تسليم أكثر من ذلك، وهذا لتفادي الغش وحتى لا يقع التلاعب بالتنفيذ، كالتنفيذ أكثر من مرة واحدة.
- لتسليم النسخة التنفيذية لابد أن يكون الحكم جائزا للتنفيذ الجبري، حيث إنه إذا كان الحكم ابتدائيا غير مشمول بالإنفاذ المعجل، فإنه لا يجوز منحه الصورة التنفيذية.(2)

ثانيا: أهمية النسخة التنفيذية

تستمد النسخة التنفيذية أهميتها من كونها أداة قانونية تفتح المجال للمستفيد من السند من أجل اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة حقه لذا وضع المشرع الجزائري عبارة حرفية لهذه الصيغة، وذلك في الفقرة الثانية من المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

والعلة في ذلك هي منع إمكانية حدوث الزيادة أو النقصان، فهي تكون في أسفل السند التنفيذي، وعدم احترامها يؤدي إلى بطلان السند التنفيذي، وقد حددت هذه

-
- (1) كمثل عن هذه الحالة: دعوى بطلان عقد عرفي منصب على عقار وإعادة الوضع إلى الحالة التي كانوا عليها سابقا، فهنا للبائع مصلحة في الحصول على النسخة التنفيذية من أجل إلزام المشتري بإخلاء العقار، ولهذا الأخير أي المشتري مصلحة في الحصول عليها أيضا من أجل استعادة المبلغ المدفوع.
 - (2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 166.
 - (3) تنص المادة 601 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز التنفيذي في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب وتنتهي بالصيغة الآتية: أ- في المواد المدنية: وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار وعلى النواب العامين، ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية. وبناء عليه وقع هذا الحكم".

الصيغة من أجل تجنب وقوع القائم بالتنفيذ في الشك، لأن وجودها في ذيل السند يؤكد صحة هذا الأخير.⁽¹⁾

غير أنه ونظرا لأهمية النسخة التنفيذية فهي تمنح نسخة واحدة فقط كما سبق وأشارت أعلاه، لذا وفي حال ضياعها نتيجة سرقة مثلا أو عدم إمكانية استعمالها كأن تحتجزها جهة رسمية دون أن تعيدها لمقدمها، فهنا أجاز المشرع الجزائري استثناءً الحصول على نسخة أخرى ولكن هذا يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس الجهة القضائية المختصة حسب ما جاء في نص المادة 603 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، وذلك باستدعاء الطرف الثاني للتأكد من أن الحكم لم ينفذ من قبل.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه وخلافا للأصل فهناك حالات يجوز التنفيذ فيها بدون نسخة تنفيذية، وهذا ما يفهم من خلال نص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في عبارة "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون بموجب نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية..."، وبالرجوع إلى نص المادة 303 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح تأكيد ذلك.⁽³⁾

وعليه فإن التنفيذ بغير النسخة التنفيذية يكون في الحالات الآتية كما يلي:

- يجب أن تكون حالة الاستعجال قصوى، وبهذا يتم استبعاد حالة الاستعجال العادية.⁽⁴⁾

- يجب أن تكون بناء على طلب الخصوم، حيث لا يمكن للقاضي الاستعجالي أن يطلبها من تلقاء نفسه فهو من يملك السلطة التقديرية فقط.

(1) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 23.
(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 168-169؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 39.
(3) تنص المادة 303 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في حالة الاستعجال القصوى، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله".
(4) كمثال عن حالة الاستعجال القصوى: حالة أمر مؤسسة سونلغاز برد الكهرباء لغرفة تبريد بها لحوم مجمدة وهذا بعدما قامت بقطع التيار الكهربائي عنها.

- يتعين أن يأمر القاضي الاستعجالي بالتنفيذ في منطوق أمره، لأنه إذا لم يتم ذلك فإنه لا يكون ثمة محل لإجرائه، حتى ولو كان الأمر صادرا في حالة الاستعجال القصوى.(1)

ففي هذه الحالة لا يحقق القضاء الاستعجالي غايته إذا لم يتم التنفيذ بمقتضى النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي وقبل تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لدى مفتشية الضرائب.

الفرع الثاني:

تبليغ السند التنفيذي

لا يتم إجراء التنفيذ على المدين إلا بعد إعلان السند التنفيذي، إذ أنه يعد إجراء ضروري يسبق التنفيذ لذا يدخل ضمن مقدماته وهذا ما نصت عليه المادة 612 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(2)

ويقصد بتبليغ السند التنفيذي إحاطة المدين بالصورة التنفيذية للسند.(3)

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص ص: 171-172.

(2) تنص المادة 612 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر 15 يوما".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202.

كما أنه إذا لم يتم الدائن بتبليغ السند التنفيذي، فإن حقوقه الثابتة في السند التنفيذي تبقى محفوظة، ولكنها تكون معرضة للسقوط بالتقادم وذلك طبقاً لنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

هذا مع العلم أن من يقوم بإعلان السند التنفيذي هو المحضر القضائي وهو ما جاء في نص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

ترجع الغاية من إعلان التنفيذ لسببين هما:

أولاً: لتجنب مباغطة المدين بالتبليغ والتنفيذ فوراً، وهذا لأن الأصل في الخصومة هو مبدأ المواجهة، إذ لا يجوز للدائن مباشرة التنفيذ دون علم مسبق من المدين.

ثانياً: لاحتمال حدوث استجابة ودية من المدين بمجرد تبليغه للسند التنفيذي، وهذا ما يؤدي إلى تفادي القيام بإجراءات التنفيذ الجبري وما يتطلبه من مصاريف ووقت.⁽³⁾

الفرع الثالث:

التكليف بالوفاء

يعد التكليف بالوفاء الخطوة التي تلي الحصول على الصيغة التنفيذية، وهذا طبعا بعد إعلان السند التنفيذي أي بعد التبليغ الرسمي للسند، ونظراً لأهميته في إعطاء فرصة للمدين من أجل التنفيذ الاختياري دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري، فقد خصه

(1) تنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تتقدم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشرة 15 سنة كاملة ابتداءً من تاريخ قابليتها للتنفيذ، يقطع التقادم بكل إجراء من إجراءات التنفيذ".

(2) تنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي...".

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 146؛ وحمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202.

المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بجانب وفير من المواد القانونية.(1)

إن التكليف بالوفاء(2)، وإن كان غالبا ما يأتي كبند ضمن محضر تبليغ السند التنفيذي، غير أنه يعد بمثابة إجراء قائم بذاته، وبالتالي فإنه من الممكن أن يتم تبليغ السند التنفيذي لوحده، ومن ثم يأتي التكليف بالوفاء كإجراء مستقل قبل التنفيذ، حيث إنه يجوز أن يتم التكليف بالوفاء بموجب محضر مستقل قبل البدء في التنفيذ، وهذا بطبيعة الحال بعد إجراء التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، لأنه لا يمكن القيام بإجراء التكليف بالوفاء قبل القيام بتبليغ السند التنفيذي، وفي نفس الوقت لا يغني هذا الأخير عن إجراء التكليف بالوفاء.(3)

أولاً: أجل التكليف بالوفاء

يخضع إجراء التكليف بالوفاء لآجال حددها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا من أجل صحته كإجراء ودليل ذلك هو ما ورد في نص المادة 612 منه، حيث تم النص على التكليف بالوفاء في أحكام المواد من 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور أعلاه.(4)

ومن خلال نص المادة 612 السالفة الذكر فإن المشرع قد حدد أجل التكليف بالوفاء بمهلة 15 يوما(5)، إذ لا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل، كما أنه إذا

(1) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 41.
(2) يبدو لي إن المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية من بين الأمور التي يستحسن عليها هي أنه قد استبدل مصطلح "الإلزام بالدفع" الذي كان سائدا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى بمصطلح "التكليف بالوفاء"، لأن الوفاء أشمل وأدق وهو يعني الوفاء بالالتزام عينا أو الوفاء نقدا، وهذا باعتبار أن موضوع التنفيذ لا يقضي بالضرورة الإلزام بدفع شيء، وإنما الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، لذا فبالرجوع إلى المصطلح السابق يظهر أن مدلوله ينصرف إلى الوفاء بالديون دون الأشياء المعنية بذاته.
(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 203.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 612 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
(5) إن أجل التكليف بالوفاء كان يحدد بمهلة عشرين 20 يوما في ظل القانون الملغى وذلك في المادة 330 منه، ولكن بصدر قانون الإجراءات المدنية والإدارية قلص المشرع المدة إلى خمسة عشر 15 يوما، وهذا =

صادف اليوم الأخير عطلة رسمية فإنه يتم تمديده إلى يوم عمل موالي وهذا ما جاء النص عليه في المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الإشارة إلى أن هذا الأجل ما هو إلا مهلة منحت للمدين للقيام بالوفاء من خلالها، وليست أجلا للقيام بالتبليغ بالسند التنفيذي، وإذا تم التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء في 10 مارس مثلا، فإنه لا يمكن البدء في إجراءات التنفيذ الجبري قبل تاريخ 27 مارس، وهذا لأن الأجل الممنوح للمدين من أجل التنفيذ الاختياري والمعبر عنه بخمسة عشر 15 يوما يتم حسابه كأجل كامل إذ لا يحسب اليوم الأول الذي تم فيه التبليغ، ولا اليوم الأخير الذي انتهى فيه الأجل.(1)

هذا وتجب الملاحظة هنا إلى نقطة مهمة وهي أن الأجل المحدد في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل القيام بالتكليف بالوفاء، قد جاء كقاعدة عامة أورد عليها المشرع استثناء حصره في حالتين وهو ما أكده نص المادة 614 من نفس القانون، وتتمثل هاته الحالتين: في "الأمر الاستعجالي" و"الحكم المشمول بالتنفيذ بالمعجل"، والعلة في ذلك أن أي تأخر في التنفيذ سيؤدي لا محالة إلى ضرر يصعب تداركه عينا في المستقبل، لاسيما إذا ما تم التنفيذ وفقا للقواعد العامة.(2)

ثانيا: مضمون التكليف بالوفاء

نظرا لما يترتب عليه تبليغ التكليف بالوفاء من آثار قانونية تجاه المنفذ عليه وأهمها البدء في إجراءات التنفيذ الجبري ضده، فقد أوجب المشرع ضرورة احتواء هذا المحضر على مجموعة من البيانات وقام بتحديدتها ضمن أحكام المادة 613 من قانون

= بغرض إحداث انسجام مع المدة المحددة في الحجز التحفظي وتجنبنا لأي فراغ زمني قد يحدث بينهما، وهذا الأمر صراحة قد وفق فيه المشرع الجزائري.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 203-204.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 148-149.

الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ وذلك كله من أجل دفع الجهالة بها وهي تتمثل فيما يلي:

1- اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصا طبيعيا أو معنويا، وموطنه الحقيقي وموطن مختار له في دائرة اختصاص محكمة التنفيذ؛ والهدف من ذلك هو تمكين المدين من إعلان الأوراق المتعلقة بالتنفيذ في هذا الموطن، واشتراط الموطن المختار بمقر محكمة التنفيذ هو من أجل التيسير على المدين،

2- اسم ولقب وموطن المنفذ عليه،

3- تكليف المنفذ عليه بالوفاء: وهذا بغرض تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالالتزام الثابت في السند التنفيذي خلال أجل 15 يوما،

4- بيان المصاريف التي يلزم بها المنفذ عليه،

5- بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين،

6- توقيع وختم المحضر القضائي⁽²⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حال مخالفة أحكام المادة 613 المذكور أعلاه فإن ذلك يرتب أثران هما:

- جواز طلب إبطال التكليف بالوفاء، ويكون ذلك أمام القاضي الاستعجالي خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، ويفصل فيه في نفس

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 96.

(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 51-52.

الأجل أي 15 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، ويكون الإبطال في هذه الحالة مقررا لمصلحة المنفّذ عليه وحده.(1)

- في حال تقصير المحضر القضائي عن إبطال التكاليف بالوفاء، فهنا يتحمل مسؤولية مدنية تستوجب التعويض فيما لو أقام طالب التنفيذ المتضرر دعوى قضائية نتيجة لما لحقه من ضرر، وأثبت العلاقة السببية بين الضرر الذي لحق به وخطأ المحضر القضائي.(2)

الفرع الرابع:

طلب التنفيذ

إضافة إلى ضرورة توفر الصيغة التنفيذية وإعلان السند التنفيذي والقيام بإجراء التكاليف بالوفاء فإنه لا بد كذلك من طلب التنفيذ، حيث إنه طبقا للقواعد العامة لا يمكن أن يتم التنفيذ دون وجود طلب سواء كان من الدائن شخصا أو من يمثله.

إن المحضر القضائي غير مخول لأن يبدأ عملية التنفيذ تلقائيا، بل لا بد أن يكون ذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي ويعتبر هذا الطلب من مقدمات التنفيذ، لأنه إجراء سابق عليه وفي نفس الوقت لازم له، حيث أنه يعتبر التنفيذ باطلا إذا بدأ دون أن يطلبه الدائن أو ممثله.(3)

و ضرورة طلب التنفيذ ترجع إلى اعتبارين هامين هما:

-
- (1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 205.
 - (2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 149.
 - (3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 207.

- **الاعتبار الأول:** وهو يتعلق بفكرة الحق الذي يحميه التنفيذ، فهو مركز ذاتي يقوم بناء على حماية مصلحة خاصة، ولهذا فإن هذه الحماية تتوقف على إرادة صاحب الحق.

- **الاعتبار الثاني:** يفرضه مبدأ المطالبة القضائية، ذلك لأن القضاء لا يتدخل إلا بناء على طلب، وهذا لأنه جهاز حيادي، ومن مظاهر هذا الحياد أن يكون النشاط القضائي مطلوباً وليس تلقائياً.⁽¹⁾

إن المشرع الجزائري لم يحدد شكلاً معيناً لطلب التنفيذ، وبذلك يمكن أن يكون الطلب كتابياً أو حتى شفهيًا وهو الغالب يوجه إلى المحضر القضائي، على أن يرفق الطلب بالسند التنفيذي، وفي حالة كان مقدم الطلب شخصاً غير الدائن نفسه كأن يكون ممثله مثلاً سواء كان ممثلاً قانونياً أو اتفاقياً، فيجب عليه تقديم ما يثبت ذلك، لأنه بغير هذا لا تثبت له صفة التنفيذ.⁽²⁾

وبذلك أخلص مما سبق أنه متى يمكن القيام بالتنفيذ الجبري فإنه يتعين احترام مجموعة من القواعد القانونية، وأهمها أن يكون هناك سند تنفيذي بيد طالب التنفيذ، يقدمه إلى المحضر القضائي من أجل إجراء التنفيذ وهذا بعد احترام الإجراءات السابقة للتنفيذ في الحصول على الصيغة التنفيذية وتبليغ السند والتكليف بالوفاء ومن ثم تقديم طلب للبدء في التنفيذ والذي يتم من خلال ما يعرف بالحجز وهو ما سأطرق له في المطلب الموالي.

(1) أحمد هندي / أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 255.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 208.

المطلب الثاني:

أنواع الحجوز الواقعة على العقارات غير المشهورة

يعد التنفيذ الجبري عن طريق الحجز بمثابة الخاتمة الطبيعية لامتناع المدين عن التنفيذ الاختياري بالتزاماته، وبهذا فإن الحجز هو النظام الإجرائي الذي وضعه المشرع بغية إجبار المدين على الوفاء بما التزم به تجاه الدائن.

والتنفيذ الجبري إما أن يكون تنفيذا عينيا مباشرا يتمكن من خلاله الدائن من استيفاء حقه بالحصول عليه بطريقة مباشرة وهذا بغض النظر عن طبيعة التزام المدين إن كان التزاما للقيام بعمل، أو بالامتناع عنه، كهدم بناء أو إخلاء مسكن، وإما أن يكون هذا التنفيذ الجبري تنفيذا بطريق الحجز، وهنا يتم اللجوء إليه إذا تعلق الالتزام بدفع مبلغ من النقود، وهذا الالتزام سواء كان ناشئا في الأصل أو نشأ نتيجة تحول التزام بغير نقود إلى التزام بالتعويض نظرا لعدم إمكانية التنفيذ العيني.⁽¹⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 213.

الفرع الأول:

مفهوم الحجز وطبيعته

وهنا سأتطرق إلى تعريف الحجز بداية، ومن ثم تحديد طبيعة هذا الحجز وهذا فيما سيأتي:

أولاً: تعريف الحجز

إن الحجز هو وضع المال تحت يد القضاء، وذلك بقصد منع صاحبه من التصرف فيه تصرفاً يضر بحقوق من أوقع الحجز عليه من الدائنين، وتمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه.⁽¹⁾

ثانياً: طبيعة الحجز

إن طبيعة الحجز قد أثارت جدلاً كبيراً، إذ تعددت آراء الفقهاء حولها فذهب البعض منهم أمثال "الدكتور فتحي والي" إلى القول بأن الحجز على مال معين يؤدي إلى اعتبار المحجوز عليه عديم الأهلية، ومن ثم يفقد المحجوز عليه القدرة على التصرف في هذا المال، ويحل القضاء محله في هذه الحالة، غير أن هذا الرأي قد انتقد لانعدام العلاقة بين الحجز والأهلية، ذلك لأن القانون يرتب أثراً نسبياً على الحجز وهذا بعدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه في مواجهة الدائنين الذين اشتركوا في الحجز.

إن هذا الأثر ينحصر فقط في المال المحجوز عليه دون بقية الأموال الأخرى، بينما انعدام الأهلية يرتب عليها القانون آثاراً في مواجهة الكافة وبالنسبة لجميع الأموال

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 101؛ وراجع الموقع: www.wadilarab.com اطلعت عليه بتاريخ 5 ديسمبر 2014.

وأبعد من ذلك فإنه إذا خالف القانون فسيعرض تصرفه للبطلان، وبالتالي فإن هذا الاختلاف في الآثار بين الحجز والأهلية هو ما يؤكد أنه لا صلة بينهما.(1)

و البعض الآخر أمثال "الدكتور وجدي راغب" فقد ذهب إلى القول بأن الحجز يخول للحاجز حقا عينيا على المال المحجوز ويرى أنصار هذا الرأي أن هذا الحق يخول للحاجز ما تخوله الحقوق العينية من تقدم وتتبع، غير أن هذا الرأي كذلك منتقد في كون الحجز لا يتمتع بخاصية الحق العيني المتمثلة في الأولوية أي التقدم والتتبع، ذلك لأن الحجز لا يعطي للحاجز الأولوية في استيفاء حقه على غيره من الدائنين، إذ يجوز لأي دائن عادي أن يتدخل في الحجز وتقسيم حصيلة التنفيذ بالمساواة مع الحاجز السابق.(2)

بينما يرى جانب آخر في الفقه أن الحجز على مال معين هو إنشاء حيازة قانونية عليه، ولذلك فإن الحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز، غير أن هذا الرأي معاب عليه أيضا حيث أنه لا يقدم أي حل بالنسبة للحجز على العقار، وهذا من حيث عدم سريان قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية" بالنسبة للعقارات.(3)

ومع ذلك فإن الرأي الراجح هو ما ذهب إلى القول بأن الحجز ما هو إلا مجرد وصف إجرائي يلحق بالمال المحجوز، فيجعله محلا للتنفيذ، ذلك أن المال قبل الحجز عليه يدخل ضمن ما يسمى بالضمان العام وبهذا يكون قابلا للتنفيذ عليه، ولكن بعد الحجز يصبح محلا للتنفيذ، وهذا الوصف الإجرائي ينسب إلى المال فقط.(4)

(1) فتحي والي / التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، مصر، طبع سنة 1989، ص ص: 392-393.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 103.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 97.

(4) وجدي راغب / النظرية العامة للتنفيذ القضائي، بون دار النشر، طبع سنة 1974، ص: 159؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 105.

الفرع الثاني:

القواعد التي تحكم الحجز على العقارات غير المشهورة

إن الحجز على العقارات غير المشهورة تحكمه مجموعة من القواعد تتمثل فيما

يلي:

القاعدة الأولى: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه

مفاد هذه القاعدة أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه إلى أن يتم بيعه، وجل ما يرتبه الحجز هو منع المدين من التصرف في المال المحجوز بما يضر بحق الحاجز، وبذلك فإن المال المحجوز يبقى داخلا ضمن الضمان العام لسائر الدائنين، حيث يمكن لدائن آخر توقيع الحجز على نفس المال المحجوز مسبقا وبذلك يشترك مع الحاجز السابق في اقتسام حصيلة التنفيذ بالتساوي ما لم يتقدم عليه بناء على أفضلية موضوعية⁽¹⁾، وهذا الأمر قد أكدته نص المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

القاعدة الثانية: الإجراءات الواجب اتخاذها لصالح الدائن الحاجز

تقضي هذه القاعدة بجواز اتخاذ إجراءات أو القيام بتصرفات من قبل المحجوز عليه ولكن شريطة أن لا تكون هذه الإجراءات أو التصرفات ضارة بالحجز، وهذا كرفع دعوى حيازة، أو مطالبة الغير بالوفاء وهي تعد تصرفات غير ضارة ما دامت تصب في صالح الدائن الحاجز⁽³⁾.

(1) يقصد بالأفضلية الموضوعية: أنه يتم توزيع حصيلة البيع حسب ما إن كان الحاجز دائنا ممتازا أو مرتهنا لأنه في هذه الحالة يتقدم كلا منهما عن الدائن العادي؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 214.

(2) تنص المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه...".

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 106.

القاعدة الثالثة: الأثر النسبي للحجز

وهي تقضي بأن للحجز أثرا نسبيا يستفيد منه الحاجز دون أن يمتد هذا الأثر إلى أموال أخرى لم يشملها الحجز، وهذا عكس نظام الإفلاس في القانون التجاري من حيث أن أثره يمتد إلى كل الدائنين ولكل أموال المدين المفلس سواء الحاضرة أو حتى المستقبلية.⁽¹⁾

القاعدة الرابعة: الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه قبل البيع

مفاد هذه القاعدة أن الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه حتى وإن زاد عن قيمة دين الحاجز، ولكن وقت البيع يتم تصفية المبلغ، إذ لا يجوز أن يتجاوز المبلغ القدر الضروري للوفاء بحق الدائن وتغطية المصاريف وهذا ما جاء في نص المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى.⁽²⁾

القاعدة الخامسة: الحجز من النظام العام

تقضي هذه القاعدة بأن قواعد الحجز هي من النظام العام وبذلك فإنه لا يجوز للطرفين الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه الاتفاق على مخالفتها، وهذا كأن يتفقا على أنه عند حلول أجل الوفاء في حال لم يقدر المدين على الوفاء، فهنا يمتلك الدائن المرتهن المال المرهون.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 216.
(2) تنص المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ، عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني، أو عند التخصيص، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي وما استلزمه من المصاريف".
(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 216.

