وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي – تبسة –
كليّة الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

حجز الأملاك العقارية لناقص الاهلية في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
حفيظي ردينة

إشراف الدكتورة:
حداد فاطمة

اللجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
مراحي ريم	أستاذ محاضر –أ–	رئيسا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر –أ–	مشرفا
إلهام بخوش	أستاذ محاضر –أ–	مناقشا

السنـــة الجامعيـــة: 2023-2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر و تقدير

الحمد و الشكر الله العلي العظيم. نحمد الله على إتمام هذا البحث بعد مسيرة حافلة بالتحدي والمثابرة. نود أن نعبر عن بالغ امتناننا لأساتذة قسم الحقوق بجامعة شيخ العربي التبسي بتبسة، الذين لم يبخلوا علينا بجهودهم وإرشاداتهم القيمة.

كما نتوجه بجزيل الشكر إلى الأستاذة الفاضلة حداد فاطمة، التي أولتنا عناية فائقة وساهمت بشكل كبير في هذا الإنجاز. لا يفوتنا أيضًا تقديم الشكر لكل من غرس فينا روح الأمل وقدم الدعم اللازم لتحصيل المعرفة، مما جعلنا نستمتع بعملية البحث ونتذوق طعم النجاح. شكرًا لكل من كان له دور في تسهيل هذا العمل وإخراجه في أحسن الظروف.

الإهداء

بِسْمِ خَالِقِي وَ مُيَسِرَ أُمُورِي، لَكَ كُل الحَمْد وَ الإِمْتِنَان"

الحَمْد الله حُبًا وَ شُكْرًا وَ إِمْتِنَانًا عَلَى البَدء وَ الخِتَام.

)وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ للهِّ رَبِّ الْعَالَمِينَ(

وصلت رحلتي الجامعية الى نهايتها، بعد مسيرة دراسية دامت سنين في سبيل الحلم و العلم، حَمَلَتْ في طياتها الكثير من الصعوبات و المشقة و التعب، ها أنا اليوم أتوج لحظات الأخيرة من بحث تخرجي بكل همة و نشاط، و أقطف ثمار تعبي و أرفع قبعتي بكل فخر و الحمدالله، فاللهم لك الحمد قبل أن ترضى و لك الحمد اذا رضيت و لك الحمد بعد الرضا، لأنك وفقتني على إتمام هذا النجاح و تحقيق حلمي .

أهدي هذا النجاح الى نفسي أولا، و أمتن لكل من كان له فضل في مسيرتي، مرت قاطرة البحث بكثير من العو ائق، و مع ذلك حاولت أن أتخطاها بثبات بفضل من الله.

الى من لا يضاهيهما أحد في الكون، إلى من أمرنا الله ببرّهما، إلى من بذلا الكثير وقدّما ما لا يمكن أن يردّ، أهدي لكما هذا البحث، فقد كنتما خير داعم لي طوال مسيرتي الدراسية. "أمي و أبي"، أشكركما الشكر الجزيل على ما قدّمتماه لي طوال فترة دراستي.

الى من لم تربطني بها علاقة النسب، بل عطر الصداقة، وورد المحبة، الى من شجعتني ووصلت العطاء دون مقابل، الى من كانت جزء من هذه الإنتصارات، الى توأم روحي و صديقتي "إمتنان"

إلى أمي الثانية، إلى القلب الحنون، إلى مصدر الدعم و العطاء خالتي العزيزة "مبروكة"

إلى سندي و ضلعي الثابت الذي لا يميل أخي " فادي و هيثم "، الأخ هو الحياة و السند هما نعمة أنعمني الله بها في هذه الحياة.

أود أن أعبر عن امتناني و تقديري العميق "للأستاذة المشرفة حداد فاطمة"، التي وجهتني طوال هذا البحث و لم تتو انى في مد يد العون لي، فجزاها الله كل الخير.

كما نخص بالذكر الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة، الذين ساهموا بقبولهم المشاركة في مناقشة هاته المذكرة، جزاهم الله الخير.

قائمة المختصرات

- **ص.....: صفحة**
- **د.ط.....: دون طبعة**
- **د ب ن.....: دون بلد النشر**
- **د ت ن.....: دون تاريخ النشر**
- **ع.....: العدد**
- **ج.....:الجزء**
- **ق.أ.....: قانون الأسرة**
- **ق.م.ج.....: قانون المدني الجزائري**
- **ق.إ.م.إ.....: قانون الإجراءات المدنية والإدارية**

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الأملاك العقارية من أهم الحقوق التي يمتلكها الأشخاص في المجتمع وهي تتمتع بحماية قانونية، ولكن هناك بعض الأشخاص الذين لا يملكون أهلية كاملة للتصرف في حقوقهم العقارية بسبب عوامل السن أو العقل، يسمون بناقصي الأهلية. وهم يحتاجون الى وصاية أو إذن من ولي أمرهم أو ما يسمى بالنائب الشرعي للقيام بأي تصرف قانوني يتعلق بأملاكهم العقارية، وفي حالة عدم وجود هذه الوصاية أو الإذن يمكن للمحكمة أن تقوم بحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية لحمايتها من الضياع أو التعرض للخطر.

يعد موضوع حجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية في ظل التشريع الجزائري من المواضيع القانونية البالغة الأهمية، لما له من تأثيرات مباشرة على حقوق الأفراد والتصرفات القانونية المتعلقة بالملكية العقارية، فهو يعكس الاهتمام بالعدالة الاجتماعية، كون القانون يسعى إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد والمصلحة العامة بوجه عام، ويحمي الفئات الضعيفة بوجه خاص.

أهمية الموضوع: تتجلى أهمية دراسة موضوع الحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية، من الناحية النظرية في معرفة الإطار القانوني لتنظيم حجز الأملاك العقارية وتحديد الإجراءات القانونية المتبعة لحماية هذه الفئة، أما من الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال اكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالحجز العقاري بصفة خاصة وعيا قانونيا يجعله يبادر إلى تفعيل آليات حماية أموال ناقصي الأهلية بصورة جيدة.

أهداف الدراسة: تتمثل أهداف دراستنا في:

*الوقوف على مفهوم الأهلية القانونية وكيفية تأثيرها على تصرفات ناقصي الأهلية في الأملاك العقارية.

*تسليط الضوء على النظام القانوني للحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية مما يعزز الثقة في الإجراءات القانونية خاصة وأن العقار يمثل الركيزة الأساسية للتنمية الاقتصادية.

*الكشف عن الثغرات القانونية وتقديم اقتراحات للإصلاح القانوني لتعزيز حماية ناقصي الأهلية حتى يضمن استغلال هذه الأملاك بطريقة تخدم التنمية المستدامة وتحمي مصالح الأجيال القادمة.

أسباب إختيار الموضوع: من المهم الجمع بين الدوافع الذاتية والموضوعية لضمان اختيار موضوع البحث والتي تكمن في:

الدوافع الذاتية:

*الرغبة والشغف في دراسة الموضوع والبحث فيه لاستكشافه بعمق، بما أنه في مجال القانون العقاري الذي يعد تخصصي، ففي الحجز العقاري هناك استثناءات خاصة بما يتعلق بناقص الأهلية في التشريع الجزائري.