القاعدة السادسة: امتداد إجراءات الحجز إلى الأيام الموالية

مفادها أنه إذا لم يتم الانتهاء من الحجز في يوم واحد فإنه يجوز إتمامه في اليوم الموالي، وهنا يتعين على المحضر القضائي اتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأموال المحجوزة والأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم الجرد والحجز، وإذا اقتضى الحال الاستمرار في الإجراءات المتعلقة بالحجز إلى ما بعد أوقات العمل الرسمية، أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية، فهذا يمكن للمحضر القضائي إتمام الحجز دون الحاجة إلى ترخيص وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 644 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

أقسام الحجز على العقارات غير المشهورة

ينقسم الحجز المنصب على العقارات إلى نوعين أولهما حجز تحفظي ويترتب عليه وضع المال المحجوز تحت يد القضاء من أجل منع المحجوز عليه من التصرف في هذا المال، والنوع الثاني هو الحجز التنفيذي وهو الآخر يترتب عليه وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ولكن شريطة بيعه لاستيفاء الديون التي تقع على عاتق المحجوز عليه ولكل منهما شروط وخصائص وإجراءات وهذا ما سأطرق له فيما يلي:

(1) تنص المادة 644 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يتم الحجز في يوم واحد، جاز إتمامه في اليوم الموالي، وعلى المحضر القضائي أن يتخذ من الإجراءات ما يلزم للمحافظة على الأموال المحجوزة والأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم محضر الجرد والحجز. إذا اقتضى الحال الاستمرار في إجراءات الحجز بعد أوقات العطل الرسمية، أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية، جاز للمحضر القضائي إتمام الحجز دون ترخيص من رئيس المحكمة. يجب أن ينوه في محضر الحجز عن تاريخ وساعة بدايته وتاريخ وساعة إنهائه تحت طائلة القابلية للإبطال".

أولاً: الحجز التحفظي على العقارات غير المشهورة

يعرف الحجز التحفظي بشكل عام على أنه وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، على أن يقع الحجز على مسؤولية الدائن. (1)

أما فيما يخص الحجز التحفظي على العقارات فهو أمر مستحدث بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في نص المادة 652 منه، إذ أنها جاءت تأكيداً لمضمون المادة 646 منه والتي أجازت للدائن القيام بالحجز تحفظياً على عقارات مدينه. (2)

هذا ويبدو لي أن هناك مسألة جد مهمة، وهي أن المشرع وإن أجاز صراحة توقيع الحجز التحفظي على العقارات، إلا أنه لم يفصل إن كانت العقارات المعنية بهذا الحجز عقارات مشهورة أو غير مشهورة كما هو الشأن بالنسبة للحجز التنفيذي على العقارات، وبالنتيجة لغياب نص صريح، فإن هذا النوع من الحجز يقتصر فقط على العقارات المشهورة ودليل ذلك أن القيد يتم في المحافظة العقارية ونظراً لأن العقارات غير المشهورة لا تتمتع بسند مشهر على مستوى البطاقات العقارية فإن هذا ما يجعل توقيع الحجز التحفظي عليها غير جائز. (3)

وبذلك فإن الحجز التحفظي يتميز عن الحجز التنفيذي في مجموعة من العناصر يمكن تحديدها فيما يأتي:

1- إن الحجز التحفظي لا يشترط فيه توفر السند التنفيذي، يكفي فقط ما دون ذلك من مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، وهذا عكس الحجز التنفيذي الذي يعد فيه السند التنفيذي شرطاً أساسياً لتوقيعه.

(1) راجع نص المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 232.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 176.

2- إن الحجز التحفظي وإن كان يتم من خلال وضع أموال المدين تحت يد القضاء بغية منع المدين من التصرف فيها غير أنه لا ينتهي ببيعها بالمزاد العلني، حيث إنه قد ينتهي تنفيذيا وقد ينتهي بمجرد الوفاء بالديون، أما الحجز التنفيذي فإنه ينتهي وبالضرورة بالبيع بالمزاد العلني.(1)

3- إذا كان الحجز التنفيذي لا يصح إلا بعد استنفاذ مقدمات التنفيذ من إعلان السند وتبليغ المدين وتكليفه بالوفاء فإن الحجز التحفظي لا يتطلب مثل هذا نوع من الإجراءات حيث إن الدائن من مصلحته القيام بالمباغته أي القيام بالحجز دون سبق التكليف وهذا حتى لا يلجأ المدين إلى تهريب أمواله قبل الحجز.(2)

4- إن الحجز التحفظي يكفي لتوقيعه أن يكون الدين حال الأداء ومحقق الوجود ولا يشترط فيه أن يكون معين المقدار، فالقاضي هو من يقدر ذلك، أما الحجز التنفيذي فيشترط فيه أن يكون مبلغ الدين محدد المقدار قبل صدور أمر الحجز.

5- إن الحجز التحفظي لا يمنع المدين من الانتفاع بالمال المحجوز ولا يؤدي إلى نقل حيازته بل يمكن للمحجوز عليه أن ينتفع به انتفاع الرجل الحريص، في حين لا يخول ذلك للمحجوز عليه إن كان الحجز تنفيذيا.(3)

ثانيا: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة

بعد الحجز التنفيذي على العقارات بمثابة وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، يتمكن من خلالها الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 157-158.

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 60.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 119-121.

مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء وذلك تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني من أجل استيفاء دينه.(1)

و إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات في ظل القانون الملغى قد اتسمت بالتعقيد وطول المواعيد وأدت في معظم الحالات إلى التعجيز وهذا يرجع إلى عدة عوامل أهمها ما يتمتع به العقار من أهمية اقتصادية واجتماعية(2)، ولكن بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد زال الغموض وخفف من التعقيدات التي كانت موجودة، حيث أورد الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات في الفصل الخامس أما الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة فقد أورده في الفصل السادس وهذا ضمن الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمعنون بـ "في الحجز".

وبالتالي أخلص من كل هذه الدراسة أن التنفيذ الجبري يتم بناء على وجود سند تنفيذي مع أن المشرع قام بتحديد هذه السندات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو أمر وفق فيه لأنه بهذا يمنع حدوث التلاعب بوجود الفراغ القانوني، هذا وقد حدد محل التنفيذ والأموال التي يجوز التنفيذ عليها دون سواها من الأموال التي منع الحجز عليها لأسباب قام بتحديدتها، كما أنه قد وضع مقدمات لتسهيل على الدائن استيفاء دينه وفي نفس الوقت مراعاة وحماية لحقوق وكرامة المدين المحجوز عليه أثناء قيام الدائن بالتنفيذ.

وبناءً على ما تقدم يتضح أن الأصل في الحجز العقاري أنه لا يوقع إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، ولكنه استثناءً ومن بين المستجدات التي جاء بها المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه جعل إمكانية توقيع

(1) زروقي ليلي / إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص: 01؛ وراجع الموقع: www.tribunaldz.com اطلعت عليه بتاريخ 2 جانفي 2015.

(2) بلقاسمي نور الدين / الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ردمك، الجزائر، طبع سنة 2006، ص ص: 55-56.

الحجز على العقارات غير المشهورة، غير أنه قد سمح بذلك وفق شروط معينة وضمن إجراءات .

الفصل الأول:

خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة

إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر⁽¹⁾، غير أن السماح بإمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة هو مجرد استثناء ورد على القاعدة تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أن هذا الاستثناء نظرا لأهميته وتعلقه بالعقار يطرح عدة تساؤلات حول طبيعة العقار غير المشهر المعني وكذا حول علاقة الحجز العقاري بالرسمية والشهر وهل أن كل عقار غير مشهر يصلح لأن يكون محلا للحجز العقاري؟⁽²⁾

(1) تنص المادة 793 من القانون رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."؛ وتنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية..."؛ وتنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على ما يلي: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

(2) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 05؛ وراجع الموقع: www.justforum.net اطلعت عليه بتاريخ 18 جويلية 2014.

المبحث الأول:

ماهية العقار غير المشهر المعني

تعد عملية المسح تقنية بحتة تستوجب تكاليف ونفقات باهظة، كما أنها تعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني غير أن عدم الانتهاء من هذه العملية في كافة التراب الوطني إلى جانب تعامل معظم مؤسسات الدولة لعدة سنوات وفي آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهرة، جعل من الأملاك التي ليس لها سندات ملكية مشهرة بالمحافظة العقارية تشكل أكبر وعاء عقاري⁽¹⁾، وعليه فإن المشرع الجزائري قد مكن الدائن من الحجز على عقارات مدينه وإن كانت غير مشهرة وهذا رغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا، وهذا ما جاء في نص المادة 766 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

(1) بدوي علي / الحجز العقاري، محاضرة أقيمت على طلبه القضاة في إطار دورة تكوينية، بتاريخ 2009/05/26، المدرسة العليا للقضاء، ص: 05؛ وبربارة عبد الرحمن / شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 578.

(2) تنص المادة 766 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني".

المطلب الأول:

مفهوم العقار غير المشهر المعني

إن استحداث إمكانية الحجز على العقارات غير المشهرة حسب رأي الأستاذ بربارة عبد الرحمن هو موقف عملي من المشرع وفي نفس الوقت يعد اعترافاً ضمناً بجزء من العقارات غير المشهرة، هذا لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة التصرف، كما أن الحجز على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع.⁽¹⁾

الفرع الأول:

تحديد العقارات القابلة للحجز

العقار هو كل شيء ثابت في مكانه والذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر بدون تلف أو تغيير في شكله⁽²⁾، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه متصل بالأرض اتصال قرار.⁽³⁾ وعليه فإن العقارات القابلة للحجز نوعان: عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص.

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 260.
(2) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع باتنة، طبع سنة 2000، ص: 05.
(3) تنص المادة 683 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 149.

أولاً: العقارات بطبيعتها

يقصد بالعقارات بطبيعتها كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت وتشمل الأرض وما يشيد فوقها من مبان وما عليها من أشجار.(1)

أ- الأرض:

و الأرض بصفة عامة سواء كانت معدة للبناء أو للزراعة أو حتى أرض بور ولا يهم إن كانت واقعة في المدينة أو في الريف.(2)

هذا وتشمل الأرض كذلك سطحها وما يقام فوقها من مبان ومنشآت كما تشمل باطنها من صخور وأحجار ومعادن.(3)

ب- المباني:

تعتبر المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليها سواء كانت مقامة على سطح الأرض، كالمساكن والمصانع والجسور، أو في باطنها كالمخابئ والأنفاق والآبار طالما أنها ثابتة ومستقرة فيها(4)، هذا وتجب الإشارة إلى أن المنشآت الخفيفة كالخيام والأكواخ والأكشاك المصممة بحيث تحتمل الحل وإعادة التركيب لا يمكن اعتبارها عقارات لأنها ليست ثابتة ولا حتى مندمجة في الأرض كالنبات.(5)

ج- النبات:

- (1) مزيان محمد أمين / التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة 2005، ص: 66؛ وإبراهيم فكري / المدخل لدراسة القانون، نظريتنا القانون والحق، نشر البديع مراكش، الطبعة الأولى، طبع سنة 2001، ص: 277.
- (2) حمدي باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 06.
- (3) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958، ص: 20؛ و عوض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى طبع سنة 2010، ص: 304.
- (4) زهدي يكن / شرح قانون الموجبات والعقود، انتقال الموجبات وسقوطها، الجزء السادس، دار الثقافة بيروت، لبنان، طبع سنة 1968، ص: 47.
- (5) عوض احمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص: 305.

إن النبات هو كل ما ينبت على سطح الأرض وهو يعد عقارا بطبيعته مادام متصلا بالأرض، وهذا سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة غير أنه يشترط لاعتبارها عقارا أن تمتد جذورها في الأرض، بحيث تتصل بها اتصالا يحول دون إمكان نقلها، كما أن النباتات التي تنمو في الأوعية لا يمكن اعتبارها عقارا مادامت لا تتصل بالأرض⁽¹⁾، فالأرض إذن هي مصدر الصفة العقارية للمباني كما أن مصدر هذه الصفة النبات، وتختلف النباتات عن المباني في كون أن الأولى تندمج في الأرض بفعل الإنسان، أو بفعل الطبيعة أما الثانية فهي تندمج في الأرض بفعل الإنسان فقط، وهذا من خلال قيامه بتشييدها.⁽²⁾

ثانيا: العقارات بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي في أصلها منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، لأنها صارت معدة لخدمة عقار أو مخصصة لاستغلاله.⁽³⁾

وفكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون على سبيل الافتراض أو الحيلة القانونية ومثال ذلك: الجرارات فهي تعد منقولات وجدت لخدمة الأرض واستغلالها وبالتالي فإن الجرارات تعد عقارات بالتخصيص، وهذا ما أكدته المادة 683 من القانون المدني في فقرتها الثانية.⁽⁴⁾

والقانون يضع أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي:

- (1) زهدي يكن / شرح قانون الموجبات والعقود، انتقال الموجبات وسقوطها، الجزء السادس، المرجع السابق، ص: 51-52؛ وحمدى باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 07.
- (2) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، المرجع السابق، ص: 24؛ وعوض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص: 304.
- (3) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب كسب الملكية- الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958، ص: 563؛ وحمدى باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 17.
- (4) تنص المادة 683 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

- أن يكون هناك منقولا بطبيعته و عقار بطبيعته،
- أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول،
- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار،
- أن تتوفر لدى مالك العقار رغبة في خلق رابط قوي بين المنقول والعقار.(1)

الفرع الثاني:

تعريف العقار غير المشهر

لم يعرف المشرع الجزائري العقار غير المشهر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا في القوانين الأخرى، وحتى الفقه والاجتهاد القضائي لم يحدد تعريفا دقيقا له، غير أنه يمكن استقراء تعريف للعقار غير المشهر انطلاقا من المفهوم المخالف لتعريف العقار المشهر، على أنه ذلك العقار الذي لا يحوز على سند ملكية مشهر ضمن مجموعة البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية، كما يمكن تعريفه بأنه ذلك العقار الذي لم تشمله عملية المسح، وبالتالي فهو لا يملك أي بطاقة ضمن مجموعة البطاقات العقارية.

المطلب الثاني:

التمييز بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

في الواقع إن النظام الإجرائي للحجز على العقارات غير المشهورة لا يختلف كثيرا عن ذلك النظام الخاص بحجز العقارات المشهورة، إلا في نقاط معينة تبرز من خلال خصوصية العقار غير المشهر، ولدراسة هذا التمييز سأطرق إلى تحديد كل من أوجه التشابه والاختلاف في الفروع الآتية:

(1) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، المرجع السابق، ص ص: 32-40 ؛ و عوض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص ص: 305-307.

الفرع الأول:

أوجه التشابه بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

يمكن حصر أوجه التشابه بين الحجز على العقارات غير المشهورة والحجز على العقارات المشهورة في النقاط الآتية:

1- إن تبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يتم بنفس الطريقة والإجراءات المطبقة بالنسبة للعقارات المشهورة.⁽¹⁾

2- إن الآثار الناجمة عن حجز العقارات غير المشهورة تشبه إلى حد بعيد تلك الآثار الناجمة عن حجز العقارات المشهورة، ذلك أن في كليهما يتم إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز، بالإضافة إلى عدم نفاذ تصرفات المدين في هذا العقار المحجوز.⁽²⁾

3- تباع ملكية العقارات المشهورة وغير المشهورة المحجوزة بنفس الطريقة والإجراءات لاسيما تلك التي تتعلق بإعداد قائمة شروط البيع، وتحديد الثمن الرئيسي وانعقاد جلسة البيع بالمزايدة وغيرها من الإجراءات.⁽³⁾

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 263.

(2) راجع في هذا الشأن أحكام المواد 731 و732 و733 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) راجع في هذا الصدد المادة 737 والمواد من 739 إلى 742، بالإضافة إلى المواد 748 و750 و761 والمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني:

أوجه الاختلاف بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

يتميز الحجز على العقارات غير المشهورة عنه في العقارات المشهورة في مجموعة من النقاط منها:

1- يتم إرفاق طلب الحجز بالنسبة للعقار المشهر بمستخرج من سند الملكية، أما فيما يخص العقار غير المشهر ونظرا لانعدام سند الملكية، فإن طلب الحجز الخاص به يرفق بالسند العرفي، أو بالمقرر الإداري الخاص به.⁽¹⁾

2- يختلف الحجز على العقارات غير المشهورة عنه في العقارات المشهورة فيما يخص مسألة القيد، إذ يتم قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بينما أمر الحجز على العقارات غير المشهورة فهو يقيد بمصلحة خاصة.

3- إن شهر حكم رسو المزاد على عقار غير مشهر لا يشترط فيه ذكر أصل الملكية نظرا لكون العقار غير مشهر، وهذا عكس ما هو سائد بالنسبة للعقارات المشهورة والتي يشترط فيها شهر الحكم بالمحافظة العقارية.⁽²⁾

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 264.

(2) راجع في هذا الشأن أحكام المواد من 762 إلى 765 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ وربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 264-265.

المبحث الثاني:

الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة

إن المشرع الجزائري قد أحاط التعامل في العقار ونقل ملكيته بحماية قانونية خاصة، نظرا للدور الذي يؤديه في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكذا نظرا للإرث التاريخي الذي تميز به العقار في الجزائر.

وقد تجلت هذه الحماية من خلال الحث على ضرورة إفراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، وهذا تحت طائلة البطلان المطلق إذ جعل من الرسمية ركنا للانعقاد، إلى جانب الرضا والمحل والسبب⁽¹⁾.

وإلى جانب ذلك جاء الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، والذي أكد بموجبه المشرع على تبنيه لنظام الشهر العيني، وبذلك نص على ضرورة شهر التصرفات الناقلة للملكية.

وعليه إن النص على إمكانية توقيع الحجز على عقار غير مشهر ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يدعوني إلى التساؤل هل أن كل عقار غير مشهر يصلح لأن يكون محلا للحجز؟

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 07.
 (2) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول:

الرسمية في العقارات غير المشهورة

إن الأصل في العقود هو "الرضائية" وهو مبدأ كان سائدا في ظل القانون المدني القديم أي قبل التعديل، فكانت التصرفات وإن وردت على عقار، تعد صحيحة حتى ولو لم تحرر في الشكل الرسمي، غير أن هذا المنظور قد تغير مع مرور الزمن وأمام مختلف التطورات الاقتصادية، وحتى الاجتماعية، ليصبح بذلك عنصر الشكلية ركنا مهما في العقد وليس مجرد وسيلة إثبات.

هذا وقد نص المشرع على الرسمية بداية في قانون المالية الصادر لسنة 1965 ثم قانون التوثيق رقم 71/70 المعدل والمتمم، ومن ثم جميع القوانين الصادرة بعده وأكد على أهميتها من خلال نصه على بطلان التصرفات التي لم تحرر في الشكل الرسمي.

الفرع الأول:

مفهوم المحرر الرسمي وشروط صحته

وفي هذا الفرع سأطرق إلى تحديد تعريف المحرر الرسمي، ومن ثم سأفصل في الشروط اللازمة لصحة هذا المحرر وذلك كما يلي:

أولا: تعريف المحرر الرسمي

الرسمية هي وضع المحرر في قالب رسمي من قبل شخص تثبت له الصفة القانونية، وهذا ما جاء ذكره في نص المادة 324 من القانون المدني والتي تم تعديلها

بموجب الأمر رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03، والملغى بموجب القانون رقم 02/06⁽¹⁾

غير أن الملاحظ من خلال استقراء نص المادتين، أن المشرع قام باستبدال كلمة "الورقة" بمصطلح "العقد"، وهذا التغيير اقتصر على النص العربي دون النص الفرنسي الذي بقي كما هو، وفي الحقيقة يعاب على المشرع في تغييره هذا كون أن كلمة العقد تشوبها ملاحظات كثيرة، حيث يجب التفريق بين التصرف القانوني الذي يتم بتوافق إرادتين ويسمى عقداً، وبين الورقة كأداة لإثبات ما اتفق عليه المتعاقدين، ذلك لأنه في حال الحكم ببطلان الورقة فإن هذا البطلان لا يؤثر على التصرف القانوني، باعتبار أنه يمكن أن تكون الورقة صحيحة والتصرف القانوني باطلاً.⁽²⁾

كما تجب الإشارة إلى أن الرسمية فيما يتعلق بالتصرفات الواردة على العقار تعد بمثابة ركن للانعقاد، إلى جانب الأركان الموضوعية الأخرى من رضا ومحل وسبب، وبتخلفها يصبح التصرف باطلاً وغير منتج لأثاره القانونية، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91/70، الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم

(1) تنص المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، قبل التعديل على ما يلي: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، أما بعد التعديل بموجب الأمر رقم 14/88، المؤرخ في 1988/05/13 أصبحت تنص على ما يلي: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

(2) محمد زهدور/ الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، بدون دار النشر، طبع سنة 1991، ص: 25.

02/06، غير أن المادة بقيت كما هي(1)، هذا وقد تجسدت الرسمية كذلك في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي أكد عليها بموجب مادته 29.(2)

ثانياً: شروط صحة المحرر الرسمي

باستقراء نص المادة 324 من القانون المدني، والتي تعرف المحرر الرسمي يتضح أن هناك ثلاث شروط أساسية يتعين توافرها في المحرر لإضفاء الصيغة الرسمية عليه، وهي تتمثل في ما يلي:

أ- صدور المحرر من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة:

يعرف الموظف العام بأنه كل شخص حملته الحكومة لبعض أو جزء من مسؤولياتها ليقوم بها نحو شعبها ومثال ذلك: الإداريين في مختلف القطاعات العمومية(3) هذا وقد عرف كذلك بأنه كل من تنطبق عليه أحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العامة.(4)

أما بالنسبة للضابط العمومي فهو ذلك الشخص الذي يخول له القانون هذه الصفة بحكم مهنته، كالموثق حسب نص المادة الثالثة من القانون رقم 02/06 المؤرخ

(1) تنص المادة 12 من القانون رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق الساري المفعول ابتداءً من 01/01/1971، والملغى بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006 على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإحضاها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

(2) تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

(3) محمد احمد عابدين/ قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات وطرق الطعن عليها، منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال حزي وشركاه، طبع سنة 2002، ص: 07.

(4) تنص المادة 02 الفقرة الأولى من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006 والمتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة على ما يلي: "يطبق هذا القانون الأساسي على الموظفين الذين يمارسون نشاطهم في المؤسسات والإدارات العمومية".

في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة الموثق، وبذلك يستبعد الكاتب العمومي من هذه الصفة أي صفة الضابط العمومي.(1)

هذا بالإضافة إلى المحضر القضائي الذي يعد هو الآخر بمثابة ضابط عمومي بموجب القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المعدل والمتمم، وكذا المترجم وضابط الحالة المدنية والدبلوماسيين والقناصل كل في حدود اختصاصه.(2)

وفيما يخص المكاف بخدمة عامة فإنه لا يأخذ حكم الموظف إلا إذا كان مكافأ بأداء خدمة عمومية كلفته بها الحكومة، وهذا كالخبراء.(3)

ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في تحرير المحرر الرسمي:

يقصد بسلطة الموظف ولاية الموظف أو الضابط العمومي، وأهليته في تحرير السند الرسمي، فلو قام مثلا الموظف العام بتحرير السند قبل تعيينه، أو الضابط العمومي قبل أدائه اليمين المقررة قانونا، أو حتى بعد عزلهما من منصبهما، فإن هذا المحرر سيكون باطلا.(4)

وهنا تجب الإشارة إلى أن مسؤولية تحرير عقود نقل الملكية العقارية، التي تكون الدولة أو إحدى مؤسساتها طرفا فيها، تقع على عاتق مدير أملاك الدولة باعتباره موثقا لجميع عقودها.

(1) تنص المادة 03 من القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب أصحابها إعطائها هذه الصيغة".

(2) ميدي احمد/ الكتابة الرسمية كدليلي إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2005، ص: 19.

(3) محمد صبري السعدي/ الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009، ص: 48.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 10 من قانون التوثيق رقم 27/88، المؤرخ في 12/07/1988، والملغى بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006.

ج- يجب مراعاة الأوضاع القانونية عند تحرير السند:

لقد نظم المشرع الجزائري أوضاعا وقواعد لمختلف أنواع المحررات الرسمية، والتي يتعين على الموظف العام والضابط العمومي والشخص المكلف بخدمة عامة الالتزام بها عند تحرير هذه المحررات، حتى تصبح صحيحة وترتب جميع آثارها القانونية، وهذا كأن يتأكد مثلا الموثق من أن الخدمات التي طلبها منه المتعاقدين، لا تخالف القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب التأكد من شخصية المتعاقدين وهذا قبل بدء التحرير.(1)

أما عند التحرير، فيجب عليه مراعاة البيانات التي يتعين أن تتضمنها الورقة لتكتسي الطابع الرسمي، وأخيرا بعد التحرير، يقوم المتعاقدين بدفع الرسوم المستحقة، كما نصت عليها المادة 40 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.(2)

الفرع الثاني:

علاقة الرسمية بالحجز على العقارات غير المشهورة

لقد أكد الاجتهاد القضائي على ضرورة احترام مبدأ الرسمية، وإن تضاربت موافقه في السابق، غير أنه فصل في الأمر وذلك بموجب قرار الغرف المجتمعة، الذي حسم الوضع واستقرت بمقتضاه جميع الأحكام والقرارات على وجوب احترام مبدأ الرسمية، تحت طائلة البطلان.(3)

(1) تنص المادة 12 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق على ما يلي: "يجب على الموثق أن يتأكد من العقود الموثقة، وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها...".

(2) تنص المادة 40 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق على ما يلي: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة".

(3) قرار صادر عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بتاريخ 18/02/1997، في الملف رقم 136156، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 10.

وبناءً على كل هذا فإن علاقة الرسمية بالحجز العقاري، تبرز من خلال أن العقد الرسمي المتضمن التصرف في عقار، تثبت له الحجية في مواجهة الكافة أي في مواجهة المتعاقدين والغير، وهذا نظراً للشروط التي استوجبها المشرع في طريقة تحرير العقد، وكذا في شخص محرره، بالإضافة إلى إجراءات قيده وغيرها⁽¹⁾.

كما أن اشتراط الرسمية لانتقال الملكية العقارية لم تقتصر على الخواص فقط، بل تمتد كذلك إلى الدولة عند تعاملها في العقار، إذ أن المحررات الرسمية ليست فقط تلك الصادرة عن الموثق كما سبق وأشرت، بل العقود الإدارية كذلك تكتسي صفة الرسمية، باعتبارها محررة من قبل أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 324 من القانون المدني السالفة الذكر، إذ أن مدير أملاك الدولة يعد بمثابة موثق لها في جميع معاملاتها العقارية.

المطلب الثاني:

علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة

تتجلى علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة، من خلال أن الحجز العقاري هو ناقل للملكية، وعلى اعتبار أن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر ودليل ذلك أنه بالشهر تنتقل الملكية، إذ أنه لا يكفي تحرير العقد بالصيغة الرسمية، ولا حتى تسجيله في مصالح التسجيل المختصة، بل لابد من القيام بشهره باعتبار الشهر هو الآخر شرط جوهرى.

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 08.

الفرع الأول:

ماهية الشهر العقاري

إن الواقع الجزائري يعكس نمطين من الشهر، أحدهما نظام شخصي والآخر نظام عيني، وللمشروع الجزائري موقف من ذلك، وهذا ما سأتناوله في النقاط الآتية:

أولاً: تعريف الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري التقنية التي بواسطتها تشهر الحقوق العقارية، وتتمثل هذه التقنية في مسك السجل العقاري من قبل هيئة مختصة، وذلك بغرض تسجيل مختلف التصريحات القانونية المتعلقة بالعقارات، أو الحقوق العينية العقارية، وهذا من أجل تمكين الغير من الاطلاع عليها.⁽¹⁾

ويعرف البعض الشهر في معناه الحديث بأنه: "مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار ومن ثم شهره"، وبالرغم من كون الشهر إجراء ضروري لضمان تأمين المعاملات والقروض العقارية، إلا أنه لا يعد ركناً في التصرف، ولا حتى في الحكم القضائي، وهو بذلك عكس الرسمية⁽²⁾، وهناك فئة أخرى تعرف الشهر بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات، بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها".⁽³⁾

(1) علي الفيلاي/ الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، العدد الثاني، لسنة 2000، الجزء 42، ص: 116.

(2) جميل الشرقاوي/ شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية القاهرة، طبع سنة 1991، ص: 107؛ و

- G.Marty et P. Raymoud / les suretés réelles et la publicité foncier, voll, année 1971, p: 340.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبع سنة 2006، ص: 05؛ ومعوذ عبد التواب/ السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978، ص: 07؛ و =

وعليه أخلص من كل هذه التعاريف، أن غاية الشهر هي تنظيم هوية كل العقارات بصيغة تشبه إلى حد كبير بطاقة هوية الأشخاص، وهذا يعني وضع بطاقة تعريف للعقار تتضمن مجموعة من البيانات عن هوية مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتاريخ إنشائها، وأبعد من ذلك فإن كل الدول التي تبنت نظام الشهر العقاري، قامت بإصدار تشريعات خاصة تقتضي بضرورة شهر كل التصرفات الواردة على العقارات، وهذا من أجل تأمين استقرار المعاملات العقارية، وكذا للحفاظ على حقوقهم، غير أن هذه الدول لم تأخذ طريقا واحدا من أجل تحقيق ذلك، بل كل دولة أخذت بالنظام الذي يتناسب وظروفها، وهذا ما نتج عنه ظهور نظامين للشهر العقاري، لكل منهما أساسه ومزاياه.

ثانيا: أنظمة الشهر العقاري

يعمل الشهر العقاري على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن استقرارها، واستمراريتها، ومن أجل ذلك وجد نظامين أساسيين للشهر، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ولكل منهما خصائصه ومزاياه، وهذا ما سأطرق له فيما يأتي:

أ- نظام الشهر الشخصي:

يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وهذا بعد إقرار مبدأ شكلية العقود، حيث اتخذته أغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري، وشهر المعاملات العقارية⁽¹⁾.

= DENYS Claude / la publicité foncier, les éditions Yvon Blais INC, Canada, 2^{ème} édition, année 1996, p:8.

(1) رمول خالد / المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، طبع سنة 2000، ص: 15؛ وإبراهيم أبو النجا / السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978، ص: 15؛ وعبد القادر عزت/ المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، طبع سنة 2000، ص: 42.

إن هذا النظام يعتمد على طريقة السجلات التي تكون منظمة بأسماء المتصرفين، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التصرف، لذلك فإن الدول التي تبنت هذا النظام رصدت سجلات في كل الأقاليم، لتقيد فيها كل التصرفات المنشأة والناقلة والمعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية⁽¹⁾، ولأجل ذلك يتم إعداد فهارس مرتبة بأسماء طرفي التصرف حتى يتسنى للغير الاطلاع عليها متى أراد ذلك.⁽²⁾

و يتمتع نظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

- إن الأساس الذي يرتكز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية، وذلك بغض النظر عن العقار المتصرف فيه، ولعل من هذه الخاصية يستمد النظام تسميته.⁽³⁾
- لهذا النظام وظيفة العلنية، فالملكية والحقوق العينية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية.
- يعد هذا النظام من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وبالتالي فمن حيث وجوده يعد سباقا وقديما في نفس الوقت مقارنة بنظام الشهر العيني.
- هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالرغم من وجود كل هذه المميزات، التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي، غير أنه منتقد نتيجة لعدة عيوب أذكر من بينها:
- عجزه كنظام في تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله، بدليل أنه قد تم إنشاؤه من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية لإعلام

(1) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبع سنة 2003، ص: 13؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2007، ص: 42.

(2) تجب الإشارة إلى أن عملية الاطلاع على السجلات تتم بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر إلى المحافظ العقاري، وهذا لمعرفة ما إذا كان العقار الذي يهمله مازال باسم المالك الذي يريد التعاقد معه، أو تم التصرف فيه بأي تصرف آخر.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 16.

الغير، غير أن نظام الشهر الشخصي وإن كان وسيلة للإعلام، إلا أنه لم يساهم في تطهير التصرفات مما قد يشوبها من عيوب.(1)

- يعاب على هذا النظام أيضا لصعوبة التعرف على المالك الحقيقي، وهذا لأنه يقوم بالشهر على أساس اسم المتصرف، مما يجعل البحث في السجلات الهجائية من أجل معرفة الشخص أمر شبه مستحيل، هذا ناهيك على أنه لا يظهر أن كان العقار مثقل برهن أو ما شابه.(2)

- ويعاب عليه في كونه يجعل الملكية العقارية مهددة بخطر الضياع عن طريق التقادم المكسب، باعتبار أن القيد قد لا يحصن حق المتصرف إليه، وبالتالي فإن هذا الأخير لا يسلم من خطر إمكانية ظهور شخص آخر، يدعي ملكيته لهذا العقار المعني عن طريق التقادم المكسب.(3)

- ومن عيوبه كذلك إمكانية تعارض سندات الملكية للعقار الواحد، مادام أنه لا يبطل عقدا صحيحا، ولا يصح عقدا باطلا لأنه يعد مجرد طريقة للعلانية فقط.(4)

وأمام كل هذه العيوب والنقائص، ظهر نظام آخر يمكن القول أنه جاء على أنقاض نظام الشهر الشخصي ألا وهو نظام الشهر العيني.(5)

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، نقلا عن ممدوح الدرکشلي/ أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، مقال عن مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص: 154.

(2) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة- منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000، ص: 436.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، نقلا عن محمد لبيب شنب/ اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال عن مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص: 160.

(4) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 15.

(5) إن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي استراليا، ويعود الفضل في ذلك إلى Rechar Robert Torrens الذي وضع قواعد وأسس هذا النظام، وذلك في بداية النصف الثاني من القرن 19 أي في =

ب- نظام الشهر العيني:

ظهر هذا النظام لأول مرة في استراليا⁽¹⁾، وفيه تتم عملية الشهر بناءً على مواصفات العقار المتصرف فيه، وهذا ما يجعل منه تأميناً قانونياً لكل المعاملات العقارية، حيث إن عملية شهر التصرفات العقارية لا تتم إلا بعد الفحص والدراسة، حول موقع العقار ومساحته واسم المالك واسم المالكين الحقيقيين السابقين له، وأهلية الأطراف للتصرف⁽²⁾.

وعليه فإن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام تتم من خلال مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها التصرفات التي ترد عليه إذ يسمى العقار المعني بـ: "الوحدة العقارية" وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له تسمى بـ: "البطاقة العقارية"⁽³⁾.

يتميز نظام الشهر العيني بمجموعة من المبادئ، جعلته يحقق الهدف الأساسي للشهر العقاري وبذلك أصبح مشروعاً طموحاً للكثير من الدول، من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وتتمثل هذه المبادئ في ما يلي:

1- مبدأ التخصيص:

يقصد بهذا المبدأ تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، تسجل فيها كل التصرفات الواردة على العقار حسب نص المادة 38 من المرسوم رقم 63/76،

= سنة 1958، وأصبح يطلق عليه: "نظام تور انس"، راجع بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 165.

(1) Philippe Simeler Delebeque / Droit civil, les suretés, la publicité foncière, 2^{ème} édition, Dalloz. P: 58

(2) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 21.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 43.

المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري(1)، وبناءً على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي للعقار المعني دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف فيه.(2)

2- مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية:

إن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار موضوع الشهر، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها لمواجهة الكافة إلا من تاريخ شهرها، إذ أن هذا المبدأ يقوم على الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، وهو ما يطمئن المتعاملين العقاريين ويشجعهم على القروض المرتبطة بالرهن.(3)

3- مبدأ المشروعية:

مفاد هذا المبدأ هو إجراء مراقبة عامة قبل الإقدام على الشهر، وذلك للتأكد من صحة المحررات المقدمة ومدى استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية، وهنا يبرز الدور الايجابي للمحافظ العقاري، وهو الأمر الذي نصت عليه صراحة المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.(4)

(1) تنص المادة 38 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

(2) بوشنافة جمال / شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، نقلا عن محمد العنابي/ قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجبلاوي، مصر، طبع سنة 1973، ص: 26.

(3) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 24؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 45.

(4) تنص المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام".

4- مبدأ عدم سريان التقادم:

يقصد به أن كل تصرف مقيد ضمن البطاقات العقارية، يكسبه الحجية القاطعة وبالتالي فإنه خلافا للأصل العام، لا يمكن أن يكون التقادم سببا لكسب الملكية لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق، وعليه فإنه وفقا لهذا النظام لا يمكن إيجاد شهر على شهر أسبق منه.(1)

وبهذه المبادئ يمكن تلخيص مزايا نظام الشهر العيني فيما يلي:

- يساعد هذا النظام على توفير الحماية التامة للمتعاقدين، وهذا لأن كل ما هو مقيد فيه يتمتع بحصانة تامة، ويعتبر بمثابة عنوان للحقيقة بالنسبة للغير.(2)
- يسهل التعرف على وضعية العقار، وهذا من خلال ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة وبناءً على أسس وقواعد صحيحة وسليمة.
- حظر اكتساب الملكية بالتقادم، أو حتى تعارض سندات الملكية نتيجة لتشابه أسماء المالكين، وهذا ما يساعد على رفع قيمة العقار ويسهل التعامل فيه.(3)
- يعمل هذا النظام على استقرار الملكية العقارية، وبالتالي تجسيد وتحقيق فكرة الائتمان العقاري.
- إن نظام السجل العيني ونتيجة لما يحققه من تامين عقاري، فهو يحفز المتعاملين العقاريين على الإقدام على الاقتراض والرهن العقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالرغم من أن نظام الشهر العيني قد جاء كبديل لنظام الشهر الشخصي، وأمام كل هذه المميزات والخصائص، إلا أنه لم يسلم من

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 33.
(2) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 25؛ وبلقاضي كريمة / الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، سنة 2004، ص: 128.
(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 33.

العيوب وإن كانت أقل بكثير من عيوب نظام الشهر الشخصي، غير أنها تشكل عقبة أمامه كنظام يسعى إلى تطهير الملكية العقارية، ومن أهم عيوبه هناك:

- النفقات:

إن العمل بنظام السجل العيني يقتضي إعداد مسح عام وشامل لكل العقارات، على مستوى كامل التراب الوطني، وهذا يتطلب أموالاً ضخمة وجهداً كبيراً وأعاوناً متخصصين في الميدان، لأن الهدف من وراء عملية المسح هو إجراء تحقيق ميداني وفني على مستوى كل أقاليم البلديات، وهذا من أجل أن يكون الشهر العيني هو الأساس المادي للسجل العقاري الذي يؤسس لدى المحافظة العقارية.(1)

غير أن أنصار هذا النظام يردون على الانتقاد الموجه إليهم، بأنه ما ينفق من نفقات وما يبذل من جهود لأجل تحقيق عملية المسح العام، سيعود بفائدة كبيرة على الدولة واقتصادها، وهذا ما يجعله تعويضا لكامل النفقات.(2)

- ضياع حقوق المالك الحقيقي:

إن انتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يجعل من هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، وهذا يحدث إذا ما تمكن شخص من شهر حق عيني لا يملكه فيصبح هو المالك له، وهذا طبعا بتواطؤ المحافظ العقاري، وبذلك لا يمكن للمالك الحقيقي منازعته فيه، غير أن هذه الحالة من الناحية الواقعية نادرة الحدوث لأنه وفقا لمبدأ الشرعية يلتزم المحافظ العقاري بالتحقق من سند ملكية الحق المتصرف فيه، وحتى إن وقع الخطأ فإنه يوجد صندوق مخصص لتعويض المالك الحقيقي من جراء فقدانه لحقه بهذه الطريقة.(3)

(1) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 25.
 (2) عبد الحميد الشواربي/ إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1999، ص: 05.
 (3) عبد الوهاب بن عرفة / الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006، ص: 15.

ومع هذا فقد أوجد القانون طريقة لحماية حق المالك الحقيقي، وهذا بمنحه حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد ملكه في حال ما إذا تم شهره من طرف شخص لا يملكه أصلاً، وذلك برفع دعوى الاستحقاق وهذه الدعوى لا تتقدم.

كما تجب الإشارة إلى أن هذا النظام يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، ومجموع هذه البطاقات يشكل ما يسمى بالسجل العقاري، غير أن عملية تنظيم وجمع البطاقات تتطلب عدداً معتبراً من الأعوان المؤهلين لذلك، إلى جانب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة ولعل هذا ما يزيد من تعقيد وصعوبة تطبيق هذا النظام، لاسيما في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة كما هو الحال بالنسبة للجزائر، إذ شرع في تطبيق هذا النظام منذ حوالي أكثر من تسعة وثلاثين 39 سنة أي ابتداءً من سنة 1975، وبذلت جهوداً ضخمة وسخرت أموال طائلة إلا أن العملية لا تزال متواصلة إلى يومنا هذا.

ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من النظامين

إن تعقد الوضعية العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي والتي لا تزال آثارها موجودة لحد الآن، دفعت بالمشرع الجزائري وكمرحلة انتقالية إلى الاعتماد على نظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال، وهذا في إطار انتظار تعميم عملية المسح على كافة التراب الوطني، وفعلاً استمر العمل به إلى غاية سنة 1975، أين صدر الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من صدور لعدة مراسيم تنفيذية تؤكد بأن المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني، لكنه لا يزال يعمل بنظام الشهر الشخصي وهذا في انتظار الانتهاء من عملية المسح الشامل لكل أراضي الجمهورية، باعتبار المسح أداة تساعد في حصر جميع الممتلكات العقارية.⁽¹⁾

(1) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 26؛ ومحمودي رشيد/ نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، طبع سنة 2001، ص: 64.

وأمام صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني نظرا لعدة أسباب سبق شرحها، وبناءً على ثقل تكلفة عملية المسح إلى جانب تعقد طبيعة التشكيلة العقارية الموروثة، اعتمد المشرع على النظامين في آن واحد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.(1)

إن نظام الشهر الشخصي في الحقيقة قد ورثه المشرع من المعمر الفرنسي، الذي عمد منذ دخوله للجزائر على تطبيق قوانينه الفرنسية واستغلال كل الثروات على أتم وجه، فأصدرت بذلك السلطات قانون 1834 الذي ينص على تمديد تطبيق القوانين الفرنسية على الجزائر، وكنتيجة له تم تمديد تطبيق القانون الفرنسي الخاص بالشهر العقاري، وهو القانون الصادر في 1855/03/23، المتعلق بالإشهار العقاري(2)، وقد صدر هذا القانون بعد اعتماد القرض العقاري في فرنسا، والذي يلزم بشهر جميع التصرفات الواقعة على الملكية العقارية(3)، فكانت تنظم بذلك التصرفات العقارية بعد الاحتلال وقبل صدور قانون 1855، في إطار نصوص القانون المدني الفرنسي التي كانت تتضمن أحكاما تتميز بطابع السجل الشخصي.

وبذلك بدأت قوانين الملكية تصدر من حين لآخر إلى غاية صدور المرسوم رقم 1190/59، المؤرخ في 1959/10/21، والمتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، وقد حدد تاريخ تطبيقه ابتداءً من 1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني باستثناء منطقتي الواحات والساورة، اللتين طبق عليهما ذلك الإصلاح

(1) تنص المادة 27 من الأمر رقم 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقة عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الانفرادي".

(2) عمار علوي/ الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار- دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2006، ص: 156.

(3) Stéphane Piedelièvre / Traité de droit civil, la publicité foncier, édition Dalta, 2000, P: 04.

ابتداءً من 1963/09/01، بمقتضى المرسوم رقم 272/63، المؤرخ في 1963/07/25.⁽¹⁾

ويلاحظ هنا أن المرسوم رقم 1190/59، قد جاء مطابقاً للقواعد والإجراءات التي تضمنها المرسوم رقم 22/55، المؤرخ في 1955/01/04، المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا، أي أنه جاء بنفس الضوابط لاسيما تلك المتعلقة بوجوب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في الشكل الرسمي، باستثناء السندات والوثائق التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل الشروع في تطبيق هذا القانون، أي قبل 1963/03/01.⁽²⁾

بعد ذلك قام المعمر الفرنسي بإلغاء نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر، والذي جاء به المرسوم رقم 1190/59، السالف الذكر وأصدر قانون 1959/11/03، والذي كان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية وتحديد الأملاك وفق طريقة هندسية، لإقامة مخطط صحيح، وهذا جاء نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي، كما أنه كان يهدف إلى السماح بإجراء عملية القسمة من أجل وضع حد للملكية الشائعة وأنشأت بموجبه محاكم عقارية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية فقط، وتصدر أحكاماً تؤدي إلى فرنسة الأراضي وإخضاعها للقانون الفرنسي.⁽³⁾

إن الشيء الذي يمكن ملاحظته في القانون الصادر في 1959/11/03، هو أنه قد تضمن أحكام نظام الشهر العيني، إذ أنه تم الشروع في تطبيق عملية مسح الأراضي

(1) محمد بوركى/ التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، الجزء الأول، العدد الخامس، ص: 30.

(2) Stéphane Piedelièvre / traité de droit civil, la publicité foncier, op.cit, P: 25.

(3) H. Gouti / la législation foncière en Algérie avant l'indépendance, A volume 8, N 3, 1971, P P: 723-725.

على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف بلدية بوقادير حاليا ولاية شلف، لكنه قد تم التخلي عن هذه العملية بعد الاستقلال.(1)

وفي الحقيقة إن التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كان تحولا نظريا فقط، لأن قانون 1959 لم يطبق على أرض الواقع في الجزائر إلا سنة 1962، حيث إنه بعد الاستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، وهذا من أجل مواجهة الأوضاع الصعبة والفوضى التي خلفها المعمر وراءه.

حيث بقي المشرع الجزائري يطبق النظام الفرنسي على العقارات المفرنسة، وأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية على بقية الأراضي الأخرى، وهذا يعني أن المشرع الجزائري قد أبقى على ازدواجية نظام الشهر العقاري الذي كان سائدا في ظل الاحتلال الفرنسي.(2)

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وإن أخذ بداية بنظام الشهر الشخصي، غير أنه لم يتركه كما هو، بل بدأ يمهد لنظام آخر هو نظام السجل العيني، وهذا من خلال الإشارة إليه في مختلف النصوص القانونية الصادرة في تلك الفترة، والتي سبقت صدور الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نص صراحة فيها على تبنيه لنظام الشهر العيني، إذ استعمل عبارة "البطاقات العقارية" و"المسح العام" في الأمر رقم 73/71، وعبارات "الدفتر العقاري" و"مجموعة البطاقات العقارية" في المرسوم رقم 32/73، وهي

(1) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 07؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 45.

(2) محمد فاروق عبد الحميد/ التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبع سنة 1988، ص: 22؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 47؛ ورمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 30.