*قلة الأبحاث المختصة بموضوع حجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية في التشريع الجزائري، حيث لم يحظ بالتغطية الكافية من خلال المؤلفات التي تتناول موضوع الحجز العقاري بشكل عام، قد شكل دافعاً لي لاختيار هذا الموضوع للدراسة. فالمؤلفات المتاحة لم تتطرق بشكل مفصل في هذه القضية الهامة، مما يبرز الحاجة إلى المزيد من البحث والتحليل لفهمها بشكل أعمق.

الدوافع الموضوعية :

* الإهتمام بكيفية حماية القانون لحقوق ناقصي الأهلية في الأملاك العقارية.

*إثراء المكتبة والبحث الأكاديمي في مجال القانون العقاري وتقديم مساهمات جديدة في هذا المجال.

*حساسية الموضوع وذلك بتعلقه بمسألة حجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية في التشريع الجزائري، وهو ما يؤثر على قرارات الاستثمار العقاري ويضمن تنفيذ المشاريع بما يتوافق مع القوانين ويحمي حقوق جميع الأطراف .

الإشكال المطروح: عندما يتعلق الحجز العقاري بناقص الأهلية تنشأ عدة مشاكل وتحديات قانونية تتعلق بمدى شرعية وصحة الحجز على حقوق ومصالح ناقص الأهلية. ومنه يتم طرح الإشكالية التالية: **كيف يمكن الموازنة بين حماية حقوق ناقص الأهلية في الحفاظ على أملاكه العقارية وبين حقوق الدائنين في تحقيق أموالهم من خلال الحجز على هذه الأملاك؟**

المنهج المتبع: للإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا **المنهج الوصفي** من خلال تقديم نظرة عامة حول أهمية الأملاك العقارية في القانون الجزائري، بتعريف ناقص الأهلية وشرح مفهوم الحجز العقاري وأنواعه، اضافة **للمنهج التحليلي** من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية.

الدراسات السابقة: إن أغلبية الدراسات السابقة تطرقت في موضوعها الى حجز الأملاك العقارية، إما أن تكون دراسة عامة أو خاصة وبالتالي واجهت هذه الدراسة أهم **صعوبات:** تتمثل في ندرة المصادر والمراجع القانونية المتعلقة بموضوع البحث بشكل مباشر وشامل.

ومن أهم الدراسات التي ارتكزت عليها:

دراسة للباحثة بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017-2018 حيث عالجت الموضوع من خلال خطة ثنائية مقسمة إلى بابين الباب الأول النظام القانوني للحجز التنفيذي على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، أما في الباب الثاني النظام القانوني لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

الخطة المتبعة في الدراسة: من أجل معالجة الإشكالية أعلاه اعتمدنا على **خطة** ثنائية مقسمة إلى فصلين، الفصل الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي لحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية والذي قسمناه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان المقصود بأهلية ناقص الأهلية والذي نحدد خلاله مفهوم الأهلية وأنواعها

وكذا حكم تصرفات ناقص الأهلية، أما بالنسبة إلى المبحث الثاني فخصصناه لوضع أملاك عقارية تحت يد القضاء والذي من خلاله ذكرنا مفهوم الملكية العقارية و مفهوم الحجز العقاري و أنواعه.

أما الفصل الثاني فخصصنها للنظام القانوني للحجز على أملاك عقارية لناقص الأهلية، والذي قسم بدوره إلى مبحثين خصصنا الأول منه لإجراءات توقيع الحجز العقاري الذي تم من خلاله استصدار أمر الحجز على العقارات وتبيلغ الأمر وقيده في المحافظة العقارية، أما الثاني تكلمنا على الآثار المترتبة على الحجز العقاري الذي تم من خلاله تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز وتقييد سلطة المدين في استغلال العقار المحجوز.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية

تعد الأملاك العقارية من أهم الحقوق التي يمتلكها الأشخاص في المجتمع، وهي تتمتع بحماية قانونية وشرعية، ولكن هناك بعض الأشخاص الذين لا يملكون الأهلية الكاملة للتصرف في حقوقهم العقارية بسبب عوامل مثل:السن والعقل، وهؤلاء الأشخاص يسمون بناقصي الأهلية يخضعون إلى إجراءات تحفظية وتنفيذية يتم القيام بها من أجل حماية ممتلكاتهم من الضياع أو التبديد أو التعرض للخطر.

ولقد خصصنا هذا الفصل لدراسة الإطار المفاهيمي لحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، سوف نتطرق في (المبحث الأول) للمقصود بأهلية ناقص الأهلية والذي قسمناه إلى مطلبين، (المطلب الأول) مفهوم الأهلية وأنواعها، أما بالنسبة إلى (المطلب الثاني) سنتناول فيه حكم تصرفات ناقص الأهلية، ثم نتطرق في (المبحث الثاني) إلى وضع الأملاك العقارية تحت يد القضاء والذي بدوره قسمناه إلى مطلبين، وسنتطرق في (المطلب الأول) إلى مفهوم الملكية العقارية، أما(المطلب الثاني) سنتناول فيه مفهوم الحجز العقاري .

المبحث الأول: المقصود بأهلية ناقص الأهلية

تمثل أهلية ناقص الأهلية صلاحية الشخص لإبرام بعض التصرفات القانونية بموافقة وليه أو بإذن من القاضي، وهذه الأهلية تكون للشخص الذي بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد، أو الشخص الذي بلغ سن الرشد وكان سفيها أو ذا غفلة.

سنتناول في هذا الموضوع المقصود بأهلية والذي بدوره قسمناه إلى مطلبين، وسوف نتطرق في (المطلب الأول) لمفهوم الأهلية وأنواعها، أما بالنسبة إلى (المطلب الثاني) فخصصناه لحكم تصرفات ناقص الأهلية.

المطلب الأول: مفهوم الأهلية وأنواعها

الأهلية مفهوم قانوني يدل على صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات، ومباشرة التصرفات القانونية وهي بدورها تنقسم إلى نوعين رئيسين: أهلية الوجوب وأهلية الأداء، ولهذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين بحيث سنتطرق في (الفرع الأول) إلى تعريف الأهلية وفي (الفرع الثاني) إلى أنواع الأهلية .

الفرع الأول: تعريف الأهلية

من أجل تعريف الأهلية تطرقنا إلى تعريفها لغويا واصطلاحًا وقانونيًا وفقهيًا.