نفسها العبارات التي استعملها في الأمر رقم 74/75، هذا كله تجسيد صريح لنظام الشهر العيني.⁽¹⁾

إن هذا ما أكده القضاء الجزائري بقوله: "أن المشرع الجزائري في مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري، إنما اختار النظام العيني لا الشخصي"، ونظرا لتوقع المشرع بطول مدة عملية المسح، نص على الإبقاء بصفة مؤقتة على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، إلى غاية إعداد مسح الأراضي فيها، وهو ما أكدته المادة 27 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادتين 113 و114، من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

ومع كل هذا تجب الإشارة إلى أنه حاليا في سنة 2014، أي بعد مرور 39 سنة من تطبيق الأمر 74/75، إلا أنه لم يتم الانتهاء من عملية المسح، ويرجع ذلك إلى الظروف الصعبة التي عاشتها الجزائر، خاصة في التسعينيات، بالإضافة إلى ضخامة التكاليف وما دون ذلك من الأسباب المعرّقة لعملية المسح.

إن هذا الوضع قد أدى بالبلاد إلى اللجوء إلى البنك الدولي للحصول على قرض للإنشاء والتعمير قدره 33 مليون دولار، بموجب اتفاق قرض رقم 3488، بتاريخ 1992/08/05، إذ تمت المصادقة عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92، المؤرخ في 1992/12/02، وذلك من أجل تمويل مشروع ذو طابع عمومي سمي

(1) تنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"، وتنص المادة 15 من نفس الأمر على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

(2) تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "...والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعها تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك...".

"التوثيق العقاري العام"، الذي كان يهدف إلى إعداد مسح لكافة تراب الجمهورية، في أجل أقصاه خمسة عشر 15 سنة (4)، إلا أن الوضع الحالي يثبت عدم تحقق ذلك.

الفرع الثاني:

أثر الشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة

قبل التطرق إلى تحديد علاقة الشهر وأثره في الحجز على العقارات غير المشهورة، لا بد من التطرق إلى قاعدة هامة جدا يقوم عليها نظام الشهر العقاري، ألا وهي قاعدة الشهر المسبق، أو ما تسمى بالأثر النسبي للشهر.

أولاً: تعريف قاعدة الأثر النسبي للشهر

يقصد بقاعدة الأثر النسبي للشهر؛ عدم إمكانية القيام بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية من قبل المحافظ العقاري، ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا حتى يثبت حق المتصرف الأخير في العقار، وبذلك تنتقل الملكية بطريقة واضحة وبدون غموض.(2)

إن الغاية من اشتراط هذه القاعدة، هو حماية لحق المالك الجديد، ولضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي ضمان استقرار

(1) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 50، ص: 81؛ وسماعين شامة / النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004، ص: 106؛ وبوشناقفة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 47؛ ومحمد بوركلي/ التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، الجزء الثاني، العدد 06، لسنة 1999، ص: 12.

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 219؛ ورمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 36.

الملكية العقارية والائتمان العقاري⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 88 فقرة أولى، من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي للشهر

إن قاعدة الأثر النسبي للشهر وإن جاءت كمبدأ عام فقد وردت عليها عدة استثناءات تتمثل فيما يلي:

أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

إن العقود العرفية الثابتة التاريخ، والتي تم تحريرها قبل 1971/01/01⁽³⁾، تكتسب الصيغة الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية، حيث يكفي فقط اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع من أجل شهره في المحافظة العقارية، وهذا من أجل إعلام الناس فقط، وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم رقم 210/80، المؤرخ في 1980/09/13.⁽⁴⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالنسبة للعقود التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 1994/03/29، بأنه: لا يمكن إثبات حجية هذه العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا

(1) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 89؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 151.

(2) تنص المادة 88 فقرة أولى من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أذناه".

(3) يمثل التاريخ 1971/01/01 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق الصادر سنة 1970، المعدل والمتمم.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 3 من المرسوم رقم 210/80، المؤرخ في 1980/09/13، المعدل للمرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

قبل 1971/01/01، إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾، كما أنه يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى، أشار لها القانون المدني في مادته 328.⁽²⁾

وبناءً على ذلك يمكن استخلاص أن تسجيل العقد العرفي يمكنه أن يساعد في إثبات التاريخ فقط، ولكن هذا لا يعني أنه يضيء عليه الصيغة الرسمية.⁽³⁾

ب- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري:

إن المشرع الجزائري قد سمح للمحافظ العقاري بتزقيم العقارات التي تكون مشغولة بدون وثائق رسمية، أو التي لا يعرف ملاكها باسم الشخص الحائز، دون اشتراط قاعدة الشهر المسبق، وهذا باعتبار أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية، وذلك ما يتجلى في نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽⁴⁾

ج- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام:

إن عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، كاستثناء يسري فقط على الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 01/81، المؤرخ في

(1) حمدي باشا عمر / حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص ص: 58-60؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 155؛ وراجع قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/04/26، في الملف رقم 198674، غير منشور.

(2) تنص المادة 328 فقرة أولى من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً: من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 222.

(4) تنص المادة 89 من الرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري...".

1981⁽¹⁾؛ ومفاده أن الهيئات العمومية البائعة لم يكن بوسعها إثبات أصل ملكيتها، فيما يخص القطع الأرضية المشيد عليها السكنات القابلة للتنازل، ولهذا فقد منحت لها إمكانية طلب إعداد عقود التنازل في الشكل الإداري، أو في الشكل التوثيقي، أما فيما يخص العقود الموثقة المعدة في إطار عمليات التنازل عن الذمة العقارية التابعة للقطاع العام، والمستبعدة من نطاق تطبيق القانون رقم 01/81، فإنه يستوجب فيها استيفاء شروط قاعدة الأثر الإضافي للشهر.⁽²⁾

د- إشهار اكتساب الملكية بالتقادم:

إن التقادم كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية، نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني رقم 58/75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، وهذا في مواده من المادة 827 إلى المادة 834، والملاحظ من هذه المواد لاسيما المادة 827 منها⁽³⁾، أن التقادم يتم عن طريق الحيازة، وهذه الأخيرة تتم بوضع اليد على العقار بنية تملكه بعد مرور مدة زمنية معينة، على أن هذه الحيازة عادة ما تتم في مناطق غير ممسوحة، وعليه فإن شهر الحيازة المكسبة للملكية يتم بطريقتين هما:

(1) إن القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة والعمومية، قد الغي بموجب قانون المالية لسنة 2001.

(2) وحمدني باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 223-224؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 91.

(3) تنص المادة 827 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

- الطريقة الأولى: طريقة اللجوء إلى القضاء

يتم اللجوء إلى طريق القضاء من أجل استصدار حكم قضائي يكرس اكتساب الملكية بالتقادم في حالة وجود منازع للحائز.⁽¹⁾

- الطريقة الثانية: عقد الشهرة

يعتبر عقد الشهرة بمثابة محرر رسمي، يعد من قبل الموثق يتضمن شهر الملكية العقارية على أساس التقادم المكسب⁽²⁾، وذلك طبقاً لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.⁽³⁾

و بالتالي فإن عملية الشهر في كلتا الطريقتين لا تتطلب ذكر مراجع أصل الملكية، لأنها تعد كإجراء أول، لهذا تم إعفاؤه من مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

هـ عقود الاستصلاح:

لقد عرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون رقم 18/83، على أنه: "كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"، وهو ما أكدته كذلك المرسوم رقم 289/92⁽⁴⁾، غير أن المشرع اشترط أن يتم

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 224؛ ومزيان محمد أمين/ التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران، سنة 2005، ص: 451.

(2) حمدي باشا عمر/ محررات شهر الحيازة-عقد الشهرة، شهادة الحيازة- دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، طبع سنة 2002، ص: 10.

(3) للإشارة فإن المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، قد الغي بموجب الأمر رقم 02/07، المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن التحقيق العقاري؛ راجع في هذا المجال مقال مزيان محمد أمين / التحقيق العقاري كسب من أسباب كسب الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الراشدية، دار الغرب للنشر والتوزيع، معسكر، العدد الأول، لسنة 2008، ص: 105.

(4) راجع في هذا الشأن القانون رقم 18/83، المؤرخ في 1983/08/18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم؛ وكذا المرسوم رقم 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة، والواقعة في المناطق الصحراوية، أو المنطوية على مميزات مماثلة وأيضا الأراضي الأخرى غير المخصصة، والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح.(1)

هذا وقد استبعدت المادة 2 من المرسوم رقم 289/92، المذكور أعلاه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية(2)، ومفاده أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والأراضي المخصصة لإنتاج الحلفاء وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية، كلها أراض غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح، لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، ويستثنى كذلك الأراضي الغابية، لأنها غير قابلة للتملك الخاص، وهذا ما توصل إليه القضاء في عدة قرارات صادرة عنه.(3)

وبناءً على كل ذلك، يمكن أن أخلص من هذه الدراسة بأنه يمكن للأفراد بواسطة وسائلهم الخاصة، أو بواسطة مساهمات مالية من الدولة، القيام بعملية استصلاح الأراضي التابعة للملكية العامة، والتي تقع في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة لها، وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، والممكن استخدامها في الفلاحة بعد استصلاحها.

بعد القيام بعملية الاستصلاح واستكمال جميع الإجراءات، يتم تحرير عقد إداري يسجل بمصلحة التسجيل والطابع، ثم يشهر بالمحافظة العقارية، غير أن عملية

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 129؛ وحمدي باشا عمر/ حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 45-46.

(2) N. Hakiki / participation et développement coopérative dans l'agriculture Algérienne, revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politique, N 3, septembre 1979, P: 539.

(3) من بين هذه القرارات أذكر قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإدارية، بتاريخ 1991/10/06، في الملف رقم 85529، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1993، العدد الأول، ص: 157.

شهره لا تتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق، لأن الشهر في هاته الحالة يعد بمثابة الإجراء الأول بالنسبة للأرض المستصلحة.(1)

و- شهادة الحيازة:

تعد شهادة الحيازة بمثابة سند إداري، تم استحداثه من قبل المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات، وقد نص عليها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، وهذا في نص المادة 39 منه.(2)

وشهادة الحيازة كسند تسلّم للشخص الحائز للعقار لمدة سنة، بتوافر عنصريها المادي المتمثل في السيطرة المادية، والعنصر المعنوي المتمثل في القصد، وهذا ما قرره القضاء بقوله: "إنه من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة، أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل، أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادي والمعنوي".(3)

وتمنح هذه الشهادة أي شهادة الحيازة، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، كما تشير إليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وهي تعتبر شهادة إسمية لا يجوز بيعها أو توريثها.(4)

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 158-159؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع والموضع السابقان.

(2) تنص المادة 39 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 85/75 المؤرخ في 26/09/1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير منقطعة".

(3) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 01/07/1978، في الملف رقم 40187، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1990، العدد الرابع، ص: 20.

(4) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 92؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 157.

هذا وقد نصت المادة 41 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري السالف الذكر، على أن شهر شهادة الحيازة لدى المحافظة العقارية أمر ضروري⁽¹⁾، غير أنها كمحرر رسمي تكون معفاة من قاعدة الشهر المسبق، باعتبارها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد.⁽²⁾

ز- وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي:

إن وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي، قد نص عليها صراحة القانون رقم 40/91، المؤرخ في 27/04/1991، والمتضمن قانون الأوقاف، بالإضافة إلى المرسوم رقم 336/2000.⁽³⁾

وتعد وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي، بمثابة وثيقة تحوي مجموعة من البيانات؛ من بينها معلومات خاصة بالشهود مع توقيعاتهم، مع التصديق عليها من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانوناً، وأخيراً رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليمياً، وبعد جمع أكثر من ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة، شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد.⁽⁴⁾

وبذلك فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، تعد هي الأخرى كإجراء أولي، لذا تم إعفاؤها من مبدأ الشهر المسبق.⁽⁵⁾

(1) تنص المادة 41 من القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري على ما يلي: "يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة لإجراء الإشهار الذي تحدد كلياته عن طريق التنظيم".

(2) مزيان محمد أمين/ أحكام شهادة الحيازة، مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الثاني، وهران، مارس 2014، ص: 21-23.

(3) راجع في هذا الشأن القانون رقم 40/91، المؤرخ في 27/04/1991، والمتضمن قانون الأوقاف؛ وكذا المرسوم رقم 336/2000، المؤرخ في 26/01/2000، والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفية إصدارها وتسليمها.

(4) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 159؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 93.

(5) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 226؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 158.

أما فيما يخص العقار غير المشهر موضوع الدراسة، فإنه تجب الإشارة إلى أنه هو الآخر يعد كذلك من بين الاستثناءات التي ترد على قاعدة الأثر النسبي للشهر، إلى جانب الاستثناءات التي نصت عليها المادة 89 من المرسوم رقم 36/76، السالف الذكر، حيث يتم إعفاؤه من هذه القاعدة عند القيام بالشهر، وخاصة عندما يتعلق الأمر بشهر حكم رسو المزاد، الذي سأطرق له بالتفصيل في الباب الثاني من هذا البحث، وذلك بسبب فقدان العقار غير المشهر لأصل الملكية، بمعنى أنه لا يملك سنداً للملكية كما هو الحال بالنسبة للعقار المشهر.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك، فإن علاقة الرسمية والشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة، تظهر من خلال أن العقد الرسمي المشهر تكون له الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، هذا بالإضافة إلى انعدام قاعدة الأثر النسبي للشهر فيما يخص العقار غير المشهر.⁽²⁾

وعلى ضوء ما تقدم شرحة في هذا الفصل، أخلص من هذه الدراسة بأن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد أجاز إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، ولكن ذلك لم يكن يعني أنه قد استبعد الرسمية والشهر ودليل ذلك، أن كلا منهما له تأثير على هذا النوع من الحجز.

وهذا بالإضافة إلى أن الحجز على العقار غير المشهر لم يستحدثه المشرع بصفة عشوائية، بل جعل ذلك تحت ضوابط خاصة وإجراءات معينة عمد النص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما سأشرحه بالتفصيل فيما سيأتي.

(1) راجع في هذا الشأن نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993.
(2) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 17-18.

الفصل الثاني:

إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

رغم ضمان سلامة نظام السجل الشخصي وتجسيد نظام السجل العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي أساسه شهر الممتلكات العقارية⁽¹⁾، إذ يصبح لكل عقار بعد عملية المسح سند ملكية واضح يسمى "الدفتري العقاري"، والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197620، الصادر بتاريخ 28/06/2000.⁽²⁾

غير أن الإشكال يظهر في كون أن عملية المسح في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى، فهي لم تعمم بعد على كافة بلديات الوطن البالغ عددها 1541 بلدية، وهذا ما أدى بالأفراد إلى التعامل في عقاراتهم بموجب سندات عرفية، وأبعد من ذلك فحتى مؤسسات الدولة الرسمية كالبلديات والوكالات العقارية وغيرها، قد تعاملت خلال عدة سنوات وفي آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، وهذا ما جعل من الأملاك العقارية التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية.⁽³⁾

وعليه فإن المشرع الجزائري ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين لمواجهة الدائن، الذي في حال ما إذا أراد التنفيذ على هذه الأموال فإنه سيصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها، لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري، قد رأى حلا لهذه

(1) راجع في هذا الشأن قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 26/04/2000، في الملف رقم 194437، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص: 159.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28/06/2000، في الملف 197620، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص: 252.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 318؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 321-322.

الوضعية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن ما يسمى بالضمان العام، وبالتالي جعل إمكانية توقيع الحجز عليها.(1)

(1) أشير هنا إلى نقطة مهمة وهي أنه إذا كانت البلدية التي يقع فيها العقار قد تم مسحها، فإنه لا يجوز التنفيذ على عقار مملوك بموجب سند عرفي أو مقرر إداري غير مشهر، وهذا لأن ذلك العقار بعد عملية المسح سيكون له إما دفتر عقاري، أو شهادة ترقيم مؤقتة على مستوى مصلحة الشهر العقاري.

المبحث الأول:

استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهرة، قد جاءت بصفة صريحة في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو في الحقيقة أمر مستحدث في القانون الجزائري، ولم يعهد له مثل في ظل القانون الملغى، كما لا يعهد له في التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري في إطار استحداث هذا النوع من الحجز، قد ضبطه ضمن مجموعة من الشروط والإجراءات، وإن كانت تتشابه في بعض الحالات مع تلك الشروط الخاصة بالعقار المشهر، غير أنه جعل لذلك بعض الخصوصيات والضوابط.

المطلب الأول:

استصدار أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن استقراء نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يدل على أن المشرع الجزائري قد أحال شروط الحجز على عقارات غير مشهرة، إلى أحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكنه أضاف إلى ذلك شروطا أخرى كون الموضوع يتعلق بعقارات تحوز سندات ملكية غير مشهرة.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 299، ص: 318.

الفرع الأول:

شروط الحجز على العقارات غير المشهورة

يتم الحجز على عقار غير مشهر بناءً على مجموعة من الشروط تقسم إلى شروط عامة، وأخرى خاصة تقتصر فقط على العقارات غير المشهورة موضوع الدراسة.

أولاً: الشروط العامة

إن هذه الشروط كما أشرت سابقاً تنطبق على جميع العقارات، سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة، وهي متعددة منها ما يتعلق بالمال المحجوز، ومنها ما يتعلق بالحاجز وأخرى تتعلق بالمحجوز عليه⁽¹⁾، وذلك كما يلي:

أ- الشروط المتعلقة بالمال المحجوز:

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقاراً، سواء كان عقاراً بطبيعته يشمل الأرض والبناء والأشجار والأغراس بأنواعها ومختلف ثمارها، شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض، أو كان عقاراً بالتخصيص كالألات الزراعية والحيوانات المخصصة لخدمة الأرض والأثاث والمفروشات المخصصة للفنادق، كذلك شريطة أن تحجز مع العقار الذي خصصت لخدمته، لأنها في ما إذا احتجزت لوحدها فهنا يكون الأمر متعلقاً بالحجز على منقول وليس عقار، كما يجوز الحجز على الحقوق العينية العقارية⁽²⁾، لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية، ويقع الحجز عليها سواء كانت مفرزة أو مشاعة⁽³⁾.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 279.

(2) من الأمثلة عن الحقوق العينية العقارية: حقوق الرهن الواقعة على عقار، وحق الانتفاع وحق الرقبة وحق التخصيص، وغيرها.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 279.

ب- الشروط المتعلقة بالحاجز:

وتتمثل هذه الشروط التي تتعلق بالشخص الحاجز، فيما يلي:

1- أن يكون الدائن الحاجز حاملا لسند تنفيذي، من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو سندات تنفيذية واردة في نصوص خاصة.(1)

2- أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها أصلا، وذلك بموجب محضر محرره المحضر القضائي في هذا الشأن(2)، وهذا بالانتقال إلى محل المنفذ عليه، أو بعد التفتيش على أمواله طبقا للمادة 628، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

هذا وقد جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/12/10، تحت رقم 149600، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، أنه: "لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين، إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بديونه،

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 395؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والرادارية، المرجع السابق، ص: 151.

(2) عبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 86؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص: 61؛ وفايز احمد عبد الرحمن / التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006، ص: 528.

(3) تنص المادة 628 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يسمح للمحضر القضائي في إطار مهمته بالدخول إلى الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال أخرى قابلة للتنفيذ وعلى هذه المؤسسات تقديم يد المساعدة لإنجاز الغرض المطلوب منها في هذه الحالة يحرر محضر جرد لهذه الحقوق و/ أو الأموال ثم مباشرة التنفيذ عليها".

ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز، توقيعه بموجب أمر الحجز المبلغ بصفة قانونية".⁽¹⁾

غير أنه يستثنى من هذه الشروط، أصحاب التأمينات العينية الذين لهم حق التتبع على العقار.⁽²⁾

1- ويشترط في الدائن الحاجز كذلك توفره على شرط الصفة والأهلية⁽³⁾، وهي نفس الشروط التي يتعين توافرها في طالب التنفيذ.

ج- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:

إن الأصل في المحجوز عليه هو المدين أي مالك العقار أو الحق العيني العقاري، غير أن هناك حالات يكون فيها المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين، وهذا في الحالات التالية:

1- قيام مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير، فهنا تنتقل ملكيته إلى الحائز بجميع طرق كسب الملكية كالبيع والهبة و... الخ، وبالتالي يصبح من انتقلت إليه الملكية العقارية مالكا تجاه الكافة، وحائزا تجاه الدائن المرتهن⁽⁴⁾، وفي هذه الحالة يحجز الدائن على العقار وينفذ عليه مهما كانت اليد التي انتقل إليها العقار، وهذا تطبيقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن.

(1) حمدي باشا عمر / مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002، ص: 167؛ وحمدي باشا عمر / القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004، ص: 159.

(2) يقصد بأصحاب التأمينات العينية الدائن المرتهن وأصحاب حقوق الامتياز وصاحب حق التخصيص على عقار، حيث أن هؤلاء الأشخاص يمكنهم توقيع الحجز مباشرة على العقار، حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير دون اشتراط محضر عدم كفاية الأموال المنقولة.

(3) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 150؛ وحمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 280.

(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان، نقلا عن الهامش رقم 269؛ وراجع في هذا الشأن نص المادة 911 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07.

2- وجود كفيل عيني قدم عقاره ضمانا للدين المترتب على المدين، وهذا وفقا لأحكام المادة 844، فقرة أولى من القانون المدني⁽¹⁾، وبناءً على ذلك فإن كلا من الكفيل العيني ومن انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، هما ذا صفة في التنفيذ عليهما رغم أنهما ليسا مدينين للحاجز، غير أنه بقوة القانون يصبحا ملزمين بدفع دين غيرهم، وهذا نظرا لمركزهم القانوني تجاه العقار الذي يملكونه.⁽²⁾

ثانيا: الشروط الخاصة بالعقارات غير المشهورة

هذه الشروط تخص العقارات غير المشهورة دون سواها، حيث أنه عندما أجاز المشرع الحجز عليها جعل ذلك بتوافر شرطين مهمين وهما: أن يكون لهذه العقارات عقودا عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية غير مشهورة، وهذا ما سأشرحه في النقاط الآتية:

أ- العقود العرفية الثابتة التاريخ:

يقصد بالمحركات العرفية تلك التي تحرر بمعرفة أفراد عاديين، بحيث لا يتدخل أي موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي في تحريرها، والمشرع الجزائري لا يتطلب أي شرط شكلي لصحتها، سوى أن تكون موقعة من أطراف العقد وحدهم⁽³⁾، والشهود إن وجدوا وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الغير⁽⁴⁾، ومن أمثلتها: العقود التي يحررها الكاتب العمومي، فهي لا تعد محركات رسمية باعتبار هذا الأخير أي الكاتب العمومي غير مؤهل

(1) تنص المادة 844 فقرة أولى من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 280.

(3) تنص المادة 327 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "يعتبر العقد العرفي صادرا ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه...".

(4) عبد الحفيظ بن عبيدة / إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص: 77.

بتحريرها، كما أنه إذا لم تكن العقود العرفية ثابتة التاريخ، فإنه لا يمكن توقيع الحجز على هذه العقارات.(1)

وطبقا لنص المادة 328 من القانون المدني، فإن تاريخ العقد العرفي يكون ثابتا ابتداءً من:(2)

- يوم تسجيله،
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.(3)

ومن بين العقود العرفية التي تصلح لأن تكون سندات لإجراء الحجز العقاري:

1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

وفي هذه الحالة يمكن للدائن توقيع الحجز على عقارات مدينه المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01(4)، حيث أن هذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته عن العقد الرسمي، هذا لكونه دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية، لوقوعه في ظل أحكام القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك بموجب الأمر رقم 157/62(5)، قبل صدور قانون التوثيق رقم 91/70،

(1) Michel Dejuglart et Alain Piedelièvre / cour de droit civil, Tom 2, 6^{ème} édition, 1993, P: 09.