أولا: التعريف اللغوي للأهلية

يقال أهله لذلك الأمر تأهيلا، وأهله رآه له أهلا واستهله استوجبه.[1] لقوله الله تعالى:(وألزمهم كلمة التقوى وكانوا أحق بها وأهلها)،[2] فهي صلاحية الشخص للإلزام والإلتزام، بمعنى يكون الشخص صالحا لأن تلزمه حقوق لغيره وتثبت له حقوقه قبل غيره، ويكون صالحا لأن يلتزم بهذه الحقوق. [3]

ثانيا: التعريف الإصطلاحي للأهلية:

الأهلية هي ميزة يتميز بها الإنسان، حيث يجب توافر عنصر الأهلية في الإنسان ومعرفة مدى ما يمكن أن يتمتع به من حقوق ومدى ما يمكن أن يلتزم من واجبات.[4] فيكون الشخص ذا أهلية إذا صار قادر على إبرام التصرفات المختلفة من عقود وإرادة منفردة .

---

[1] ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري، معجم لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، 1988، ص 163

[2] سورة الفتح، الآية 26

[3] إمام محمد أبو زهرة، أصول الفقه، د ط، دار الفكر العربي، 1424هـ، 2004، ص 299

[4] إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، وتطبيقاتهما في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008، ص 227

ثالثا: التعريف القانوني للأهلية

وهي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات ومباشرة التصرفات القانونية وفي التشريع الجزائري نصت المادة 40 من القانون المدني على:"كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية. وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة." [1]

أما الأهلية الجنائية فقد حددتها المادة 49 من قانون العقوبات على: "ويخضع القاصر الذي يبلغ من 13 إلى 18 سنة إما لتدابير الحماية أو التربية أو لعقوبات مخففة"،[2] فسن الرشد الجنائي يكون ثمانية عشر سنة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها كتعديلها أو التنازل عليها وهذا ما نصت عليه المادة 45 من القانون المدني: " ليس لأحد التنازل عن أهليته ولا لتغيير أحكامها"،[3] وكل اتفاق على شيء من هذا قبيل يعد باطلا .

رابعا: التعريف الفقهي للأهلية

هي صلاحية الشخص لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات، بينما عرفها جانب من الفقهاء بأنها وصف يقوم بالشخص فيجعله قابلا لأن تكون له حقوق و توجب عليه واجبات، فيكون محلا صالحا لاكتساب تلك الحقوق، وكذا صلاحية مباشرته بنفسه الأعمال وكافة التصرفات القانونية والقضائية المتعلقة بهذه الحقوق. [4]

إن صفة الأهلية تختلف من شخص إلى آخر فمثال ذلك الجنين تكون له أهلية وجوب ناقصة، والصغير تكون له أهلية وجوب كاملة ولا تكون له أهلية أداء، أما الشخص البالغ فتكون له أهلية وجوب وأهلية الأداء.

الفرع الثاني: أنواع الأهلية

تنقسم الأهلية في التشريع الجزائري إلى نوعين رئيسيين: أهلية الوجوب وأهلية الأداء.

---

[1] المادة 40 من الامر رقم 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31.

[2] المادة 49 من الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 24-06 مؤرخ في 28 أفريل 2024، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة بتاريخ 30 أفريل 2024.

[3] المادة 45 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر نفسه.

[4] الجندي أحمد نصر، شرح قانون الأحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، 2008، ص 239.

أولا: أهلية الوجوب سميت بهذا الإسم لأنها تتعلق بما يجب للشخص من جهة وما يجب عليه من جهة أخرى،[1] فهي صلاحية الإنسان لوجوب الحقوق المشروعة له وعليه. [2]

وفي قوله تعالى: (لا يرقبون في مؤمن إلا ولا ذمة)[3] فإن أغلب الفقهاء اعتبروا أهلية الوجوب بالذمة.

1- تعريفها :

أ- في إصطلاح الأصوليين: عرفها الفقهاء على أنها: صلاحية الشخص للإلزام والإلتزام.[4]

ب- في إصطلاح القانون: هي القابلية أو الصلاحية لاكتساب الحق والتحمل الإلتزام،[5] كما عرفها أغلب الفقهاء: صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الواجبات.[6]

2- الأساس القانوني :

تثبت أهلية الوجوب عند كل شخص بمجرد أنه إنسان أي بمجرد ولادته حيا، فمناط أهلية الوجوب هو الحياة أي عند ولادة الإنسان حيا وهي كفيلة للجميع بغض النظر عن التمييز أو الإدراك. لذلك يتميز الصغير الغير مميز والمجنون بأهلية الوجوب، ففي الأصل العام مناط أهلية الوجوب هو الحياة. فتثبت أهلية الوجوب للشخص كاملة بحسب الأصل غير أن ذلك لا يحول دون إمكان تقييدها بقيود معينة، فتكون أهلية وجوب لدى الشخص غير كاملة و إنما مقيدة، وقد منح المشرع الجزائري استثناء للجنين الذي مازال في بطن أمه أهلية وجوب .[7]

3- أنواع أهلية الوجوب :

أ- أهلية الوجوب الكاملة: تشير إلى توفر جميع الشروط والمعايير اللازمة لشخص بمعنى أن الإنسان بمجرد ولادته حيا يكتسب أهلية الوجوب الكاملة ويكون بمقتضاها ملزما بأداء الواجب المحدد واكتساب جميع الحقوق وتتضمن هذه الأهلية جميع عوامل مطلوبة مثل: السن، القدرة العقلية، المسؤولية القانونية، الحالة الاجتماعية.

ب- أهلية الوجوب المقيدة: هي صلاحية الشخص لإكتساب الحقوق وتحمل بعض الإلتزامات ولكن ليس كلها، وهذه الأهلية تختلف عن أهلية الوجوب الكاملة تكون شروطها أقل تقييدًا. كما أن بعض

---

[1] تقية عبد الفتاح، نطاق عوارض الأهلية في أصول الشريعة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، كلية حقوق، جامعة الجزائر، عدد1، 2009، ص 250.

[2] مصطفى الزرق، المدخل فقهي العام، دط، دمشق، دار الفكر العربي، دت، ج1، ص 793.

[3] سورة التوبة، الآية10.

[4] مصطفى الرزقا، مرجع سابق، 1/780.

[5] أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، مصر، دط، 2005، ص 96

[6] فيلالي علي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، دط، 2011، ص204.

[7] محمدي فريدة زواوي، المدخل إلى العلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 1998، ص 63.

الحقوق تتطلب لاكتسابها شروط خاصة، كتقييد المشرع أهلية بعد الأشخاص في حالات معينة ومثال على ذلك هو القاصر الذي يحتاج إلى موافقة وليه أو قاضيه لإبرام بعض العقود فتكون لهم أهلية وجوب مقيدة .

ت-أهلية الوجوب الإستثنائية: هي حالة خاصة من حالات الأهلية قانونية التي تعني أن الشخص يمتلك القدرة على إكتساب الحقوق وتحمل الإلتزامات في حالات معينة تستثنى من القاعدة العامة ومثال ذلك: الجنين الذي يعتبر له أهلية وجوب مشروطة بالولادة السليمة وقد عبرت عن هذا المادة 2/25 (المعدلة) من القانون المدني: "على الجنين يتمتع بالحقوق التي يحددها القانون بشرط أن يولد حيا".[1]

ثانيا: أهلية الأداء

هي المسؤولية وأساسه في الإنسان التمييز والعقل،[2] فهي صلاحية الشخص في إبرام التصرفات القانونية، أي القدرة على التعبير بنفسه عن إرادته تعبيرا منتجا لآثاره القانونية. فأهلية الوجوب تثبت لكل إنسان، أما أهلية الأداء فلا تثبت إلا إذا أثبت الشخص أنه قادر على التمييز بين النفع والضرر.