(2) راجع في هذا الشأن نص المادة 328 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05/07.

(3) تجب الإشارة إلى أن بعض التشريعات تضيف حالة خاصة، وهي حالة ما إذا أصبح مستحيلا على أحد المتعاقدين الموقعين على المحرر أو الكاتبين، أن يكتب أو يضع بصمته بسبب علة موجودة في جسمه كالشلل أو بتر عضو، وفي هذه الحالة يعطى للسند تاريخا ثابتا لأن الاستحالة المادية في هذه الحالة تعد بمثابة الوفاة.

(4) يمثل 1971/01/01 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق رقم 91/70 الملغى.

(5) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، والمتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، جريدة رسمية عدد 02، مؤرخة في 1963/01/11.

حيث إن القانون الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد في التصرف الوارد على عقار.(1)

2- العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992:

إن المفروض أنه بعد صدور قانون التوثيق، فإن العقود العرفية لا يترتب عليها أية آثار قانونية إذ أنها تعد باطلة، غير أنه ونظرا لمحدودية ثقافة المواطن الذي ظل يتعامل في مختلف العقارات بموجب عقود عرفية، أدى بالمجلس الأعلى آنذاك بالاعتراف بالعقود العرفية(2)، هذا إلى جانب السماح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ فقط بموجب قانون التسجيل رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/29، إذ شجع ذلك الأفراد على إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيه الضرائب.(3)

غير أنه وبعد صدور قانون المالية لسنة 1992، تم حظر تسجيل العقود العرفية، وهذا ما جاء بموجب نص المادة 63 منه، والتي جاءت معدلة للمادة 351 من قانون التسجيل رقم 105/76.(4)

3- العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بموجب قانون المالية لسنة 1992 والقانون المدني في مادته 324 مكرر 1، إلا أن العمل بمقتضاها ظل متواصلا وهذا يعود إلى

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 323؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197.

(2) راجع في هذا الشأن قرار الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى المحكمة العليا حاليا، الصادر بتاريخ 1990/11/19، في الملف رقم 61766، غير منشور.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 324؛ ونعيمة حاجي/ المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2009، ص ص: 146-147.

(4) تنص المادة 63 من القانون رقم 25/91، المؤرخ في 1991/12/16، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 على ما يلي: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية...".

تضارب قرارات المحكمة العليا، التي ورغم صراحة النصوص القانونية بقيت تعترف بصحة العقود العرفية المتعلقة بتصرفات عقارية، وهذا الوضع استمر إلى غاية سنة 1997، أين صدر قرار عن الغرف المجتمعة بالمحكمة العليا⁽¹⁾، والذي جاء فاصلا وحازما في نفس الوقت.

غير أن الواقع عكس عدم احترامه من قبل السلطة المصدرة له، ويظهر ذلك من خلال صدور قرار آخر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، بتاريخ 2001/07/25، في الملف رقم 213754، غير منشور والذي جاء فيه أنه: "...حيث أنه بالفعل وبالرجوع إلى القرار محل الطعن، فإن قضاة المجلس لكي يرفضوا واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق، وفي قضية الحال فإن المدعي أثبت الملكية بتقديم وصولات للمجلس، وبدون مناقشة هذه الوثائق رفضها، وبقضائهم كما فعلوا قد خرخوا الذي بموجبه يتم إثبات الملكية بكافة الطرق...".⁽²⁾

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ، وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه بذلك يصلح لأن يكون سندا لإجراء الحجز العقاري، ولكن كما سبق وأشرت شريطة أن لا تكون البلدية التي يقع فيها العقار المعني ممسوحة.

ب- المقررات الإدارية:

ينتج المقرر الإداري للعقار بموجب إرادة الإدارة في منحها لذلك العقار، ويكون هذا في حالات معينة سواء من البلديات أو الوكالات العقارية وغيرها، والتي تكون فيها

(1) راجع في هذا الشأن قرار الغرف المجتمعة، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1997/02/18، في الملف رقم 136156، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 10.
(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 03، ص: 325.

العقارات محل المنح غير مشهورة، وبهذا فإن المقرر الإداري للعقار يضم جملة من القرارات والعقود الإدارية⁽¹⁾ وهذا ما سأحاول شرحه في النقاط الآتية:

1- القرارات الإدارية:

لم يعرف المشرع الجزائري القرار الإداري، بل أشار له فقط في قانون الوظيفة العامة⁽²⁾، وترك مسألة تعريفه للفقهاء والقضاء، ومن هذا المنطلق يعرف الفقيه فؤاد مهنا القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث أثارا قانونيا من خلال خلق وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"⁽³⁾.

وبناءً على ذلك فإن القرار الإداري هو عمل قانوني انفرادي صادر عن الإدارة، بهدف إحداث تغيير في المراكز القانونية، وذلك إما بالإنشاء أو التعديل أو الإلغاء.

والإدارة كثيرا ما تتصرف في العقار على تنوع طبيعته سواء كان عقارا فلاحيا، صناعيا، سياحيا أو حتى عمرانيا، بموجب قرارات إدارية وهو ما يعرف عند العامة بقرارات الاستفادة من أملاك عقارية⁽⁴⁾، من بين هذه القرارات مثلا:

- في مجال العقار الفلاحي:

- (1) بوضيف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 196.
- (2) تنص المادة 30 من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 03/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة على ما يلي: "لا تنشر القرارات الإدارية المتعلقة بمهمة الموظف...".
- (3) عمار عوابدي/ نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص: 22؛ وفؤاد مهنا / القانون الإداري العربي، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع، ص: 56.
- (4) بوضيف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197.

إن القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، قد نص على إرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها وقد كرست الإدارة هذا الاسترجاع بموجب قرارات إدارية.

- في مجال العقار الصناعي والسياحي:

فإن الكثير من المستثمرين قد استفادوا من قطع أرضية موجودة داخل مناطق صناعية، وأخرى لغرض الاستثمار السياحي، بموجب قرارات إدارية تحت ما يسمى "بالرخص"، ومن ذلك فقد أشار الأمر رقم 04/08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، إلى أن منح الترخيص بالامتياز، ويتم ذلك بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة، والوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، أما إذا كانت القطعة الأرضية تابعة لمحيط بلدية جديدة فإن الترخيص يمنح بموجب قرار الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.⁽³⁾

- أما بالنسبة للعقار العمراني:

فإن الإدارة الإقليمية وكذا بعض الوكالات العقارية وزعت أراضي لغرض البناء، في عقارات عمرانية، بموجب مقررات إدارية.⁽⁴⁾

2- العقود الإدارية:

- (1) راجع في هذا الشأن القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد: 55.
- (2) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- (3) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 09-10.
- (4) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، نفس المرجع، ص: 10.

لقد عرف قضاء مجلس الدولة الفرنسي العقد الإداري على أنه: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وأية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية، وغير مألوفة في القانون الخاص، أما القضاء المصري فقد عرفه بأنه: "العقد الذي يبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحكامه، وهذا عن طريق تضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽¹⁾، ونفس التعريف اتخذه الفقه الجزائري باعتبار أن المشرع لم يتناول مسألة تعريفه.

وبذلك فالمقررات الإدارية في شكل عقود إدارية، قد حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحفظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير، غير أن هذه العقود لم تشهر في المحافظة العقارية⁽²⁾، وهذا لأسباب عديدة، كتهاون الإدارة البائعة أو عدم إجراء تحويل الملكية وغيرها⁽³⁾، وبمأن المشرع الجزائري اعتبر هذه العقود بمثابة إثبات لتعامل صحيح، تم بين الإدارة والموظف، فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها، بموجب هذه العقود، ومن جملة هذه العقود هناك:

- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، والمتعلق بالاحتياطات العقارية:

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في إطار قانون الاحتياطات العقارية⁽⁴⁾، بدون شهر، هذا رغم أن المادة 90 من المرسوم 63/76،

(1) عمار عوابدي/ القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، طبع سنة 2000، ص: 326.

(2) راجع في هذا الشأن نص المادة 793 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، العدل والمتمم.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 2، ص: 326.

(4) إن الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 20/02/1974، والمتعلق بالاحتياطات العقارية، قد تم إلغاؤه بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 26/95، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد ألزمت السلطات الإدارية على ضرورة إجراء الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من طرفها، ضمن الأجل القانونية المحددة.

- العقود الإدارية المتضمنة بيع العقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية:

إن هذه العقود الإدارية قد صدرت تنفيذا للمرسوم رقم 212/85⁽¹⁾، الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، وكانت محل مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها حاليا⁽²⁾.

- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري:

لقد حظر القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽³⁾، على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لفائدة الخواص، إلا عن طريق الوكالة العقارية، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/04/28، في الملف رقم 003808، والذي جاء فيه أن: "العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة، يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها".

والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية غير نظامي، لا يرتب أي حق مهما كان نوعه تجاه الوكالة العقارية المحلية، وإنما يرتب للمستفيد منه شخصيا تجاه البلدية⁽⁴⁾.

(1) راجع في هذا الشأن المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 324؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 326.

(3) راجع في هذا الشأن نص المادة 73 من القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

(4) قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2002/04/08، في الملف رقم 003808، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد الثاني، ص: 203.

غير أنه ورغم صراحة نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري، إلا أن رؤساء البلديات قاموا بإبرام عقود إدارية لفائدة الخواص، ومع ذلك لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

أما فيما يخص العقود الإدارية التي حررها رؤساء البلدية على عقارات فلاحية، فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبارها لا تدخل ضمن الذمة العقارية للبلدية، فهي تعد من قبيل الأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.⁽¹⁾

هذا وقد جاء في قرار آخر عن المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 2008/11/12، تحت رقم 478957، ما يلي: "المبدأ: لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية.

حيث إنه فيما يتعلق بالوثائق المقدمة من طرف الطاعن، فقد علل قضاة الموضوع قرارهم بالقول إن الأراضي الفلاحية ملك للدولة طبقا للقانون رقم 30/90، والقانون رقم 19/87، وأنه ليس للبلدية أي حق في أن تمنح شهادة على الأراضي التي لا تملكها وتسيرها، مما يجعل الشهادة الإدارية المزعومة من طرف المستأنف - الطاعن - غير منتجة في الدعوى".⁽²⁾

- مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

الأصل أن إنشاء مستثمرات فلاحية فردية كانت أو جماعية، يتم بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، غير أنه في الكثير من الحالات قام الولاة بالتنازل

(1) تنص المادة 18 فقرة 11 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على ما يلي: "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي: - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة".

(2) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008/11/12، في الملف رقم 478957، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 214.

عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين، بموجب مقررات إدارية لم تجسد في شكل عقود مشهورة، كما نص عليها القانون رقم 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، وتجديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم.(1)

- عقود الوكالات العقارية:

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التي تدرج في ذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير المشهورة، وهذا راجع لعدة أسباب، أهمها بطء إجراءات تحويل الملكية من الجهة المالكة، وحفاظا على توازنها المالية مما أدى بهذا الوضع إلى القيام بالبيع دون عقود مشهورة.(2)

- العقود الصادرة في إطار الترقية العقارية:

وهي تتمثل في تلك العقود والمقررات التي منحها مؤسسات الترقية العقارية(3)، لفائدة المستفيدين من سكنات في إطار الترقية العقارية، وهذا دون أن تقوم بإشهارها في المحافظة العقارية.(4)

هذا وتجب الإشارة إلى أنه قد ثار جدل فقهي وقضائي كبير حول الطبيعة القانونية للمقرر الإداري إلا أنه بعد صدور عدة قرارات للمحكمة العليا بخصوص هذه

(1) إن القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 325-326.
(3) من الأمثلة عن مؤسسات الترقية العقارية: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ومؤسسة ترقية السكن العائلي... الخ؛ للمزيد من التوضيح راجع الموقع: www.chourok.net
(4) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع والموضع السابقان.

الطبيعة القانونية للمقرر الإداري اعتبر هذا الأخير بمثابة وثيقة إدارية لها قرينة قانونية للإثبات تغني عن اليمين.(1)

كما أن القانون قد سمح للولاية لما لهم من صلاحيات بإلغاء مقرر إداري على أن يبادروا بذلك خلال أجل شهر ابتداءً من تاريخ إيداع محضر المداولة لدى الولاية.(2)

هذا وقد أكد القضاء الجزائري على أن اكتساب حقوق ثابتة - تجاهل للإدارة - انتهاك حقوق مكرسة قانوناً،(3) وهذا يعني إن المقرر الإداري لا يرقى إلى العقد الرسمي المسجل والمشهر.

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2007/11/14، في الملف رقم 413992، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008، العدد الأول، ص: 207.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1993/10/24، في الملف رقم 89903، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2006، العدد الأول، ص: 201.

(3) قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1985/11/23، في الملف رقم 37578، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد الأول، ص: 199.

الفرع الثاني:

استصدار أمر الحجز على عقارات غير مشهورة

يتم إصدار أمر الحجز بناءً على طلب الدائن الذي يقدمه إلى الجهة القضائية المختصة، والتي تنظر في صحته ومن ثم تصدر الأمر بناءً على نص المادتين 722 و723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما أحالت إليه صراحة الفقرة الثانية من المادة 766 من القانون السالف الذكر.⁽¹⁾

وعليه لدراسة إجراءات استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة لأبد من التطرق إلى النقاط التالية:

أولاً: تقديم الطلب والوثائق المرفقة به

يتم تقديم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي، على أن يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في فقراتها الأولى والثانية والثالثة، وهي تتمثل فيما يلي:⁽²⁾

- اسم ولقب الدائن، وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري،

- اسم ولقب المدين وموطنه،

- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، علماً أنه أمر صعب بالنسبة للعقار غير المشهر

(1) راجع في هذا الشأن أحكام المادتين 722 و723 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) عبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 396؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 100-101؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة 2013، ص: 16-17.

باعتباره لا يحوز على سند ملكية، ويمكن للدائن إذا تعذر عليه معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته، أن يقوم باستصدار أمر على عريضة يسمح من خلاله للمحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على البيانات اللازمة لوصفه بدقة⁽¹⁾.

ومع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير كاملة، وهذا بالنظر الى المقرر الإداري والعقد العرفي الثابت التاريخ، الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس المحرر الرسمي، فهنا يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات، وهذا لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري⁽²⁾.

أما فيما يخص الوثائق المرفقة بطلب أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، فإن المشرع الجزائري قد حددها بموجب نص المادة 766، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر في فقرتها الثانية وهي تتمثل في ما يلي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي⁽³⁾،
- نسخة من محضر التكليف بالوفاء⁽⁴⁾،
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي⁽⁵⁾،

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 281؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328.

(2) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص 13.

(3) انظر الملحق رقم (01).

(4) انظر الملحق رقم (02).

(5) انظر الملحق رقم (03).

- مستخرج من السند العرفي، أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حجزه.(1)

وتجدر الإشارة إلى أنه على عكس العقار المشهر، فإن العقار غير المشهر يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، حيث إن البطاقة العينية للعقار المشهر تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد حجزه، وهذا غير موجود بالنسبة للعقار غير المشهر، لأنه لا يملك أصلاً بطاقة عقارية كونه غير مشهر.(2)

وحتى بالنسبة للعقد العرفي الذي استمد ثبوت تاريخه من خلال تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، لدى مفتشية الضرائب كما سبق وأشرت، فإن القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل السالف الذكر، قد نص صراحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي الحقوق(3)، وهذا على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه المشرع الجزائري بضرورة إعطاء المعلومات للجمهور كافة بما فيهم المتعاقدين والغير.(4)

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328-329؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 410؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 118.

(2) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 14.

(3) تنص المادة 183 من القانون رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/29، والمتضمن قانون التسجيل على ما يلي: "لا يستطيع أن يسلم مفتشو التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة عندما لا يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي الحقوق ويدفع لهم 50 دج للبحث عن كل السنوات المذكورة دون أن يتجاوز الراتب بأي حال من الأحوال بهذا الصدد 500 دج"؛ وهذا وأشير إلى أن المادة 183 قد تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2000، غير أنه بقيت محافظة على المبدأ الذي يقر بعدم جواز تسليم مستخرجات عن سجلات مفتشي التسجيل إلا للمعنيين فقط.

(4) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 14-15.

وبناءً على ما تقدم فإنه وحسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، فإنه إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق كان مرفوضاً مع وجود إمكانية لتجديده عن طريق استكمال الوثائق المطلوبة أو الناقصة⁽¹⁾.

ثانياً: الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يقدم طلب الحجز على العقار غير المشهر إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن العقار، وفي حالة تعدد العقارات غير المشهورة موضوع الحجز مع وجودها في اختصاص عدة محاكم، فإن الطلب في هذه الحالة يوجه إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها إحدى هذه العقارات غير المشهورة⁽²⁾، وهذا لأنه لا يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وفي عدة محاكم⁽³⁾.

ثالثاً: إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يصدر رئيس المحكمة المختص إقليمياً أمراً بالحجز على العقارات غير المشهورة، وهذا بعد تأكده من استيفاء الطلب للشروط السالفة الذكر، ويتم ذلك بناءً على أمر على عريضة وفي أجل ثمانية 08 أيام⁽⁴⁾.

(1) راجع في هذا الشأن الفقرة الأخيرة من المادة 723 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 101.

(2) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 228؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 281؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 57؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ وبدواوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، سنة 2008، ص: 16.

(3) أشير هنا إلى أن مسألة الحجز على عدة عقارات في آن واحد، مأخوذة من نص المادة 382 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري الملغى.

(4) بارش سليمان/ شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 103؛ ومروك نصر الدين/ طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005، ص: 206؛ وربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 230؛ =

وفي حالة ما إذا كان طلب الحجز ينصب على عدة عقارات غير مشهورة، تقع في دوائر اختصاص مختلفة، فهنا أحد رؤساء هذه المحاكم يكون مختصا بتوقيع الحجز، وذلك بموجب أمر واحد يشمل جميع العقارات غير المشهورة المراد توقيع الحجز عليها⁽¹⁾، غير أن هذا الوضع يختلف عند توقيع عملية البيع، إذ يتم البيع أمام المحكمة التي تودع فيها قائمة شروط البيع، وحسب اختيار الدائن الحاجز⁽²⁾، وهذا ما سأطرق له لاحقا في الباب الثاني من هذا البحث.

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد ألزم القضاة في إطار إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، بضرورة ذكر بعض البيانات هذا فضلا عن البيانات المعتاد ذكرها، وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- نوع الحجز التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة المصدرة له، بالإضافة إلى مبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين،
- تعيين العقار غير المشهر المحجوز، فيما يتعلق بنوعه وموقعه ومشمولاته وحدوده ومساحته، وإن كان مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وفي حال تعذر ذلك باعتبار العقار لا يحوز على سند الملكية فإنه يتم الاستعانة بخبير مختص.⁽³⁾

= والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 132-133؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع والموضع السابقان.

(1) Serge Guinchard et Tony Moussa / droit et pratiques des voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2000, P: 1022.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 270، ص: 382.

(3) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 17؛ ويربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 230؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 132.

تجدد الملاحظة أنه إذا خلا أمر الحجز على العقار غير المشهر من أحد هذه البيانات الثلاثة المذكورة أعلاه، فإن هذا الأمر سيكون مهدداً بقابلية الإبطال، وهو ما نصت عليه المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

المطلب الثاني:

التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن تبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تبليغ أمر الحجز على العقارات المشهورة، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري في نص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

وبالتالي فإنه وبعد صدور أمر الحجز على العقار غير المشهر، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لذلك الأمر إلى المدين فقط إذا لم يكن العقار مثقلاً بأي تأمين عيني، وإلى الغير إذا كان العقار المعني مثقلاً بتأمين عيني لفائدته، إذ يجب في هذه الحالة القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير أي الغير الذي له تأمين عيني على العقار مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.⁽³⁾

إن تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه يكون بصفة شخصية، أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، هذا إذا كان مقيماً داخل الوطن، أما إذا كان مقيماً خارج

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 283؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 26؛ وراجع في هذا الشأن المادة 724 فقرة أخيرة من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) تنص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقاً للمادة 688 وما يليها من هذا القانون".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 383؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 133؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 102.

الوطن فهنا يتم تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج، وفي سبيل التأكد من صحة التبليغ فإنه لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة 10 أيام من تاريخ التبليغ.(1)

هذا ويقوم المحضر القضائي في سبيل تبليغ أمر الحجز، بإنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المترتب عليه في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي، فإنه سيخسر عقاره الذي سيعرض للبيع جبرا عنه بالمزاد العلني، كما يقوم المحضر القضائي كذلك بقتد أمر الحجز بصفة فورية أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى حد، وفي هذه الحالة يعد العقار محجوزا ابتداءً من تاريخ قيده، وهذا كله من أجل منع المدين من التصرف في العقار محل الحجز على نحو يضر بالدائن الحاجز، وهو في الحقيقة أهم ما استحدثه المشرع في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(2)

أما إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار غير المشهر المراد حجزه، فهنا يجب تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد، وفي هذه الحالة يخير هؤلاء بين الوفاء بالدين المستحق، مما يعني إيقاف إجراءات الحجز، أو التخلية بمعنى ترك العقار وقبول إجراءات الحجز والبيع الجبري.(3)

(1) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص 15؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 329.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 29؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 92؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 231.

(3) حمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 284؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 398؛ وراجع في هذا الشأن المادة 726 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الثاني:

قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن من بين أوجه الاختلاف التي سبق وذكرتها بين الحجز على العقارات غير المشهورة والحجز على العقارات المشهورة هي مسألة القيد، أو ما يسميها البعض بالتسجيل، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يظهر أنه قد تم إدراج مادة واحدة فقط فيما يخص القيد، وهي المادة 768 وقد جاءت غامضة من حيث مسألة الآجال والإجراءات المتبعة لذلك، غير أنه باستقراء المادة السالفة الذكر، فإنه يمكن الرجوع إلى تلك الأحكام المطبقة على العقارات المشهورة.

المطلب الأول:

إجراءات قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يتم في مصلحة خاصة، استحدثها المشرع الجزائري في إطار إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، وهذه المصلحة متواجدة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، ويتم القيد في سجل خاص بقيد الحجز العقارية غير المشهورة، وبذلك فهي تختلف عن العقارات المشهورة التي يتم قيدها بالمحافظة العقارية.⁽²⁾

(1) تنص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه".

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 329؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 411؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 42؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 198.

أما فيما يخص ميعاد القيد فإنه قد حدد بنفس ميعاد قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة، ونفس الشيء بالنسبة لكيفية القيد.

الفرع الأول:

آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

لم يتطرق المشرع الجزائري لمسألة الآجال المخصصة لقيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة بصفة صريحة، ولعل هذا ما يدخل ضمن العيوب والنقائص التي تشوب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتباره قد صدر لإزالة الغموض وحتى أنه لم يحل لا صراحة ولا ضمناً إلى الأحكام الخاصة بالعقارات المشهورة كما هي عادته، والسؤال الذي يطرح حول سبب هذا الإغفال هو إن كان سهواً أو شيئاً من هذا القبيل؟

ولكن من الناحية العملية وما هو معمول به في عدة مكاتب للمحضرين القضائيين، وحتى كتاب الضبط بالمحكمة، فإن أغلبية المحضرين القضائيين سواء بالنسبة لغرب البلاد أو في الوسط، وخاصة ولايتي وهران والجزائر العاصمة باعتبارهما من حيث الإحصائيات، من أكثر الولايات التي تشيع فيها العقارات غير المشهورة وما يقابلها من تعاملات عقارية، غير أنه لم يصادف أن تم الحجز على عقار غير مشهر، وهو نفس الأمر الذي أكده رئيس كتاب الضبط بمحكمة ياغموراسن بوهران، الذي قال بأنه لحد الآن لا توجد تلك المصلحة الخاصة بقيد الحجز الواقعة على عقارات غير مشهورة، والتي نص عليها المشرع في المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما قاله أيضاً المحضر القضائي **حمدي باشا أحمد**

الكائن مقره بالشراكة ولاية الجزائر العاصمة، والذي جاء في تصريحه أنه فيما يخص المواعيد والإجراءات فإنها نفسها المواعيد المطبقة على العقارات المشهورة.(1)

وبناءً على ذلك فإن قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتم قياساً على قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة، إما على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، وهذا كأقصى أجل وبذلك فإن قيد أمر الحجز يعد البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.(2)

و عليه فإن الغاية من قيد أمر الحجز، هي من أجل رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل في العقار الجاري عليه الحجز.(3)

الفرع الثاني:

طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إنه وكما سبق لي وأشرت، فالمشروع لم يتطرق إلى شرح طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، لذا فقد حاولت التطرق لها من الناحية العملية، أي من خلال الزيارات الميدانية للمحضرين القضائيين وكتاب الضبط، والتي تبين أنها لا تختلف عن تلك الإجراءات المطبقة على العقارات المشهورة.

(1) تجب الإشارة إلى أن الأستاذ حمدي باشا أحمد أكد أنه من النادر جداً أن يتم الحجز على عقار غير مشهور، وهذا رغم وجود السند القانوني وصراحته والذي يخول هذا الإجراء غير أنه يبقى سندا ضعيفا من كونه لم يبين كيفية تنفيذه إذ أنه جاء بصفة غامضة حسب نظره وهو ما يؤدي إلى صعوبة تطبيقه.

(2) زروقي ليلي/ إجراءات الحجز العقاري، مقال منشور بمجلة قضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص: 24؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 102-103؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 92.

(3) نبيل صقر والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2007، ص: 148؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 64-65.

ومن بين هذه الإجراءات أن كاتب الضبط من خلال قيامه بإجراء القيد لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتعين عليه ذكر تاريخ وساعة الإيداع كما ينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين، والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

المطلب الثاني:

النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن قيد أمر الحجز بالسجل الممسوك على مستوى أمانة ضبط المحكمة حسب نص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، تترتب عليه عدة نتائج ارتأيت تتمثل فيما يأتي.

الفرع الأول:

منع المحجوز عليه من التصرف في العقار غير المشهر المحجوز

يعتبر هذا الأثر من أهم الآثار التي تترتب على حجز العقار وقيده⁽¹⁾، وذلك لأنه يمس بعنصر مهم من عناصر الملكية ألا وهو سلطة التصرف وهي أقوى عناصر الملكية⁽²⁾ وقد شرع هذا الأثر رعاية لكل من له مصلحة في العقار المحجوز، وحماية للعقار المحجوز في حد ذاته من عبث المدين المحجوز عليه⁽³⁾.

(1) زروقي ليلي/ إجراءات الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 33؛

– Gérard Couchez / voies d'exécution, Armand Colin, Paris, 7^{ème} édition, 2003, P: 212.

(2) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 1994، ص: 523.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة العاشرة، طبع سنة 1991، ص: 649.

ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراء قيد الحجز، لذا يرى بعض الفقهاء بأن تسجيل الحجز يضيف عليه صبغة عينية (1)، وبذلك يمنع على المدين المحجوز عليه ابتداءً من قيد أمر الحجز القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو المقايضة أو الهبة وغيرها، كما يمنع عليه كذلك ترتيب أية حقوق عينية تبعية على العقار المحجوز كالرهن والامتياز والتخصيص. (2)

وبناءً على ذلك فإن كل التصرفات التي يقوم بها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، والتي من شأنها الإنقاص من قيمة العقار أو الزيادة في التزامات المدين (3)، أو تلك التي تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو بقية الدائنين، لا تعتبر نافذة في مواجهة هؤلاء الدائنين كما أنه لا يعتد بها. (4)

غير أنه إذا وقعت هذه التصرفات من المدين المحجوز عليه أو ممن هم في حكمه كالحائز والكفيل العيني إن وجد (5)، قبل قيد أمر الحجز فإنها تعد صحيحة وقانونية ونافذة في نفس الوقت. (6)

(1) عبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1967، ص: 15؛ والعربي شحط عبد القادر ونبيل صقر/ طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2007، ص: 150؛ وعبد الباسط جميعي وآمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 166.

(2) Paul Cuhe et Jean Vincent / voies d'exécution et procédures de distribution, Dalloz, Paris, 2^{ème} édition, 1970, P: 266 ;

– وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص: 134.
(3) الغوثي بن ملح/ الحجز العقاري، مقال منشور بالمجلة القضائية، لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الأول، ص: 96؛ والعربي شحط عبد القادر ونبيل صقر/ طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 149؛ وأنور طلبة/ إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 1996، ص: 763.
(4) تنص المادة 191 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لكل دائن حل دينه وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عسر المدين أو الزيادة في عسره، وذلك متى توافر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة التالية".

(5) يقصد بالحائز: كل من انتقلت إليه ملكية العقار بأي سبب من الأسباب دون أن يكون مسؤولاً ومسؤولية شخصية عن ذلك، أما الكفيل العيني: فيقصد به ذلك الشخص الذي يكفل المدين إذ يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يَف به المدين نفسه؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 285.

(6) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 39.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد استنتجت بموجب فقرتها الثانية⁽¹⁾، من القاعدة العامة التي تمنع صراحة المدين والحائز والكفيل العيني من التصرف في العقار المحجوز، أو ترتيب أية حقوق عينية لبعض الأشخاص، ومفاد ذلك أن أصحاب حقوق الامتياز على العقار المحجوز والمتمثلين في بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم⁽²⁾، لهم كامل الحق في تقييد حقوق امتيازاتهم في الآجال والأوضاع القانونية المحددة لذلك⁽³⁾.

هذا وقد اعتبر المشرع الجزائري التصرف الذي يقوم به المدين المحجوز عليه تصرفا باطلا، غير أن بعض الفقهاء يرون بأنه صحيح في ذاته فيما يخص المتعاقدين، إلا أنه لا يجوز الاحتجاج به لمواجهة الدائنين، أو مشتري العقار بالمزاد العلني فالأمر بالنسبة لهم يتعلق بعدم نفاذ التصرف⁽⁴⁾.

كما أن البطلان المقرر في هذه الحالة هو بطلان نسبي وليس مطلقا، إذ لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر البطلان لحمايته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتذرع به على

(1) تنص المادة 735 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيدوا حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني".

(2) يقصد بالشريك المقاسم: من له حق الامتياز فيما يستحقه من معدل القسمة، حيث أنه إذا تم تقسيم العقار المشاع وكانت حصة أحد الشركاء أقل من حصص الآخرين، يتم تعويضه مقابل ذلك نقدا وهذا ما يسمى معدل القسمة، إذ منح له القانون حق امتياز شرط أن يكون قد قيد حقه على العقار خلال الأجل المحدد، وحتى ولو كان بعد قيد أمر الحجز، وهذا ما جاء في نص المادة 1001 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) راجع في هذا الشأن نص المواد 999، 1000، 1001، المتعلقة بحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07.

(4) محمد حسنين/ التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 162؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة العربية، طبع سنة 1980، ص: 378؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 169؛ ومحمد محمود ابراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص: 554.

أن يستفيد من هذا المنع الدائن العادي، باعتباره لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الحال بالنسبة للدائن المرتهن الذي يتمتع بهذا الحق.(1)

الفرع الثاني:

تقييد حق المدين المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

إن حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين، بل تبقى في حيازته كما يبقى هو محتفظا بصفة المالك، وبالتالي فإنه يحتفظ كذلك ببعض السلطات منها: (2)

أولاً: في حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه

في هذه الحالة يستعمل المدين المحجوز عليه هذا العقار بنفسه دون أية موانع حسب نص المادة 730 فقرة أولى، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(3)، ويستمر في استخدامه حتى بعد قيد أمر الحجز، فإذا كان العقار مسكنا استمر في سكناه بدون أجر، وإذا كان أرضا فلاحية استمر في زراعتها دون أي مقابل(4)، وإن كان عقارا صناعيا كأن يكون مصنعا مشيدا على قطعة أرض، استمر في استغلال مصنعه.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288؛ ويوسف جبران نجم/ طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1981، ص: 591.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288.

(3) تنص المادة 730 فقرة أولى من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك. للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع".

(4) أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 382؛ وعبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000، ص: 413.

وبذلك فإن المدين المحجوز عليه في هذه الحالة يصبح حارساً قضائياً بقوة

القانون على عقاره المحجوز، وهذا إلى غاية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا اكتشف صاحب المصلحة أي الدائن

الحاجز ومن في حكمه، عدم إتباع المدين المحجوز عليه المعين حارساً على عقاره

المحجوز للإجراءات اللازمة من أجل الحفاظ على هذا العقار، جاز له أن يطلب من

القاضي أو بموجب دعوى استعجالية بحسب الحال، استبدال الحارس بحارس آخر،

كما يجوز للقاضي تعيين حارس قضائي آخر في حالة امتناع المدين عن حراسة عقاره

المحجوز.⁽²⁾

كما على المدين المحجوز عليه القيام بأعمال الإدارة الحسنة، وأن يبذل في ذلك

عناية الرجل العادي، وهو بذلك مسؤول عن إتلاف العقار المحجوز أو ثماره⁽³⁾، كما

يسأل في هذه الحالة مدنياً وجزائياً،⁽⁴⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 364 من قانون

العقوبات.⁽⁵⁾

هذا وقد ذهب الفقه والقضاء في فرنسا إلى السماح للمحجوز عليه، بالأخذ من

ثمار الأرض ما يلزمه لقوته وقوت أفراد عائلته⁽⁶⁾، وذلك رافة بالمدين، وهذا لا يمنع

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288-289؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في

المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 660-662؛ وعلي أبو عطية هيكمل/ التنفيذ الجبري في

قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 276.

(2) محمد علي راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق راتب/ قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتب، مصر،

الطبعة السادسة، دون تاريخ الطبع، ص: 1155.

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق

ص: 383.

(4) أحمد مليجي/ التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلق عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، المرجع

السابق، ص: 796.

(5) تنص المادة 364 من الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/28 والمتضمن قانون العقوبات المعدل

والمتمم، على ما يلي: "يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى

100.000 دج المحجوز عليه الذي يتلف أو يبيد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في

ذلك...".

(6) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 661.

تطبيقه في الجزائر حسب رأي الفقهاء خاصة وأن المشرع الجزائري ينص على عدم جواز الحجز على المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه وعائلته لمدة شهر. (1)

ثانياً: في حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً

لقد عالج المشرع الجزائري هذه الحالة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في مواده 730 و731، من أجل ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز، وهذا حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة، أو بإيجار زهيد فيضعف بذلك فرص بيعه بالمزاد خالياً من هذه الأعباء. (2)

وعليه فإن عقود الإيجار المبرمة قبل قيد أمر الحجز، تبقى سارية المفعول في مواجهة الدائن الحاجز والمشتري أي الراسي عليه المزداد، أما تلك العقود التي أبرمت بعد قيد أمر الحجز فهي تعد باطلة، ما لم يأذن القضاء بذلك أو كانت من قبيل أعمال الإدارة الحسنة. (3)

وبناءً على ما تقدم، يمكن تلخيص ما يلي:

- إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، فهنا الأجرة المستحقة تعتبر هي الأخرى محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء لمالك العقار المحجوز، أما إذا سبق وقام بتسديد الأجرة قبل تبليغه الرسمي، فإنه في هذه الحالة يسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها. (4)

وفي هذه الحالة إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، فإنه سيكون نافذاً في حق الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا في حالة ما إذا اثبت الدائن أو

(1) محمد حسنين/ التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 190؛ ومحمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 131.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 289.

(3) Serge Guinchard et Tony Moussa / droit et pratiques des voies d'exécution, op.cit, P P: 1024-1026.

(4) راجع في هذا الشأن المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الراسي عليه المزداد، ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر، وهنا يتم فسخ الإيجار.⁽¹⁾

- أما إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ولم يكن الإيجار ثابت التاريخ، فإنه في هذه الحالة لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، ونفس الشيء بالنسبة لعقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة.⁽²⁾

ومع ذلك فإنه يجوز للمحجوز عليه أن يستصدر أمرا على عريضة، يرخص له من خلاله إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد له من إيرادات العقار المحجوز، وفي نفس الوقت لا يضر بمصالح أطراف الحجز، وهذا دائما مع مراعاة الأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.⁽³⁾

الفرع الثالث:

إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز

وفي هذه الحالة سيتم التطرق الى عنصرين أساسيين هما: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز، والثمار التي تلحق بالعقار المحجوز.

(1) تنص المادة 731 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص290؛ وراجع المادة 731 فقرة 2 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

(3) يقصد بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر، تلك الأحكام المتعلقة بالإيجارات التي تصل مدتها 12 سنة فما فوق، والتي لم يتم شهرها حسب نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بال عقار المحجوز

تطبيقاً لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الثمار والإيرادات تلحق بال عقار من تاريخ قيد أمر الحجز، وبالتالي فهي تصبح جزءاً منه وتأخذ حكمه رغم أنها في الأصل منقولة، إذ أنها تعد محجوزة بقوة القانون تبعاً لحجز العقار دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها.⁽¹⁾

غير أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه في الفترة السابقة لقيد أمر الحجز، لا تلحق بال عقار، والعبارة في ذلك هي يوم فصلها عن العقار المحجوز، حيث إنه إذا تم فصلها قبل قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، فهنا لا تلحق بال عقار لأنها في هذه الحالة قد فقدت صفة العقار، وأصبحت منقولة مستقلاً يستوجب إتباع إجراءات الحجز على المنقول بشأنها.⁽²⁾

وبناءً على ذلك فإن الفقه يرجع الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بال عقار المحجوز، إلى اعتبارين هما:

أ- الاعتبار الأول:

اعتبار عملي يقصد به دفع الضرر الذي قد يلحق بالدائن الحاجز من جراء عدم إلحاق الثمار والإيرادات بال عقار، كما يمكن أن يلحق الضرر بالدائن المرتهن في حالة ما إذا لجا المدين المحجوز عليه إلى إطالة مدة الإجراءات، وهذا من خلال لجوئه إلى

(1) تنص المادة 732 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تلحق بال عقار و/ أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز...".

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 63.

دعاوى كيدية⁽¹⁾ بغرض تأخير بيع العقار لأطول مدة ممكنة، بغية استئثاره بثمار العقار وإيراداته قبل بيعه بالمزاد العلني.⁽²⁾

ب- الاعتبار الثاني:

اعتبار قانوني ذلك لأن الرهن أو الامتياز المقرر على عقار يشمل العقار وتوابعه وملحقاته، وثمار هذا العقار هي من توابعه وملحقاته، غير أن هذا الاعتبار قد انتقده الدكتور طلعت محمد دويدار قائلاً: "بأن إلحاق الثمار بالعقار ما هو إلا أثر للحجز يبرره من ناحية دفع الضرر عن الدائنين إذا لم تحجز الثمار مع العقار".⁽³⁾

ثانياً: الثمار التي تلحق بالعقار غير المشهر المحجوز

كما سبق وأشرت فإن الحجز يشمل العقار وملحقاته وتوابعه، ومن توابعه ما يغله من ثمار وما يدره من إيرادات، والثمار التي تلحق بالعقار قد تكون مدنية أو طبيعية أو صناعية.

فالثمار المدنية هي إيرادات العقار كأجرته سواء ثمنه أو بدل الإيجار، والثمار الطبيعية هي المحاصيل الزراعية والمنتجات الفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي كالمعادن المستخرجة من باطن الأرض، أو كالأحجار المنتجة من المحاجر.⁽⁴⁾

(1) إن الواقع العملي يعكس لجوء الكثير من المدينين المحجوز عليهم إلى القضاء، لرفع دعاوى استعجالية كيدية هدفها عرقلة إجراءات التنفيذ، وذلك بإثارة منازعات وإشكالات غير مؤسسة قانوناً، بغية الوصول إلى توقيف إجراءات البيع وبذلك الإطالة في أمد التنفيذ.

(2) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 514-515؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، دون دار النشر، دون تاريخ الطبع، ص: 789.

(3) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 515.

(4) أحمد خلاصي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 387؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 21؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 516.

هذا وتجب الإشارة إلى أن ثمار العقار المحجوز تعد هي الأخرى محجوزة بقوة القانون مع العقار طول مدة إجراءات التنفيذ، حتى ولو صدر حكم وقتي كأن يصدر أمر استعجالي يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

غير أنه بالنسبة للثمار كتوابع للعقار موضوع الحجز، فهنا يجب التمييز بين حالتين وهما: الحالة التي يكون فيها العقار في يد المدين المحجوز عليه، والحالة الأخرى التي يكون فيها العقار مؤجرا أي في يد المستأجر⁽²⁾، وسأحاول شرحهما فيما يلي:

أ- إذا كان العقار في يد المدين المحجوز عليه:

في هذه الحالة وتطبيقا لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الثمار تعد محجوزة من يوم قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، ولكن التساؤل المطروح هو أن هذه الثمار قد تكون مزروعة قبل قيد أمر الحجز، وبقيت في الأرض مدة معينة إلى حين اكتمال نضوجها، ولكن تم قطفها بعد تسجيل أمر الحجز، ومن ثم هل تلحق هذه الثمار بالعقار المحجوز وتعد من ثماره، وبذلك توزع كما يوزع ثمن العقار؟ أم لا تلحق به من أساسه؟

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يظهر أنه لم يتصد لهذه المسألة وبذلك يبقى الأمر غامضا خاصة بالنسبة للأشخاص المنفذين عند قيامهم بالتنفيذ، وأبعد من ذلك وبمأن مسألة الحجز على العقارات غير المشهورة، مسألة حديثة فإني لم أجد أي اجتهاد قضائي في هذا الأمر.

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 654-655؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 390؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 170-171.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 64.

غير أن الوضع بالنسبة لفرنسا⁽¹⁾، يختلف إذ جرى العمل على أن العبرة في ذلك هي بتاريخ جني الثمار، حيث إنه إذا تم جنيها قبل قيد أمر الحجز فهي لا تلحق بالعقار، ولكن إذا تم جنيها بعد قيد أمر الحجز، فهنا تلحق بالعقار المحجوز بغض النظر عن المدة التي بقيت فيها في العقار قبل قيد أمر الحجز أو بعده⁽²⁾.

أما بالنسبة للقانون المصري، فإن أغلب الفقهاء يرون بأن الحجز العقاري لا يشمل كل ما يجني بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية من ثمار، بل يخص المدة التي تلي هذا الحجز فقط⁽³⁾، وبعبارة أخرى فالمدة التي تستغرقها الثمار للزراعة والنضج تستثنى من الحجز وهذا باعتبار أن الحجز بصفة عامة ليس له اثر رجعي بالنسبة للقانون المصري⁽⁴⁾.

إلا أنه حسب رأيي الشخصي فإن العبرة بتاريخ الزرع حيث إنه إذا زرعت قبل قيد أمر الحجز فهنا الحجز لا يشمل هذه الثمار إلا أنه إذا زرعت بعد قيد أمر الحجز ففي هذه الحالة تلحق بالعقار المحجوز وتعد من ثماره.

(1) راجع في هذا الشأن نص المادة 682 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، المؤرخ في 17/06/1938، والتي تقضي بأن الثمار المدنية تلحق بالعقار من وقت تسجيل التنبيه بنزع الملكية؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 656؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 790-791؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 389؛ و

– Gérard Coucher / voies d'exécution, Op.cit, P: 213.

(2) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 367؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 175.

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 368.

(4) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 64-65؛ وكمين مسعود/ الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2002، ص: 77.

ب- إذا كان العقار في يد المستأجر:

في هذه الحالة تعتبر الأجرة⁽¹⁾، التي يسددها المستأجر بمثابة ثمار مدنية، ومن ثم فمجرد تبليغ المستأجر بأمر الحجز تصبح هذه الأجرة، أي بدل الإيجار محجوزة هي الأخرى، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بشكل صريح، في المادة 730، فقرة ثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

غير أن هذه الأجرة قد تظهر بشأنها بعض الصعوبات، وهذا في تحديد ما يلحق منها بالعقار المحجوز وما لا يلحق به، وصورة هذا الفرض أنه إذا حل الوفاء ببديل الإيجار بعد قيد أمر الحجز، وكان بعض هذه الأجرة يمثل أجر المؤجر المحجوز عليه عن مدة سابقة على قيد أمر الحجز، والبعض الآخر يمثل أجره لمدة بعد قيد أمر الحجز، فإن الرأي الراجح في الفقه الفرنسي، يرى بأنه لا يلحق من أجرة العقار إلا ما يقابل مدة الإيجار اللاحقة على تسجيل الحجز، وتحسب هذه المدة باليوم أي يوم بيوم⁽³⁾، وهذا إعمالاً بالقاعدة التي تقول بأن الثمار المدنية تكسب يوم بيوم⁽⁴⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حالة بيع المحاصيل الزراعية قبل جنيها بموجب عقد ثابت التاريخ وهذا قبل قيد أمر الحجز، فإن هذا التصرف يعد نافذاً في حق الدائن

(1) إن المبلغ المستحق للمؤجر مقابل الإيجار، يطلق عليه في القانون التجاري مصطلح "بدل الإيجار"، فالمادة 190 منه تنص على ما يلي: "يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار..."، أما القانون المدني فيطلق عليها تارة مصطلح "أجرة" كما تنص المادة 470 منه: "يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقوداً..."، وتارة أخرى يطلق عليها مصطلح "سعر الإيجار" كما جاء في المادة 471 منه: "ولتقدير سعر الإيجار يجب..."، كما يطلق عليها أيضاً مصطلح "ثمن الإيجار" وذلك في نص المادة 498 منه: "على المستأجر بأن يقوم بدفع ثمن الإيجار...".

(2) تنص المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر المؤجر ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار".

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 394-395؛ وأحمد ملنجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 796؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 21-22.

(4) عبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 176.

الحاجز العادي، ولا يكون نافذا تجاه الدائن المرتهن، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء في فرنسا⁽¹⁾.

غير أن الرأي الراجح يرى بأن البيع في هذه الحالة يكون نافذا تجاه الدائنين، سواء كانوا عاديين أو ذوي تأمين خاص، حتى ولو تم البيع بعد قيد الرهن، لأن الرهن وكما هو مقرر قانونا لا يقيد ولا يمنع المدين المرتهن من إدارة عقاره المرهون، كما لا يمنعه من التصرف في ثمار عقاره⁽²⁾.