1- تعريفها:

أ- في إصطلاح الأصوليين: هي "صلاح الإنسان لصدور الفعل منه على وجه يعتد به شرعا" كما عرفت بأنها صلاحية الإنسان لأن يطالب بالأداء، ولأن تعتبر أقواله وأفعاله وتترتب عليها آثارها الشرعية .[3]

ب- في إصطلاح القانون: هي صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيرا يترتب عليه أثرا قانونية،[4] كما عرفت بأنها قدرة الشخص على قيام بالتصرفات القانونية التي تكتسبه الحقوق وتحمله بالإلتزامات لحساب نفسه،[5] أن نطاق أهلية الأداء هو التصرفات القانونية سواء تمت بإرادة واحدة كالوصية أو بإرادتين كالهبة.[6]

2-الأساس القانوني : سن الرشد في القانون الجزائري تسعة عشرة سنة كاملة حسب نص المادة 40 من القانون المدني، ونصت المادة 43 من نفس القانون : " كل من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد وكل من بلغ سن الرشد وكان سفيهًا أو ذا غفلة يكون ناقص الأهلية وفقا لما قرره القانون[7] ."

---

[1] المادة 2/25 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[2] عبد الوهاب خلاف، علم أصول الفقه، ج12، دار النشر القلعة،1978، ص 135 -136.

[3] زيدان عبد الكريم، الوجيز في أصول الفقه، مؤسسة قرطبة، بغداد، العراق، دط، ص 33.

[4] الغوثي بن ملحة، قانون الأسرة على ضوء الفقه و القضاء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 2005، ص 194.

[5] شلبيك مصطفى مصباح، المدخل للعلوم قانونية، جامعة المفتوحة، طرابلس، ليبيا، ط1، 2005، ص 194.

[6] فرج حسن توفيق، المدخل للعلوم القانونية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ط1، 1988، ص 646.

[7] المادة 43 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر نفسه.

3-أنواع أهلية الأداء:

أ-أهلية الأداء المعدومة: هي حالة الشخص الذي لا يملك صلاحية القيام بالتصرفات القانونية بنفسه على وجه يعتد به قانونا، وهذه الحالة تنطبق على الشخص الذي لا يتوفر عنده العقل والإدراك، كالمجنون أو الصبي الذي لم يبلغ سن السابعة. وتنص المادة 42 (المعدلة) من القانون المدني على أنه: " لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من كان فاقد التمييز لصغر في السن، أو عته، أو جنون. يعتبر غير مميز من لم يبلغ 13 سنة"،[1] فهنا تبطل كل تصرفاته ولو كان التصرف نافعا له كقبول تبرع مالي. والبطلان هنا يشمل كل التصرفات الصغير ويكون لكل ذي مصلحة أن يتمسك به ويقضى به القاضي من تلقاء نفسه ويترتب على الحكم بالبطلان إعادة الأمر كما كان عليه قبل التعاقد.[2]

ب-أهلية الأداء الناقصة: يكون ناقص الأهلية حسب ما جاء في نص المادة 43(المعدلة) من القانون المدني الجزائري: " كل من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد، و كل من بلغ سن الرشد و كان سفيها او ذا غفلة، يكون ناقص الأهلية وفقا لما يقرره القانون"،[3] في هذه المرحلة لا يتجاوز فيها القاصر سن 13سنة دون أن يبلغ 19 سنة (سن الرشد المدني). و يختلف تصرفات الصبي المميز إذا كان التصرف نافعا أو إذا كان التصرف ضارا له ضررا محضا و تقع هذه التصرفات باطلة حتى لو أجازها الولي.[4] إذا كان التصرف يدور بين النفع و الضرر .

ج- أهلية الأداء الكاملة: طبقا لنص المادة 40 من القانون المدني الجزائري: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية، و لم يحجر عليه، يكون كامل أهلية لمباشرة حقوقه المدنية. و سن الرشد تسعة عشرة سنة 19 كاملة.[5]

المطلب الثاني:حكم تصرفات ناقص الأهلية

تصرفات ناقص الأهلية هي التصرفات التي يقوم بها الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد أو الذي يعاني من ضعف عقلي أو جسدي يمنعه من ممارسة حقوقه وواجباته بشكل تام ،وحكم هذه التصرفات يختلف باختلاف القانون الذي ينظمها و يتم دراسة موضوعنا حسب التشريع الجزائري ولهذا قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين بحيث سنتطرق في (الفرع الأول) إلى حكم تصرفات ناقص الأهلية طبقا للقواعد العامة، وفي (الفرع الثاني) حكم تصرفات ناقص أهلية المرشد.

---

[1] المادة 42 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[2] إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق و تطبيقتها في القانون الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص227.

[3] المادة 43 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر نفسه.

[4] محمد سعيد جعفور، التصرف الدائر بين النفع و الضرر في قانون مدني الجزائري، 2002، ص23.

[5] المادة 40 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر نفسه.

الفرع الأول: حكم تصرفات ناقص الأهلية طبقا للقواعد عامة

نصت المادة 83 من قانون الأسرة الجزائري: " من بلغ سن التمييز ولم يبلغ سن الرشد طبقا للمادة 43 من القانون المدني تكون تصرفاته نافذة إذا كانت نافعة له، وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الولي أو الوصي فيما كانت مترددة بين النفع والضرر، وفي حالة النزاع يرفع الأمر للقضاء".[1]

فقد نصت هذه المادة على ثلاث أنواع من التصرفات القانونية وأعطت وصفا لكل نوع من هذه الأنواع، النوع الأول يتمثل في مجموعة التصرفات النافعة، والنوع الثاني يتمثل في مجموعة التصرفات الضارة، والنوع الثالث في مجموعة التصرفات المترددة بين النفع والضرر.

أولا:التصرفات النافعة وهي التصرفات القانونية التي تزيد من مال الشخص أو تحسن من وضعه دون أن يعطي مقابلا لذلك، ويقصد بها أيضا التصرفات النافعة التي ترجع بالفائدة المحضة على أحد طرفيها ولا تحمل الخسارة و مثال على ذلك: قبول الهبة أو الوصية، وحسب ما نصت المادة 83 من قانون الأسرة عبارة نافذة للدلالة على وصف التصرفات القانونية النافعة التي يمكن أن يبرمها ناقص الأهلية. والتصرف النافذ لدى فقهاء الشريعة الإسلامية يمثل نوعا من أنواع العقد الصحيح، الذي يصلح لأن يترتب جميع آثاره في الحال دون الحاجة إلى إجازة الغير،[2] وكما قلنا فيما سبق إن التصرفات النافعة نفعا محضا هي تلك التصرفات التي يترتب عليها دخول شئ في ملك الصبي المميز من غير مقابل، كقبول الهبة و الوصية أو الإنتفاع بالعارية .[3]

ثانيا: التصرفات الضارة وهي التصرفات القانونية التي يترتب عليها خروج شيء من ملك الصبي المميز من غير مقابل، بحيث لا يجني المتصرف من ورائها أي نفع مالي يدخل في ذمته، كالتبرعات بجميع أنواعها من وقف أو كفالة دين على غيره نظرا لما فيه من التبرع بإلتزام أداء الدين من غيره ونحو ذلك[4] .

كما يقصد بالتصرفات الباطلة تلك التي من شأنها إفتقار الذمة المالية للشخص، ومن أمثلتها الهبة بالنسبة للواهب، والوكالة بدون عوض بالنسبة للوكيل، وتعتبر المادة 83 من قانون الاسرة الجزائري مثل هذه التصرفات باطلة، إذا كانت ضارة بناقص الأهلية، والعقد الباطل في التشريع الجزائري لا يرتب أي أثر ولو كان الغير حسن النية، ولا تصححه إجازة ولا يسقط بالتقادم .

---

[1] المادة 83 من الأمر رقم (02/05) المتضمن تعديل قانون الأسرة الجزائري، الصادر في: 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، رقم 15 الصادرة بتاريخ: 27 فبراير2005.

[2] وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الشامل للأدلة الشرعية والمذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحداث النبوية وتخريجها و فهرسة للموضوعات وأهم المسائل الفقهية، ج4، النظريات الفقهية والعقود، ط3، دار الفكر، دمشق 1989، ص 24.

[3] محمد سعيد جعفور و إسعيد فاطمة، التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري،2002، دار هومه، ص 14.

[4] محمد بن عابدين، رد المختار حاشية على الدار، ج4، دط، 1325هـ، ص340.

ثالثا: التصرفات الدائرة بين النفع والضرر وهي التصرفات القانونية التي تحتمل الكسب أو الخسارة للشخص الذي يقوم بها ومثالها جميع عقود المعاوضات كالبيع والإيجار. وطبقا للمادة 83 من قانون الاسرة تكون هذه التصرفات موقوفة على إجازة الولي أو الوصي، والعقد الموقوف عند كل من الحنفية و المالكية نوع من أنواع العقد الصحيح، مقابل للعقد النافذ حيث يتميز العقد الموقوف بأنه ليس صادرا من شخص لو الولاية في ذلك التصرف. مما يجعله غير صالح لأن يترتب آثاره في الحال، إنما يحتاج إلى إجازة الشخص الذي يملك الولاية على ذلك التصرف، هذا عكس الشافعية والحنابلة الذين يعتبرون أن العقد الموقوف عقد باطلا.[1]

وبالرجوع إلى القانون المدني نجده ينص على حكم مخالف لحكم المادة 83 إذا تعتبر المادة 101 من القانون المدني تصرفات ناقص الأهلية المترددة بين النفع والضرر تصرفات قابلة للإبطال لمصلحة ناقص الأهلية، ويسقط الحق في طلب الإبطال خلال 05 سنوات من يوم زوال نقص الأهلية، ولا يمكن الجمع بين حكم قانون الاسرة والقانون المدني، لكون العقد الموقوف غير صالح لترتيب آثاره في الحال، على عكس العقد القابل للإبطال الذي يعد عقدا صحيحا، مرتبا لجميع آثاره غاية ما في الأمر أنه على خطر الزوال.[2]

ولما كان قانون الاسرة قانونا موازيا للقانون المدني، يكون حل التعارض بينهما بالإحتكام لقاعدة اللاحق يلغي السابق، طبقا للمادة 20 من القانون المدني. ونص المادة 101 من القانون المدني الجزائري لاحق لنص المادة 83 من قانون الاسرة، فبهذا تكون تصرفات ناقص الأهلية بين النفع والضرر، تصرفات قابلة للإبطال في التشريع الجزائري. أي أن حكم التصرفات الدائرة بين النفع والضرر هي التصرفات التي تكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر، ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد، أو صدور الإجازة من وليه أو من المحكمة بحسب الأحوال الشخصية وفقا للقانون.[3]

الفرع الثاني: حكم تصرفات ناقص أهلية المرشد

تصرفات ناقص أهلية المرشد هي التصرفات التي يقوم بها الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد بعد، ولكنه يتمتع بقدر من التمييز والعقل يمكنه من فهم ما يفعله، وهذه التصرفات تخضع لحكم الإجازة، أي أنها تحتاج إلى موافقة ولي أمره أو القاضي لتصبح صحيحة ونافعة.

---

[1] وهبة الزحيلي، المرجع السابق، ص 210.

[2] أسعد فاطمة، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي وتطبيقها في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 298.

[3] أسعد فاطمة، المرجع السابق، ص298.

وقد نصت المادة 5 من القانون التجاري [1]إن ناقص الأهلية المرشد يعتبر تاجرا إذا كان يمارس التجارة بإجازة من وليه أو من القاضي ويخضع لأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصرفاته التجارية ففي حالة وجود مرشد ناقص الأهلية، يمكن له القيام بالعديد من التصرفات التجارية بشكل مستقل، مثل إبرام عقود وإدارة ممتلكات وإذا لم يحصل على الإجازة فهي تعتبر موقوفة أي أنها لا ترتب أي أثر قانوني حتى تصدر الإجازة، فهي تعود بآثارها إلى تاريخ إبرامها، وإذا رفضت الإجازة فهي تعتبر باطلة أي أنها لا ترتب أي أثر قانوني .

يعتبر ناقص الأهلية غير قادر للتصرف في أموره الشخصية والمالية، والتصرفات القانونية لناقص الأهلية مرشد يجب أن يتم التصرف نيابة عن ناقص الأهلية من قبل وليه الشرعي كالولي أو أقارب مقربين. وهناك التصرفات المحظورة التي يحظر على ناقص الأهلية القيام بها مثل التعاقد على قروض أو الزواج دون موافقة وليه الشرعي .

[1] المادة 05 من لأمر رقم 59/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-09، المؤرخ في 5 ماي 2022، الجريدة الرسمية، العدد 32 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.

المبحث الثاني: وضع الأملاك العقارية تحت يد القضاء

وضع الاملاك عقارية تحت يد القضاء هو عبارة عن إجراء قانوني يتم بموجبه حجز عقار مملوك لمدين أو حاجز أو كفيل عيني لضمان دين مستحق لدائن. أي أن القضاء يتولى إدارة أو التصرف في العقارات بناء على قرار قضائي، وذلك عادة في حالات مثل النزاعات العقارية أو الحالات التي يكون فيها توجيه من المحكمة لتدبير العقار بشكل مؤقت أو دائم حتى يتم حسم النزاع المتعلق بالعقار.