كما يمكن للمدين المحجوز عليه بيع ثمار العقار الملحقة به دون إجراءات، ودون مزايادة، متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة على أن يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة، وهذا ما جاء في نص المادة 732، ضمن فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

أما ما يأخذه المدين المحجوز عليه من الثمار الطبيعية حسب ما يلزمه لمعيشته، ومعيشة عائلته، فإنه يعد تصرفا سليما، وليس تبديدا للأموال المحجوزة⁽⁴⁾.

هذا وقد أجازت المادة 732 السالفة الذكر، في فقرتها الأخيرة للدائن الحاجز طلب ترخيص من رئيس المحكمة، في شكل أمر على عريضة من أجل القيام بحصد

(1) فتحي والي/ قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1986، ص: 393؛ وعبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، المرجع السابق، ص: 411-412؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، مكتبة الحرية الحديثة، مصر، طبع سنة 1988، ص: 405.

(2) عبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع والموضع السابقان؛ وفتحي والي/ قانون القضاء المدني، المرجع السابق، ص: 394.

(3) تنص المادة 732 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحوق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة".

(4) محمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 131؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 237؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 291.

المحاصيل الزراعية وبيعها، سواء بالمزاد العلني أو بطريقة أخرى، مع إيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.(1)

وبناءً على ذلك فالمشرع الجزائري قد نص على حكم واحد فيما يخص الثمار سواء كانت ثماراً طبيعية أو مدنية، ألا وهو إلحاقها بالعقار المحجوز مباشرة بعد قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة، وهو نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 888 من القانون المدني.(2)

وبالتالي فإذا كان تصرف المدين المحجوز عليه في الثمار الطبيعية صادراً قبل قيد أمر الحجز، فإنه يعد تصرفاً صحيحاً وناقذاً في حق الدائن الحاجز، إذ لا ينشأ لهذا الأخير أي الدائن الحاجز حقا على هذه الثمار إلا بعد قيد أمر الحجز، ومن ثم إذا تم بيع المحصول قبل جنيه فإنه يعد كذلك تصرفاً صحيحاً، إذا ما أثبت التاريخ أن عملية البيع قد تمت قبل القيد، وهذا حتى لو تم الجني بعد القيد فالعبرة دائماً بتاريخ القيد لأمر الحجز.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه فيما إذا تم اختلاس الثمار أو حتى إتلافها، من قبل المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، فإن المشرع الجزائري يرتب على هذا الفعل مسؤولية مدنية تتمثل في التعويض، وأخرى جزائية تتمثل في إدانته بجريمة تبديد الأموال المحجوزة، التي نصت عليها المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(3)، والمادة 364 من قانون العقوبات.

(1) تنص المادة 732 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة".

(2) تنص المادة 888 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداءً من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري".

(3) تنص المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 أعلاه تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلاً عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء".

وفي الأخير يظهر جليا أن إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة، وإن كان المشرع الجزائري يحيلها إلى بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز العقارات المشهورة، غير أنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة، سيما فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز وتبليغه، وحتى مسألة قيده التي تختلف كليا عن قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وهذا ما تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة

من خلال هذه الدراسة المنصبة على النظام الاجرائي لحجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية اتضحت بعض الاستنتاجات والتوصيات وهي كالآتي :

- **أولاً:** قام المشرع الجزائري بتنظيم إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشكل مبسط ودقيق وأكثر وضوح، وهذا لتفادي جل النقائص التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، ولتفادي قدر الإمكان الإشكالات التي تطرأ أثناء التنفيذ على عقار غير مشهر.

- **ثانياً:** إن استحداث المشرع الجزائري لهذا النوع من الحجز المنصب على العقارات غير المشهورة قد جاء بهدف توسيع الضمان العام للمدين تجاه دائنيه، وحماية لحقوقهم أفرادا كانوا أو مؤسسات مالية.

- **ثالثاً:** لقد استبدل المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية مصطلح "الإلزام بالدفع" الذي كان سائداً في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى بمصطلح "التكليف بالوفاء"، وفي الحقيقة قد وفق في ذلك لأن الوفاء أشمل وأدق وهو يعني الوفاء بالالتزام عيناً أو نقداً، وهذا باعتبار أن موضوع التنفيذ لا يقضي بالضرورة الإلزام بدفع شيء، وإنما الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، لذا فإنه إذا رجعنا إلى المصطلح السابق يظهر أن مدلوله ينصرف إلى الوفاء بالديون دون الأشياء المعنية بذاتها.

- **رابعاً:** إدخال أحكام وإجراءات تجيز الحجز على عقارات غير مشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وإن كانت هذه الإجراءات تشبه إلى حد بعيد تلك المطبقة على العقارات المشهورة.

- **خامسا:** من خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة أن عملية قيد أمر الحجز تتم في مصلحة خاصة بأمانة ضبط المحكمة، وهذا ما يميزه عن حجز العقارات المشهورة التي يتم قيد أمر الحجز فيها بالمحافظة العقارية.
- **سادسا:** أقر المشرع الجزائري إمكانية توقيع حجز تحفظي على العقارات أو حقوق عينية عقارية من خلال المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو في الحقيقة أمر مستحدث؛ غير أنه في نفس الوقت لم يحدد إن كانت العقارات غير المشهورة معنية بهذا الحجز أم لا؟.
- **سابعا:** تتم إجراءات حجز العقارات غير المشهورة وكذا إجراءات التبليغ الرسمي لأمر الحجز بنفس الطريقة التي تتم بها الإجراءات المطبقة على العقارات المشهورة، إلا فيما يتعلق بالوثائق الواجب إرفاقها بالملف، فبدلا من إرفاق ملف طلب الحجز بسند الملكية نظرا لعم وجوده نص المشرع على ضرورة إرفاقه بالسند العرفي الثابت التاريخ أو المقرر الإداري غير المشهر.
- **ثامنا:** كان على المشرع الجزائري بما أنه استحدث الحجز التحفظي على عقار أن يحدد ما إن كان العقار غير المشهر معني بهذا الحجز أم لا.
- **تاسعا:** أغفل المشرع الجزائري تحديد ميعاد قيد أمر الحجز وإجراءاته كما هو الحال بالنسبة للعقار المشهر، كان عليه من باب أولى إحالة الوضع إلى تلك الأحكام التي تنظم العقارات المشهورة كما فعل فيما يخص البيع بالمزاد العلني.
- **عاشرا:** لم يحدد المشرع الجزائري مصير ثمار العقار غير المشهر المحجوز في حالة ما إذا زرعت قبل قيد أمر الحجز بأمانة الضبط وتم جنيها بعد القيد، إن كانت تلحق بالعقار المحجوز أم لا؟ إذ كان عليه أن يكون واضحا ويأخذ العبرة بتاريخ جنيها اقتداءً بالمشرع الفرنسي أو بتاريخ زرعها كما هو الحال بالنسبة للتشريع المصري.

الملاحق

ملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: محمـودـي محمـد
محضر قضائي لدى
مجلس قضاء تيبازة
الكائن مكتبه ب:حي 18 مسكن ، عين البنيان.

محضر تبليغ السند التنفيذي
حكم مهور بالصيغة التنفيذية
(المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

رقم الفهرس: 15/ بتاريخ: من شهر: سنة ألفين وخمسة عشر (...../...../2015)
رقم الملف: 15/ على الساعة:
نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة ، والمعتمد
لدى مجلس قضاء تيبازة " " ، القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه
والموقع أدناه
الكائن مقر مكتبنا ب: حي
لفائدة السيدة:
السكانة عند أهلها
القائم في حقها الأستاذ : ، محامي
بناء على أحكام المواد: 313، 349، 354، 405، 406، 407، 416، من قانون الإجراءات المدنية
و الإدارية بلغنا وسلمنا نسخة من الحكم الصادر عن محكمة الشارقة ، القسم : شؤون الأسرة،
بتاريخ : ، رقم الفهرس : ، رقم القضية : و المهور بالصيغة
التنفيذية الصادرة بتاريخ 2015 تحت رقم : 15
إلى السيد:
العنوان : ولاد فايت الجزائر
مخاطبين: صفته:
الحامل لـ: رقم:
الصادرة
عن:
بتاريخ:
و أعلمناه بأن هذا المحضر قد أخطر به كما يجب قانونا .
و لكي لا يجهل ما تقدم مع جميع التحفظات
وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وتركنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا
للقانون.

توقيع أو بصمة المبلغ له(ها)

المحضر القضائي

ملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: محمـودى محمـود
محضر قضائي لدى
مجلس قضاء تيبـازة
الكائن مكتبه ب:حي 18 مسكن ، عين البنيان.

محضر تكليف بالوفاء
(المادة 612 ، 613،625 من ق.إ.م.إ)

رقم الفهرس: 15/
رقم الملف: 15/

بتاريخ:.....من شهر:.....سنة ألفين وخمسة عشر (...../...../2015)
وعلى الساعة:.....
نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة ، والمعتمد لدى
مجلس قضاء تيبازة القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه
الكائن مقر مكتبنا ب:
لفائدة السيدة:
الساكنة عند أهلها
القائم في حقها الأستاذ : محامي
بعد الإطلاع على المواد: 612 ، 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
بلغنا وسلمنا نسخة الحكم الصادر عن محكمة، القسم : شؤون الأسرة، بتاريخ :
..... ، رقم الفهرس : ، رقم القضية : و الممهور بالصيغة التنفيذية
الصادرة بتاريخ تحت رقم : 15/112 و القاضي في منطوقه : " إلزام المدعى عليه أن يدفع
للمدعية نفقة عدة قدره خمسون ألف دينار جزائري ، و إلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية جميع
أمتعتها فور النطق بالحكم وفقا للقائمة المرفقة بالملف من طرفها الممضي و المؤشر عليها من طرف
المحكمة بتاريخ صدور الحكم الموافق ليوم "
إلى السيد:
العنوان :
مخاطبين:.....صفته:.....حسب تصريحه (ها)
الحامل ل:.....رقم:.....
الصادرة بتاريخ:.....عن:.....
و ألزمناه بدفع المبالغ التالية للطالبة بين أيدينا مقابل وصل عن هذا الأداء:
* مبلغ 50.000 دج (خمسون ألف دينار جزائري) نفقة عدة
* مبلغ 6.798,00 دج (ستة آلاف وسبعمئة وثمانية وتسعون دينار جزائري) مصاريف التنفيذ
* مبلغ دج (..... دينار جزائري) الحقوق لتناسيبية للمحضر القضائي + الرسم على
القيمة المضافة للحقوق التناسيبية TVA%17 (680 دج).
ليصبح المبلغ الإجمالي الواجب الدفع هو: دج (..... دينار جزائري)
* إلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية جميع أمتعتها فور النطق بالحكم وفقا للقائمة المرفقة بالملف من
طرفها الممضي و المؤشر عليها من طرف المحكمة بتاريخ صدور الحكم الموافق ليوم
ونبهناه (ها) بأن له مهلة 15 يوما للوفاء تسري من تاريخ تبليغه هذا المحضر و إلا نفذ
عليه جبرا بكافة الطرق القانونية.

مع جميع التحفظات

ولكى لا يجهل ما تقدم

و إثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون
توقيع أو بصمة المبلغ له (ها)

المحضر القضائي

ملحق رقم (03) - أ-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
 الأستاذ:
 محضر قضائي لدى محكمة
 مجلس قضاء تيبازة
 الكائن مكتبه ب: حي 18 مسكن ، عين البنيان

محضر عدم كفاية المنقولات

بتاريخ: السابع عشر من شهر أوت سنة ألفين وأربعة عشر (2014/08/17)
 بناء على طلب السيد: السيد :
 المقيم ب: رقم 47 شارع ليلو بلدية عين البنيان
 وبموجب الأمر الصادر صادر عن السيد رئيس محكمة الشراكة بتاريخ : 2014/07/23 فهرس رقم:
 14/2652 والمتضمن: "ضرب الحجز التنفيذي على منقولات المدين المقيم بالطريق الوطني
 في حدود مبلغ الدين المقدر ب (3.110.119,37) دج زائد مصاريف التنفيذ و الحجز مع احترام
 مستثنيات المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".
 نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة، والمعتمد لدى
 مجلس قضاء تيبازة " ، القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه
 الكائن مكتبنا ب: - الجزائر.
 إنتقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه و على الساعة العاشرة صباحا (10.00 سا) إلى : لمباشرة
 إجراءات الحجز التنفيذي على منقولات السيد تنفيذا للأمر السالف الذكر ، وإذ وصلنا إلى
 هناك وجدنا بالأمكنة السيد فتالة بوهلال حسب تصريحه و بعد أن عرفناه بصفتنا و الغرض من مهمتنا تجاوب
 معنا و بلغناه نسخة من الأمر المتضمن " ضرب الحجز التنفيذي على منقولات المدين المقيم
 بالطريق الوطني في حدود مبلغ الدين المقدر ب (3.110.119,37) دج زائد مصاريف التنفيذ و
 الحجز" وما لاحظناه ساعة تواجدنا بالأمكنة ، أن منقولات المدين غير كافية لأجل استيفاء مبلغ الدين
 والمصاريف المترتبة عليه مما تعذر علينا تنفيذ محتوى الأمر السالف الذكر و انسحبنا من الممكنة
 في حدود الساعة الحادية عشر صباحا (11.00 سا)
 إثباتا لما ذكر حررنا المحضر وأمضيناه في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، وسلمنا نسخة للطالب
 لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

المحضر القضائي

ملحق رقم (03) - ب-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ:
محضر قضائي لدى محكمة
مجلس قضاء تيبازة
الكائن مكتبه ب: حي 18 مسكن ، عين البنيان

محضر عدم وجود منقولات

بتاريخ: الثالث عشر من شهر ماي سنة ألفين و أربعة عشر (2014/05/13)

لفائدة السيدة:

الساكنة ب:

ضد السيد :

العنوان : حي 1 تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل

وبموجب أمر على عريضة صادر عن السيد رئيس محكمة القليعة بتاريخ : 2014/04/08 رقم الترتيب :

..... والمتضمن : "تولي توقيع حجز تنفيذي على منقولات المدين المقيم بحي 1

تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل لأجل استيفاء مبلغ 100.000.00 دج قيمة نصف الصداق

المستحق بالإضافة إلى مختلف المصاريف القضائية و مصاريف إجراءات التنفيذ " .

نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة والمعتمد لدى

مجلس قضاء تيبازة " القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه

الكائن مكتبنا ب:

إنتقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه و على الساعة الحادية عشر صباحا (11:00 سا) إلى العنوان الكائن ب: حي 1

تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل لأجل تنفيذ محتوى الأمر السالف الذكر

و إذ وصلنا إلى هناك وبعد أن طرقتنا الباب خرجت إلينا سيدتين و هما أم و أخت المعني بالأمر حسب

تصريحهما و بعد أن عرفناهما بصفتنا و الغرض من مهمتنا تجاوبت معنا و صرحت لنا أن المعني بالأمر غائب

كما صرحت لنا أم المعني بالأمر السيدة: أنها هي صاحبة هذا المسكن عارضة علينا نسخة من

عقد تنازل لفائدة السيدة: الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 2011. الصادرة

عن دائرة بتاريخ: 2014/02/14 مما تعذر علينا إجراءات حجز تنفيذي على منقولات المدين

السيد:

إثباتا لما ذكر حررنا المحضر وأمضيناه في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، وسلمنا نسخة

للطالبة لاستعمالها في حدود مايسمح به القانون.

المحضر القضائي

المراجع

المراجع المعتمد عليها في إعداد هذه الرسالة

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- المؤلفات العامة:

* إبراهيم أبو النجا:

1- السجل العيني في التشريع المصري،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978.

* إبراهيم فكري:

2- المدخل لدراسة القانون – نظريتنا القانون والحق،

نشر البديع، مراكش، الطبعة الأولى، طبع سنة 2001.

* إسحاق إبراهيم منصور:

3- نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1990.

* أعمار يحيوي:

4- منازعات أملاك الدولة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* **الغوثي بن ملحّة:**

5- القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع سنة 2000.

* **بربارة عبد الرحمن:**

6- شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون رقم 09/08 مؤرخ في

25 فيفري 2008،

منشورات بغدادي، الجزائر، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة، طبع سنة 2011.

* **بكوش يحي:**

7- أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، دراسة نظرية

وتطبيقية مقارنة،

المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1988.

* **بوضياف عادل:**

8- الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني،

كليك للنشر، الجزائر، طبع سنة 2012.

* **بوشنافة جمال:**

9- شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،

دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2006.

* توفيق حسن الفرّج:

10- المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق،

الدار الجامعية، لبنان، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988.

* حامد فهمي:

11- تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية والحجوز التحفظية،

بدون دار الناشر، طبع سنة 2005.

* حسن علام:

12- موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني،

الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 1975.

* حمدي باشا عمر:

13- القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة

والمحكمة العليا،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

14- محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة – شهادة الحيازة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002.

15- حماية الملكية العقارية الخاصة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

16- مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002.

17- نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

18- المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع

سنة 2007.

* جميل الشرقاوي:

19- شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة،

دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1991.

* رمول خالد:

20- المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري،

قصر الكتاب، الجزائر، طبع سنة 2000.

* رمزي سيف:

21- قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة،

دار النهضة العربية، مصر، الطبعة التاسعة، بدون تاريخ الطبع،

* زروقي ليلي:

22- المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع
سنة 2007.

* زهدي يكن:

23- شرح قانون الموجبات والعقود- انتقال الموجبات وسقوطها- الجزء السادس،

دار الثقافة بيروت، لبنان، طبع سنة 1968.

* عبد الرزاق السنهوري:

24- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، الجزء الرابع،

25- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية- البيع
والمقايضة،

26- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء
العاشر،

منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000.

27- الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن،

28- الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع،

دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958.

* **عبد الحفيظ بن عبيدة:**

29- إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

* **عبد الحميد الشواربي:**

30- البطلان المدني، الإجرائي والموضوعي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، بدون تاريخ الطبع.

31- إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء،

منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1999.

* **عبد السلام ديب:**

32- قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة لمحاكمة عادلة،

موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2011.

* **عبد المنعم فرج صده:**

33- الإثبات في المواد المدنية،

مطبعة مصطفى باي الحلبي، مصر، طبع سنة 1954.

* **عبد الناصر توفيق العطار:**

34- التأمينات العينية،

دار الفكر العربي، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع.

* عبد الوهاب بن عرفة:

35- الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر،

دار المطبوعات الجامعية، بالإسكندرية، طبع سنة 2006.

* عزمي عبد الفتاح:

36- تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية،

دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1983.

* عمار علوي:

37- الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع

سنة 2006.

* عمار عوابدي:

38- القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني،

ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، طبع

سنة 2000.

39- نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

* عوض احمد الزعبي:

40- المدخل إلى علم القانون،

مكتبة الجامعة الشارقة، الطبعة الأولى، طبع سنة 2010.

* سماعيل شامة:

41- النظام القانوني للتوجيه العقاري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* سليمان مرقص:

42- شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع،

عالم الكتب، مصر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 1980.

* فؤاد مهنا:

43- القانون الإداري العربي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع.

* معوض عبد التواب:

44- السجل العيني علما وعملا،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978.

* محمد احمد عابدين:

45- قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات وطرق الطعن عليها،

منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال حزي وشركاه، طبع سنة 2002.

* محمد زهدور:

46- الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات،

دون دار النشر، طبع سنة 1991.

* محمد براهيم:

47- القضاء المستعجل، الجزء الثاني،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 2006.

* محمد حسنين:

48- عقد البيع في القانون المدني الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، دون ذكر تاريخ الطبع.

* محمود جمال الدين زكي:

49- التأمينات الشخصية والعينية،

مطابع دار الشعب، مصر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1979.

* **مجيد خلفوني:**

50- نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،

الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، طبع سنة 2003.

* **محمد علي راتب والأستاذ محمد نصر الدين كامل والأستاذ محمد فاروق راتب:**

51- قضاء الأمور المستعجلة،

عالم الكتب، مصر، الطبعة السادسة، دون تاريخ الطبع.

* **محمد صبري السعدي:**

52- الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الإثبات في المواد

المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع

سنة 2009.

* **محمد فاروق عبد الحميد:**

53- التطور المعاصر لنظرية الأموال في التشريع الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 1988.

* **مصطفى هرجة:**

54- قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء أحدث الآراء وأحكام

النقض،

دار المطبوعات الجامعية، مصر، الجزء الأول والثاني، طبع سنة 1994.

* **ميدي احمد:**

55- الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع
سنة 2005.

* **فتحي والي:**

56- قانون القضاء المدني،

دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1986.

* **نبيل صقر:**

57- الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

دار الهدى، الجزائر، طبع سنة 2009.

* **نادية فضيل:**

58- الأوراق التجارية في القانون الجزائري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبع سنة 2005.

* **نعيمة حاجي:**

59- المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2009.

ب- المؤلفات المتخصصة:

* احمد ابو الوفاء:

60- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد،

الدار الجامعية للنشر، لبنان، بدون تاريخ الطبع.

61- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، الطبعة العاشرة، طبع سنة 1991.

* احمد خليل:

62- التنفيذ الجبري،

منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبع سنة 2003.

* أحمد هندي:

63- أصول التنفيذ الجبري،

دار الجامعة الجديدة، بالإسكندرية، طبع سنة 2005.

64- التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته،

دار الجامعة الجديدة، مصر، طبع سنة 2003.

* أحمد علي السيد خليل:

65- طلبات وقف التنفيذ أمام محكمة التنفيذ ومحكمة الطعن في المواد المدنية والتجارية،

ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، طبع سنة 2000.

* إسماعيل إبراهيم الزيايدي:

66- التنفيذ العقاري،

مطبعة روز اليوسف الجديدة، طبع سنة 1997.

* أحمد خلاصي:

67- قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به،

منشورات عشاش، طبع سنة 2003.

* أمال فزايري:

68- التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، دون تاريخ الطبع.

* أنور طلبية:

69- إشكالات التنفيذ الجبري وطرقه،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 2006.

70- التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية،

المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 1996.

71- إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز،

المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 2006.

* أحمد مليجي:

72- إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية،

دون دار النشر، ودون تاريخ النشر.

73- التنفيذ،

دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1994.

* السيد خميس إسماعيل:

74- موسوعة القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ وإشكالاته،

دار الطباعة الحديثة، مصر، المجلد الأول، الطبعة الأولى، طبع سنة 1991.

* العربي شحط عبد القادر:

75- طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا لقانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25،

منشورات الألفية الثالثة، طبع سنة 2010.

76- طرق التنفيذ،

دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2007.

* الوافي فيصل والأستاذ سلطاني عبد العظيم:

77- طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08،

دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012.

* أمينة مصطفى النمر:

78- أحكام التنفيذ الجبري وطرقه،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1971.

* بربارة عبد الرحمن:

79- طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما

قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08،

منشورات بغدادية، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009.

80- طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة
باجتهادات المحكمة العليا،

منشورات بغدادية، الجزائر، طبع سنة 2008.

* بارش سليمان:

81- شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ،

دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2006.

* بلقاسمي نور الدين:

82- الحوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية،

ردمك، الجزائر، طبع سنة 2006.