وسنتناول في هذا الموضوع وضع أملاك العقارية تحت يد القضاء والذي بدوره قسمناه إلى مطلبين، سوف نتطرق في (المطلب الأول) لمفهوم الملكية العقارية، وفي (المطلب الثاني) مفهوم الحجز العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية

تحظى الملكية العقارية في الوقت الراهن بأهمية كبيرة جعلت المشرع يهتم بها وينظمها بعدة نصوص قانونية. سنتناول في هذا المطلب مفهوم الملكية العقارية في (الفرع الأول) تعريف الملكية العقارية الخاصة، ثم نطاقها في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة

نصت المادة 27 من القانون 90/25 المتضمن التوجيه العقاري على تعريف الملكية العقارية الخاصة فجاء في نص المادة: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها وغرضها"[1]، كما عرفتها المادة 02 من نفس القانون بأن: "الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"[2]، حيث أن الملكية العقارية تخول سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله وحق التصرف فيه ضمن الحدود التي أقرها القانون وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني:" الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".[3]

أولا: أنواع الملكية العقارية الخاصة باعتبار الملكية العقارية أحد أنواع الملكية فهي تنقسم بدورها إلى الأنواع نفسها التي تنقسم إليها الملكية عموما وهذا ما أكدته المادة 674 من القانون المدني وما بعدها .

[1] المادة 27 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

[2] المادة 02 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

[3] المادة 674 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

أ-الملكية العقارية التامة وهي ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء (العقار) ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال، والاستغلال، والتصرف، في هذا الشئ، وذلك في حدود القانون[1]، فحق الملكية الشئ هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون[2]، الملكية أو الملك علاقة بين الإنسان والمال أقرها المشرع، تجعله مختصا به، ويتصرف فيه بكل التصرفات، ما لم يوجد مانع من التصرف.[3]

ب-الملكية العقارية المجزأة: يقوم المالك بتجزأة سلطاته وحقوقه المكفولة قانونا فلم يعد في يده سوى ملكية الرقبة، فالأرض التي وقع عليها صاحبها حق انتفاع لغيره، يكون بموجب هذا الحق للغير أن يزرع الأرض، ويجني ثمارها لكن ليس له حق التصرف القانوني عليها. فليس له بيعها أو هبتها، أو رهنها وتكون الملكية العقارية بذلك مجزأة، لأن السلطات الثلاث لم تعد في يد المالك كلها. حيث انتقلت سلطة الإستعمال والإستغلال إلى الغير، ولم يبقى للمالك سوى سلطة التصرف القانوني، إذا حتى التصرف المادي يتجزأ بدوره لأنه كما أثبتنا هو داخل في نطاق الإستعمال. فلا يحضر على صاحب حق الإنتفاع سوى التصرف المادي الماس بأصل الملك، فليس له تغييره، ولا إتلافه بل من واجبه المحافظة عليه.[4]

ج_الملكية العقارية المشاعة: وهي حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني في الشئ الواحد، بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، و يكون لكل واحد منهم الحق في حصة تنسب إلى (العقار) في مجموعة كالنصف أو الربع أو الثلث[5]. كما عرفها المشرع في المادة 713 من القانون المدني: " إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".[6]

ثانيا: عناصر الملكية العقارية الخاصة :

أ-حق استعمال العقار: يخول حق الاستعمال للمالك، أن يستخدم الشئ (العقار) فيما هو قابل له، بغرض الحصول على منافعه. فالاستعمال هو إفادة للمالك من الشئ مباشرة دون وساطة طرف اخر. أما الاستغلال فهو الإفادة من الشئ بالحصول على أجرته من المستأجر.

---

[1] رمضان أبو السعد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار النشر الجامعة الجديدة، مصر، 2004، ص 22.

[2] السنهوري، الوسيط، المجلد 8 الباب الأول، القسم الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، 1998، ص 492.

[3] وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، ج4، نشر دار الفكر، ط2، 1985، دمشق، ص 56.

[4] السنهوري، المرجع نفسه، ص 498.

[5] أحمد محرز، حصص الشركاء في الشركة لا يعد شيوعا لان المالك لهذه الحصص هي الشركة باعتبارها شخص معنويا له ذمة مالية منفصلة عن ذمة باقي الشركاء، القانون التجاري الجزائري، ج2، نشر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1980، ص 69 .

[6] المادة 713 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

ولما كان الاستعمال والإستغلال يقربان أحدهما من الآخر فكلاهما استعمال للشئ، فإذا استعمل المالك الشئ بشخصه سمى هذا استعمالا، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا استغلال وقد يستغل المالك الشئ مباشرة بنفسه لذلك نجمع بين الاستعمال والاستغلال. [1]

وهذا ما حدده المشرع الجزائري بالإستغناء عن لفظي الاستعمال والاستغلال واستبدالها بلفظة التمتع في المادة 674 من القانون المدني وإذا ما سجلنا اختلافا بين الإستعمال والاستغلال فهو في كيفية الاستفادة من الشئ فإذا كان من المالك مباشرة كان استعمالا وإذا كان بواسطة الغير كان إستغلالا، كما أن المالك له الاستفادة من ثمار الشئ ومنتجاته .

ب-حق استغلال العقار: وهو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشئ[2]، وقد يكون مباشرا ومناله زراعة الأرض من مالكها، وجني ثمارها وهي حسب السنهوري استعمالا لملك ويمكن أيضا اعتبارهما استغلالا مباشر[3]، وبما أن الاستغلال يكاد يماثل الاستعمال، فإن حكمهما واحد مع ملاحظة أن حق الاستعمال والاستغلال يمتد ليشمل كل ما يشمله نطاق حق الملكية .

ج-حق التصرف في العقار: المالك له حق التصرف في ملكه بجميع أنواع التصرف، فهو سلطة المالك على الشيء الذي يملكه فله أن يتصرف فيه ماديا فيأتي جميع الأعمال المادية التي تمكنه من استعمال الشئ. و سلطة التصرف هذه تعتبر عنصرا خالصا لحق الملكية، يميزه عن غيره من الحقوق العينية في خلاصة يمكن قول: إن الملكية التامة هي التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث، سلطة الاستعمال، و سلطة الاستغلال، و سلطة التصرف فصاحب العقار له أن يتمتع بعقاره على حد تعبير المشرع[4]، بأن يستعمل عقاره كما يشاء و يتصرف فيه كما يحلو له ضمن حدود القانون.

الفرع الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة

حددت المادتين 675 و676 من القانون المدني نطاق الملكية العقارية في التشريع، حيث جاءت في نص المادة 675 على ما يلي:"مالك الشئ يملك كل ما يعد من عناصره الجوهرية بحيث لا يمكن فصله عنه دون أن يفسد أو يتلف أو يغير. وتشمل ملكية الأرض ما فوقها و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها علو أو عمقا.

ويجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو تحتها".[5]

---

[1] السنهوري، المرجع السابق، ص 496.

[2] السنهوري، المرجع نفسه، ص 589-590.