* حلمي محمد الحجار:

83- أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة،

منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، طبع سنة 2003.

* حمدي باشا عمر:

84- طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012.

* طلعت محمد دويدار:

85- طرق التنفيذ القضائي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 1994.

* عبد الباسط جميعي:

86- طرق التنفيذ وإشكالاته،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1967.

87- التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع.

* عبد الحميد المنشاوي والدكتور عبد الفتاح مراد:

88- المشكلات العملية في قضاء التنفيذ،

دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988.

* عباس العبودي:

89- شرح أحكام قانون التنفيذ،

دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، طبع سنة 2006.

* عبد الرزاق بوضياف:

90- أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08،

دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2011.

* عبد العزيز خليل ابراهيم بديوي:

91- قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات،

دار الفكر الحديث، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1980.

* عبد الحميد الشواربي:

92- الأحكام العامة في التنفيذ الجبري الفقه، القضاء، الصيغة القانونية،

منشأة المعارف، بالإسكندرية، طبع سنة 2002.

* علي ابو عطية هيكل:

93- التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية،

دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبع سنة 2008.

* عمارة بلغيث:

94- التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته

ومنازعاته،

دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* علي هادي العبيدي:

95- البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة

مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي،

دون دار النشر، طبع سنة 2006.

* فايز احمد عبد الرحمن:

96- التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006.

* فتحي والي:

97- التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1995.

98- التنفيذ الجبري،

منشأة المعارف، مصر، طبع سنة 1989

99- التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري،

دار النهضة العربية، طبع سنة 1980.

* محمد حسنين:

100- طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2005.

101- التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،

مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية، طبع سنة 1986.

* محمد محمود إبراهيم:

102- أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1983.

* مدحت محمد الحسيني:

103- منازل التنفيذ،

دار المطبوعات الجامعية، الهدى، بالاسكندرية، طبع سنة 2006.

* مروك نصر الدين:

104- طرق التنفيذ في المواد المدنية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005.

* مفتح عواد القضاة:

105- أصول التنفيذ، دراسة مقارنة،

دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبع سنة 2008.

* نبيل إسماعيل عمر:

106- أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

الدار الجامعية، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1996.

107- الوسيط في التنفيذ الجبري،

دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 2001.

* نبيل صقر:

108- طرق التنفيذ،

دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ الطبع.

* نبيل عمر:

109- التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته،

دار الجامعة الجديدة، مصر، طبع سنة 2003.

* وجدي راغب فهمي:

110- مبادئ التنفيذ القضائي،

مكتبة الحرية الحديثة، مصر، طبع سنة 1988.

* يوسف نجم جبران:

111- طرق الاحتياط والتنفيذ،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1981.

ثانيا: الرسائل

* الدكتور مزيان محمد أمين:

112- التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري،

رسالة تخرج لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة

2005.

ثالثا: المذكرات

* محمودي رشيد:

113- نظام الشهر العيني في القانون الجزائري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، طبع سنة 2001.

* كمين مسعود:

114- الحجز العقاري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2002.

* جعود كمال:

115- حق البقاء في الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري،

رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، سنة 2003.

* بلقاضي كريمة:

116- الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، سنة 2004.

* بدوي عبد العزيز:

117- الحجز العقاري في القانون الجزائري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر،
سنة 2008.

* أحلام ريحاني:

118- الحجز التنفيذي العقاري،

مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، سنة 2010.

* حسيان رضا:

119- الحجز التنفيذي على عقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون
الإجراءات المدنية والإدارية،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران،
سنة 2013.

رابعاً: المقالات

* زروقي ليلي:

120- التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد،

مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، العدد الخامس.

121- إجراءات الحجز العقاري،

مقال منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني.

* راشد مراد:

122- الحجز على عقار،

مقال منشور بمجلة المحضر القضائي لسنة 2010، العدد الثالث.

* الغوثي بن ملحّة:

123- الحجز العقاري،

مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، عدد خاص.

* علي فيلاي:

124- الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري،

مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، العدد الثاني، لسنة 2000، الجزء 42.

* محمد بوركى:

125- التوثيق والإشهار العقاري،

مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الخامس، الجزء الأول، لسنة 1998.

126- التوثيق والإشهار العقاري،

مقال منشور بمجلة الموثق، العدد السادس، الجزء الثاني، لسنة 1999.

* شريف محمد:

127- صلاحيات المحضر القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مقال منشور بنشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني.

* مزيان محمد أمين:

128- أحكام شهادة الحيازة،

مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الثاني، وهران، مارس 2014.

129- التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وتسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

مجلة الراشدية، دار الغرب للنشر والتوزيع، معسكر، العدد الأول،

لسنة 2008.

130- بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الأول، لسنة 2013.

خامسا: المحاضرات

* بدوي علي:

131- الحجز العقاري،

محاضرة أقيمت على طلبة القضاة في إطار دورة تكوينية، بالمدرسة العليا

للقضاء، بتاريخ 26/05/2009.

* بوعروج مداني:

132- أحكام الحجز التنفيذي على العقارات،

محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، بتاريخ 2009/06/01.

* زبيري مختار

133- طرق التنفيذ،

سلسلة محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء ببوزريعة،

الجزائر، الدورة السادسة، سنة 1995.

* عبد الرحمن ملزي:

134- طرق التنفيذ الجبري،

سلسلة محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدورة

التاسعة عشر، السنة الثالثة، 2010.

* لوصيف نجاة:

135- الحجز على العقارات غير مشهورة،

محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، بتاريخ 2010/01/31.

سادسا: المجالات القضائية

- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1990، العدد الرابع.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1991، العدد الثاني.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1993، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1997، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2000، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2002، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2003، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2003، العدد الثاني.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2005، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2009، العدد الأول.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2002، العدد الثاني.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2005، العدد الأول.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2006، العدد الأول.

سابعاً: النصوص القانونية والتشريعية

1/ الدستور:

– الدستور الجزائري لسنة 1996 الموافق عليه في 1996/11/28.

2/ القوانين:

– القانون رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 متضمن قانون الثورة الزراعية.

– القانون رقم 19/78 مؤرخ في 1978/12/08 متضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر عدد 05 مؤرخة في 1978/12/09.

– القانون رقم 11/83 مؤرخ في 1983/08/13 متعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي ج ر عدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.

– القانون رقم 11/83 مؤرخ في 1983/07/02 متعلق بالتأمينات الاجتماعية معدل ومتمم.

– القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 متضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ج ر عدد 24 مؤرخة في 1984/06/12.

– القانون رقم 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 الملغى بموجب القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

– القانون رقم 27/87 مؤرخ في 1987/12/08 متضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية.

- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 متضمن قانون التوثيق الملغى ج ر عدد 28 مؤرخة في 13/07/1988.
- القانون رقم 04/90 مؤرخ في 06/11/1990 متضمن تسوية النزاعات الفردية في العمل معدل ومتمم ج ر عدد 6 لسنة 1990.
- القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 متضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم ج ر عدد 55 مؤرخة في 26/09/1990.
- القانون رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52 مؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 03/91 مؤرخ في 08/01/1991 متضمن قانون التوجيه العقاري ج ر عدد 2 مؤرخة في 09/01/1991.
- القانون رقم 10/91 مؤرخ 27/04/1991 متضمن قانون الأوقاف معدل ومتمم ج ر عدد 21 مؤرخ في 08/05/1991.
- القانون رقم 25/91 مؤرخ في 18/12/1991 متضمن قانون المالية لسنة 1992 معدل ومتمم ج ر عدد 65 لسنة 1991.
- القانون رقم 12/98 مؤرخ في 31/12/1998 متضمن قانون المالية لسنة 1999.
- القانون رقم 10/02 مؤرخ في 14/12/2002 معدل ومتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف ج ر عدد 83 لسنة 2002.
- القانون رقم 11/02 مؤرخ في 24/12/2002 متضمن قانون المالية لسنة 2003 ج ر عدد 86 لسنة 2002.

- القانون رقم 02/06 مؤرخ في 20/02/2006 متضمن تنظيم مهنة الموثق.
- القانون رقم 03/06 مؤرخ في 20/02/2006 متضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي معدل ومتمم.
- القانون رقم 02/07 مؤرخ في 27/02/2007 متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007.
- القانون رقم 08/08 مؤرخ في 28/02/2008 متعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي ج ر عدد 11 لسنة 2008.
- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 21 مؤرخة في 23/04/2008.
- القانون رقم 14/08 مؤرخ في 20/07/2008 معدل ومتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 44 مؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3/ الأوامر:

- الأمر رقم 157/62 مؤرخ في 31/12/1962، متضمن تمديد تطبيق التشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، ج ر عدد 2 مؤرخة في 11/01/1963.
- الأمر رقم 154/66 مؤرخ في 08/06/1966، متضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى.

- الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08، متضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 47 مؤرخة في 1966/06/09.
- الأمر رقم 91/70 مؤرخ في 1970/12/15، متضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم ج ر عدد 107 مؤرخة في 1970/12/25.
- الأمر رقم 76/74 مؤرخ في 1974/02/20 متعلق بالاحتياطات العقارية الملغى بموجب القانون رقم 25/90.
- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 متضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر عدد 92 مؤرخة في 1975/09/30.
- الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 1975/09/26 متضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 مؤرخة في 1975/11/18.
- الأمر رقم 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 متضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 05/03 مؤرخا في 2003/07/19 متعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.
- الأمر رقم 02/05 مؤرخ في 2005/02/27 متضمن المعدل والمتمم للقانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة ج ر عدد 15 مؤرخة في 2005/02/27.
- الأمر رقم 03/06 مؤرخ في 2006/07/15 متضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة ج ر عدد 46 مؤرخة في 2006/07/16.

– الأمر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/09/01 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

4/ المراسيم:

– المرسوم التنفيذي رقم 32/73 مؤرخ في 1973/01/05 متضمن إثبات الملكية الخاصة.

– المرسوم التنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 متضمن إعداد مسح الأراضي العام ر عدد 30 مؤرخة 1976/04/13.

– المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 متضمن تأسيس السجل العقاري معدل ومتمم ج ر عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

– المرسوم رقم 210/80 مؤرخ في 1980/09/13 معدل ومتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

– المرسوم التنفيذي رقم 352/83 مؤرخ في 1983/05/21 متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر عدد 21 مؤرخة في 1983/05/04.

– المرسوم التنفيذي رقم 724/83 مؤرخ في 1983/12/10 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 مؤرخ 1983/08/13 متضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

– المرسوم رقم 212/85 مؤرخ في 1985/08/13 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

- المرسوم رقم 53/87 مؤرخ في 1987/02/24 متضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولجنة المجموعات الأوروبية على إقامة ممثلية للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات والموقعة بمدينة الجزائر العاصمة بتاريخ 1985/12/09
- المرسوم التنفيذي رقم 71/88 مؤرخ في 1988/03/22 يحدد الشروط الخاصة المطبقة للتنازل على الأملاك العقارية التي شرع في استغلالها.
- المرسوم رقم 233/88 مؤرخ في 1988/11/05 متضمن الانضمام بتحفظ إلى اتفاقية نيويورك المحررة في 1958/06/10 والمتعلقة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها ج ر عدد 48 لسنة 1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 1991/07/27 متضمن كيفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة ج ر عدد 36 مؤرخة في 1991/07/31.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 1991/11/23 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 1991/11/23 متضمن جرد الأملاك الوطنية.
- المرسوم رقم 289/92 مؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 مؤرخ في 2000/10/26 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

– المرسوم التنفيذي رقم 77/09 مؤرخ في 11/02/2009 يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

5/ القوانين الأجنبية:

– قانون الإجراءات المدنية الفرنسي مؤرخ في 17/06/1938.

– قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد رقم 90 لسنة 1988.

– قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1986.

ثامنا: المراجع باللغة الفرنسية

I- Les Ouvrages:

A- Les ouvrages généraux:

* H. Gouti:

1- La législation foncière en Algérie avant l'indépendance,

R A volume 8, n3, 1971.

* Michel Dejuglart et Alain Piedelièvre:

2- Cour de droit civil,

Tome II, 6^{ème} édition, 1993.

* **N. Hakiki:**

3- Participation et développement coopérative dans
l'agriculture Algérienne, Revue Algérienne des sciences
juridiques économiques et politique,
N 3 septembre 1979.

* **Philippe Simeler Delebeque:**

4- Droit civil, les suretés, la publicité foncière,
2^{ème} édition, Dalloz.

* **Stéphane Piedelièvre:**

5- Traité de droit civil- la publicité foncier,
Edition Dalta, 2000.

* **G. Marty et P. Raymoud:**

6- les suretés réelles et la publicité foncier,
Vol1, année 1971.

* **DENYS Claude:**

7- la publicité foncier,
Les éditions Yvon blais INC, Canada, 2^{ème} édition, Année
1996.

B- Les ouvrages spéciaux:*** Cécile Robin**

8- Procédures civils d'exécution,

Dyna'Sup, Paris.

*** Gérard Couchez:**

9- Voies d'exécution,

Armand Colin, Paris, 7ème édition, 2003.

*** Jean Vincent et Jaques Prévalut:**

10- Voies d'exécution et procédure de distribution,

19^{ème} édition, Dalloz, 1970.

*** Paul Cuhe et Jean Vincent:**

11- Voies d'exécution et procédures de distribution,

Dalloz, Paris, 2ème édition, 1970.

*** Pierre Julien et Gilles Taormina:**

12- Voies d'exécution et procédures de distributions, LGDJ,

Paris.

* **Rene Beringuier:**

13- De la saisie immobilier-rédaction et dépôt du cahier de charge, jurés procédure civile,

Volume 6, paris.

* **Serge Guinchard et Tony Moussa:**

14- Droit et pratiques des voies d'exécution,

Dalloz, Paris, 2000.

* **Hervé Goze et Christian Laporte:**

15- Guide pratique de la saisie immobilière,

2^{ème} édition, Lexis Nexis litec, 2010.

II- Webographie:

1- www.khemismiliana.net.

2- www.maitrebelkacemi.voila.net.

3- www.chourok.net.

4- www.justforum.net.

5- www.alg17.com.

6- www.tribunaldz.com.

7- www.wadilarab.com.

8- www.startimes.com.

9- www.staralgeria.net.

10- www.alukah.net.

الفهرس

الآية

شكر وتقدير

إهداء

1.....مقدمة

الفصل التمهيدي

5 الأحكام العامة للحجز على العقارات غير المشهورة

6.....المبحث الأول: ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة

6.....المطلب الأول: مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة

7.....الفرع الأول: تعريف التنفيذ على العقارات غير المشهورة

7.....أولاً: المعنى اللغوي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

7.....ثانياً: المعنى الاصطلاحي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

8.....أ- المعنى الموضوعي

8.....ب- المعنى الإجرائي

11.....الفرع الثاني: أشخاص التنفيذ

11.....أولاً: الأطراف الأساسية

11.....أ-طالب التنفيذ

13.....ب- المنفذ عليه

14.....1- التنفيذ في مواجهة الخلف العام

- 14.....2- التنفيذ في مواجهة الخلف الخاص
- 15.....3- الأشخاص الذين لا يمكن التنفيذ عليهم
- 16.....ج- السلطة العامة كطرف في التنفيذ
- 17.....1- نظام قاضي التنفيذ
- 19.....2- نظام المحضر القضائي
- 26.....ثانيا: الأطراف المنظمة أثناء التنفيذ
- 26.....أ- الغير كطرف في التنفيذ
- 26.....1- إلزام الغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتنفيذ بطريقة الإدخال
- 27.....2- الإذن للغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتدخل في التنفيذ التدخل الاختياري ...
- 29.....ب- السلطة العامة في التنفيذ
- 29.....1- تدخل رئيس المحكمة
- 30.....2- تدخل النيابة العامة
- 31.....المطلب الثاني: محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 31.....الفرع الأول: محل التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 31.....أولا: شروط المال محل التنفيذ
- 32.....أ- يجب أن يكون الحق محقق الوجود
- 32.....ب- يجب أن يكون الحق معين المقدار
- 33.....ج- يجب أن يكون الحق حال الأداء
- 33.....ثانيا: القواعد التي تحكم محل التنفيذ

- 33..... القاعدة الأولى: جميع أموال المدين يجوز الحجز عليها
- 34..... القاعدة الثانية: أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين
- 35..... القاعدة الثالثة: أن يكون محل التنفيذ مالا
- 36..... القاعدة الرابعة: حرية الدائن في اختيار أموال المدين لإجراء الحجز عليها
- 37..... القاعدة الخامسة: عدم اشتراط توافر تناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ
- 38..... القاعدة السادسة: أن يكون محل التنفيذ مما يجوز التنفيذ عليه
- 51..... الفرع الثاني: سبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 52..... أولا: خصائص السند التنفيذي
- 53..... أ- السند التنفيذي شرط لازم للقيام بالتنفيذ
- 53..... ب- السند التنفيذي كاف لإجراء التنفيذ
- 53..... ج- السندات التنفيذية وردت في القانون على سبيل الحصر
- 53..... د- السند التنفيذي وثيقة رسمية لاقتضاء الحق الثابت
- 54..... ثانيا: أنواع السندات التنفيذية
- 55..... أ- السندات التنفيذية القضائية
- 55..... 1- الأحكام القضائية
- 60..... 2- الأوامر القضائية
- 65..... 3- القرارات القضائية
- 69..... 4- محاضر الصلح أو الاتفاق
- 70..... 5- أحكام رسو المزاد على العقار

- 71.....ب- السندات التنفيذية غير القضائية
- 72.....1- أحكام التحكيم
- 73.....2- الشيكات والسفاتج
- 74.....3- العقود التوثيقية
- 75.....4- محاضر البيع بالمزاد العلني
- 76.....5- الأوراق والعقود التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي
- 76.....أ- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة
- 76.....ب- سندات تحصيل هيئات الضمان الاجتماعي
- 77.....ج- النزاعات الجماعية والفردية في العمل
- 77.....د- الرهن القانوني لفائدة البنوك
- 78.....6- الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية
- 80.....المبحث الثاني: طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 80.....المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 81.....الفرع الأول: ماهية النسخة التنفيذية وأهميتها
- 82.....أولاً: ماهية النسخة التنفيذية
- 83.....ثانياً: أهمية النسخة التنفيذية
- 85.....الفرع الثاني: تبليغ السند التنفيذي
- 86.....الفرع الثالث: التكليف بالوفاء
- 87.....أولاً: أجل التكليف بالوفاء

- 88.....ثانيا: مضمون التكليف بالوفاء.....
- 90.....الفرع الرابع: طلب التنفيذ.....
- 92.....المطلب الثاني: أنواع الحجوز الواقعة على العقارات غير المشهورة.....
- 93.....الفرع الأول: مفهوم الحجز وطبيعته.....
- 93.....أولا: تعريف الحجز.....
- 93.....ثانيا: طبيعة الحجز.....
- 95.....الفرع الثاني: القواعد التي تحكم الحجز على العقارات غير المشهورة.....
- 95.....القاعدة الأولى: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه.....
- 95.....القاعدة الثانية: الإجراءات الواجب اتخاذها لصالح الدائن الحاجز.....
- 96.....القاعدة الثالثة: الأثر النسبي للحجز.....
- 96.....القاعدة الرابعة: الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه قبل البيع.....
- 96.....القاعدة الخامسة: الحجز من النظام العام.....
- 97.....القاعدة السادسة: امتداد إجراءات الحجز إلى الأيام الموالية.....
- 97.....الفرع الثالث: أقسام الحجز على العقارات غير المشهورة.....
- 98.....أولا: الحجز التحفظي على العقارات غير المشهورة.....
- 99.....ثانيا: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.....

الفصل الأول

- 102 **خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة**
- 103 المبحث الأول: ماهية العقار غير المشهر المعني
- 104 المطلب الأول: مفهوم العقار غير المشهر المعني
- 104 الفرع الأول: تحديد العقارات القابلة للحجز
- 105 أولاً: العقارات بطبيعتها
- 105 أ- الأرض
- 105 ب- المباني
- 105 ج- النباتات
- 106 ثانياً: العقارات بالتخصيص
- 107 الفرع الثاني: تعريف العقار غير المشهر
- 107 المطلب الثاني: التمييز بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر
- 108 الفرع الأول: أوجه التشابه بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر
- 109 الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر
- 110 المبحث الثاني: الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة
- 111 المطلب الأول: الرسمية في العقارات غير المشهورة
- 111 الفرع الأول: مفهوم المحرر الرسمي وشروط صحته
- 111 أولاً: تعريف المحرر الرسمي
- 113 ثانياً: شروط صحة المحرر الرسمي

- أ- صدور المحرر من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة... 113
- ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في تحرير المحرر الرسمي 114
- ج- يجب مراعاة الأوضاع القانونية عند تحرير السند..... 115
- الفرع الثاني: علاقة الرسمية بالحجز على العقارات غير المشهورة..... 115
- المطلب الثاني: علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة..... 116
- الفرع الأول: ماهية الشهر العقاري..... 117
- أولاً: تعريف الشهر العقاري..... 117
- ثانياً: أنظمة الشهر العقاري..... 118
- أ- نظام الشهر الشخصي..... 118
- ب- نظام الشهر العيني..... 121
- ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من النظامين..... 125
- الفرع الثاني: أثر الشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة..... 130
- أولاً: تعريف قاعدة الأثر النسبي للشهر..... 130
- ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي للشهر..... 131
- أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01..... 131
- ب- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري..... 132
- ج- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام..... 132
- د- إشهار اكتساب الملكية بالتقادم..... 133
- هـ- عقود الاستصلاح..... 134

و- شهادة الحياة 136

ز- وثيقة الإسهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي 137

الفصل الثاني

139 إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

المبحث الأول: استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر 141

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على عقار غير مشهر 141

الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهورة 142

أولاً: الشروط العامة 142

أ- الشروط المتعلقة بالمال المحجوز 142

ب- الشروط المتعلقة بالحاجز 143

ج- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه 144

ثانياً: الشروط الخاصة بالعقارات غير المشهورة 145

أ- العقود العرفية الثابتة التاريخ 145

1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 146

2- العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992 147

3- العقود العرفية المحررة بعد 1992 147

ب- المقررات الإدارية 148

1- القرارات الإدارية 149

2- العقود الإدارية 150

- الفرع الثاني: استصدار أمر الحجز على عقارات غير مشهورة.....156
- أولاً: تقديم الطلب والوثائق المرفقة به.....156
- ثانياً: الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....159
- ثالثاً: إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....159
- المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....161
- المبحث الثاني: قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....163
- المطلب الأول: إجراءات قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....163
- الفرع الأول: آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....164
- الفرع الثاني: طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....165
- المطلب الثاني: النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر.....166
- الفرع الأول: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار غير المشهر المحجوز.....166
- الفرع الثاني: تقييد حق المدين المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله.....169
- أولاً: في حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه.....169
- ثانياً: في حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً.....171
- الفرع الثالث: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز.....172
- أولاً: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز.....173
- ثانياً: الثمار التي تلحق بالعقار غير المشهر المحجوز.....174
- أ- إذا كان العقار في يد المدين المحجوز عليه.....175
- ب- إذا كان العقار في يد المستأجر.....177

298.....	الخاتمة
300.....	الملاحق
312.....	قائمة المراجع