[3] السنهوري، المرجع نفسه، ص 499.

[4] المادة 674 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[5] المادة 675 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر نفسه.

فهناك مبدأ قانوني مهم في القانون المدني والذي يتعلق بمفهوم "التبعية"، حيث يُعتبر كل شيء يُعد جزءًا لا يتجزأ من شيء آخر ملكًا لمالك الشيء الرئيسي. وهذا يشمل ما فوق الأرض وما تحتها إلى العمق الذي يُمكن استغلاله بشكل مفيد.

ووفقًا لهذا المبدأ، يُمكن لمالك الأرض أن يمتلك كل ما فوقها من مباني وزراعات وكل ما تحتها من مناجم ومياه جوفية، ما لم يكن هناك نص قانوني أو اتفاق ينص على خلاف ذلك. وهذا يعني أنه يمكن فصل ملكية سطح الأرض عن ملكية ما تحتها بموجب القانون أو الاتفاق، مما يسمح بوجود حقوق ملكية مختلفة للسطح وللموارد تحت الأرض.

وقد جاء في المادة 676 من نفس القانون: "لمالك الشئ الحق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته ما لم يوجد نص أو إتفاق يخالف ذلك".[1] فهذا المبدأ يُعبر عن حق المالك في الاستفادة من ملكيته بشكل كامل، ويشمل ذلك الحق في الثمار والمنتجات والملحقات التي تنتج عن الشيء المملوك. وهذا يعني أن مالك العقار، على سبيل المثال، له الحق في الثمار التي تنبت على الأرض والمنتجات التي تُستخرج منها، مثل النفط أو المعادن، وكذلك الملحقات مثل المباني والمنشآت.

ومع ذلك، يمكن تقييد هذا الحق بموجب نص قانوني أو اتفاق بين الأطراف. على سبيل المثال، قد يُمنح حق الانتفاع لشخص آخر بموجب عقد إيجار، حيث يحق للمستأجر الاستفادة من الثمار والمنتجات خلال مدة الإيجار.

المطلب الثاني: مفهوم الحجز العقاري

الحجز العقاري هو إجراء قانوني يتيح للدائن استرداد مبلغ الدين من المدين المتخلف عن السداد بواسطة بيع العقار المرهون له، كما يتميز الحجز العقاري بتشعب إجراءاته لاتصاله بنظام الشهر العقاري الذي يتطلب إشهار الحجز في المحافظة العقارية.

سنتناول في هذا المطلب مفهوم الحجز العقاري، وسوف نتطرق إلى ثلاث فروع في (الفرع الأول) سنقوم بتعريف الحجز العقاري، وفي (الفرع الثاني) شروط الحجز العقاري، أما بالنسبة (الفرع الثالث) أنواع الحجز العقاري.

الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري

لم يرد في التشريع تعريف للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء أنه إجراء قانوني يتم بموجبه وضع العقارات التي يملكها المدين تحت تصرف القضاء، وذلك لتسديد الديون من خلال بيع هذه العقارات في المزاد العلني. فهذا الإجراء يضمن للدائنين استيفاء حقوقهم من عائدات البيع.

[1] المادة 676 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

أما التنفيذ العيني المباشر فهو يتيح للدائن استيفاء حقه من المدين بشكل مباشر عن طريق الحصول على الشيء المحدد في السند التنفيذي. وهذا يمكن أن يكون عينًا معينة أو إجراءً معينًا يتوجب على المدين القيام به أو الامتناع عنه.

ففي حالة الديون المالية، يتم التنفيذ عن طريق توقيع الحجز على أموال المدين ومن ثم استيفاء الدين من هذه الأموال أو من خلال بيعها في المزاد العلني وهذا يضمن للدائن الحصول على حقوقه المالية من المدين، ويعتبر ضمانًا لتحقيق العدالة بين الطرفين. [1]

فالحجز يعني كف وغل يد المدين عن ماله ووضعه تحت تصرف القضاء، وذلك بهدف بيعه واستيفاء الدائن الدين من ثمن البيع، فالحجز التنفيذي يُمكن الدائن من بيع الأموال المحجوزة بشكل مباشر، وهو يتم عادة عندما يكون لدى الدائن سند تنفيذي يُثبت حقه في الدين. أما الحجز التحفظي، فيُعد إجراءً وقائيًا يهدف إلى حماية حقوق الدائن من خلال منع المدين من التصرف في أمواله حتى يتم الفصل في الدعوى الأصلية، ويحتاج إلى إجراءات إضافية مثل التنبيه ليتحول إلى حجز تنفيذي.

يجب أن يكون الشيء محل الحجز مملوكًا للمدين ويمكن أن يكون منقولًا أو عقارًا، وقد نظم المشرع هذه الإجراءات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محددًا الأطر والشروط اللازمة لكل نوع من أنواع الحجز.

ويمكن القول في الأخير أن الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين تُمَكِن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو غيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها في المزاد العلني. [2]

أولا: محل الحجز العقاري فهو العقار المستهدف بالحجز، ويمكن أن يكون هذا العقار مملوكًا للمدين أو في حيازة شخص آخر، ويُشترط لإجراء الحجز العقاري أن يكون العقار مشهرًا، أي مُسجلًا في السجل العقاري وفقًا للقوانين المعمول بها، كما ذكرنا في تعريف الحجز العقاري فإنه لا يقتصر فقط على العقارات بالمعنى اللغوي، بل يشمل أيضا العقارات بحسب الطبيعة والتخصيص. فالعقار بطبيعته يعرف بأنه كل شئ مستقر وثابت، لا يمكن نقله دون تلف ويشمل هذا الأراضي والأموال المدمجة في الأرض مثل الأبنية.

ويكمن الفرق بين العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص، في أن العقار بطبيعته يشمل الأراضي والمباني وكل ما هو متصل بالأرض بشكل دائم، بينما العقار بالتخصيص يشير إلى المنقولات التي تم تخصيصها لخدمة العقار بطبيعته، مثل الآلات والمعدات. ومن المهم التأكيد على أن حقوق الاستعمال والسكن وحقوق الارتفاق لا يمكن حجزها بشكل مستقل عن العقار المخدوم، والثمار والمزروعات تعتبر

[1] عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على منقول وفقا للقانون 08/ 09، دار الهدى، مليلة الجزائر، ص 30.

[2] عبد الرزاق بوضياف، المرجع نفسه، ص31.

منقولات إلا إذا كانت متصلة بالأرض، وإلا فإنها تعامل كمنقولات كما أنه لا يجوز أيضا الحجز على حق الإستغلال والسكن وحقوق الإرتفاق العينية التبعية.[1] وهذه المعلومات مهمة لفهم الأساس القانوني للحجز العقاري وتأثيره على الملكية والحقوق العقارية.

ثانيا: مبادئ الحجز العقاري وهي مجموعة من القواعد والمبادئ التي تنظم عملية الحجز للعقارات، ويتعلق بالطريقة التي يمكن للدائن من خلالها وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية تابعة لمدينه أو غيره تحت يد القضاء لضمان تنفيذ حكم أو وثيقة تثبت الدين، وقد نظم المشرع أحكام الحجز العقاري في المواد من 721 الى ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[2]

تتمثل هذه المبادئ في عدة نقاط أساسية ومن بينها:

1-العقد الرسمي: يجب أن يكون الحجز العقاري مبنيا على عقد رسمي موثق بحضور السلطات المختصة، يحدد شروط الحجز وحقوق الأطراف المتعاقدة.

2-الإلتزام بالعقد: يتم تنظيم الحجز العقاري بواسطة عقد يلتزم كل طرف بشروطه، ويحدد العقد مدة الحجز وشروطه والمبلغ المدفوع.

3-التسجيل العقاري: يتطلب قانون الحجز العقاري في تسجيل العقد في سجل الحجز العقاري المختص بهيئة الحجز العقاري، و ذلك لضمان صحة وسلامة العقود وحقوق الأطراف.

4-الشروط والتعاهدات: ينبغي تحديد جميع شروط والتعاهدات بوضوح في عقد الحجز، بما في ذلك الأمور متعلقة بالثمن، المدة، شروط التسليم.

5-الوثائق المطلوبة: لإتمام إجراءات الحجز يجب تقديم جميع الوثائق اللازمة لاتمام عملية الحجز وفقا للتشريعات المحلية، وتشمل ذلك وثائق هوية الشخص والوثائق المتعلقة بالعقار.

6-حماية حقوق الطرفين: يضمن العقد حقوق كل طرف مثل حق المشتري في استعادة العربون إذا لم يلتزم البائع بشروط العقد، وحق البائع في الاحتفاظ بالعربون، إذا لم يلتزم المشتري بالشروط.

7-التسوية النهائية: عند انتهاء فترة الحجز وتم الالتزام بجميع شروط العقد، حيث يتم إتمام عملية البيع وتوقيع التسوية النهائية لتحويل ملكية العقار إلى المشتري.

وهذه بعض المبادئ الأساسية للحجز العقاري التي تم استخلاصها من المواد المذكورة، وتهدف إلى ضمان نزاهة وشفافية عملية الحجز وحماية حقوق الأطراف المتعاقدة .

---

[1] أحمد هنيدي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1993، ص310-311.

[2] المواد من 721 إلى ما بعدها من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022 ،الجريدة الرسمية عدد 48 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري

وضع المشرع شروط أساسية يجب أن تتوفر من أجل إجراء التنفيذ على العقار حيث تنقسم هذه الشروط إلى شروط شكلية وأخرى موضوعية وهذا ما سوف نتطرق إليه:

أولا: الشروط الشكلية للحجز العقاري يجب أن يكون هناك ملف يستوجب وجود سند تنفيذي وتبليغ هذا السند، وهذا ما أكدته المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.[1] وتنص المادة 722 من نفس القانون على أن يقدم طلب الحجز العقاري أو الحقوق العينية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها عقار[2]، أي أن يكون العقار مكتوبا حيث يجب أن يكون للعقار بطاقة عقارية لدى مصالح الرهون ويشهر، فلا يمكن أن نحجز عقارا غير مسجل في مصالح الرهون[3]، أي أن يكون العقار محددا ومعينا بالذات حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة.[4] و هذا ما نصت عليه المادة 724 من ق.إ.م.إ "تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية"

ثانيا: الشروط الموضوعية للحجز العقاري نص المشرع في المادة 721 من ق.إ.م.إ على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي أو ثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها[5] .

أن تكون قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف حيث إذا كان العقار المحجوز لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه[6]، وهنا يمكن الإشارة كذلك إلا أنه يمكن توقيف الحجز إذا اثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنتان(02) أن يغطي مردود يُمَكِنَهُ من سداد الديون وكل المصاريف[7]. ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصورة قانونية[8] .

---

[1] المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 722 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006، ص 60

[4] بلقاسمي نور الدين، المرجع نفسه، ص60.

[5] بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية و تطبيقية، دط، ص 12.

[6] بلقاسمي نور الدين، المرجع نفسه، ص 61.

[7] Ndiaw diouf, la saisie immobilière, communication au séminaire national sur la réforme de la saisie, lyon,2007

[8] عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 40.

الفرع الثالث: أنواع الحجز العقاري

يوجد نوعان من الحجز: الحجز التحفظي والحجز التنفيذي. فالحجز التحفظي يختلف عن الحجز التنفيذي في أوجه كثيرة أهمها أنه لا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا لأن الغاية منه هي مجرد التحفظ على المال فقط.

أولا: الحجز التحفظي تناولته المواد من 646 إلى666 من ق.إ.م.إ، عرفه المشرع في نص المادة 646 من نفس القانون[1]: الحجز التحفظي يعني أن الأموال المنقولة والعقارية للمدين توضع تحت تصرف السلطة القضائية، مما يحول دون تصرف المدين فيها، ويتم هذا الإجراء على عاتق الدائن. بناء على طلب يقدم لرئيس المحكمة يتضمن حجز ما للمدين من الأموال المنقولة وكذلك كإجراء وقائي مؤقت للحفاظ على حقوق الدائن.[2] يعد الحجز التحفظي ضروريا لمنع المدين من التصرف في أمواله بطريقة قد تضر بحقوق الدائن، خاصة إذا كان هناك احتمال لإصدار حجز تنفيذي في المستقبل. هذا النوع من الحجز يعتبر استثنائيا ولا يسمح به إلا في حالات محددة وفقا للقانون، ويجب أن يكون هناك سند تنفيذي لدى الدائن للقيام بالحجز التنفيذي على أموال المدين. هذا الإجراء يتم دون الحاجة إلى سند تنفيذي أو إعلان المدين بالدين مما يوفر عنصر المفاجأة ويمنع المدين من التصرف في أمواله التي قد تكون موضوعا للحجز.[3] هذا النوع من الحجز يهدف إلى تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن في تأمين حقه ومصلحة المدين في حماية ممتلكاته من الحجز دون إجراءات قانونية مسبقة.

كما نص المشرع في المادة 647 من ق إ م إ على أنه : يُمكن للدائن الذي يمتلك دينًا مثبتًا ومستحق الدفع، أن يقدم طلبًا مبررًا وموثقًا بتاريخ وتوقيع منه أو من وكيله القانوني، للحصول على أمر قضائي بالحجز التحفظي على الممتلكات المنقولة أو العقارية للمدين.[4] فهذا الإجراء متاح إذا كان الدائن يحمل وثيقة تثبت الدين أو لديه أدلة واضحة تدعم وجود الدين، وفي حالة القلق من خسارة الضمانات لحقوقه .

وبالتالي يمكن تعريف الحجز التحفظي بأنه إجراء وقائي يلجأ الدائن سواء كان بيده سند تنفيذي أو لم يكن بيده أي سند بقصد وضع الأموال التي يملكها المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيها تصرفا يضر الحاجز أو بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه أن يؤدي إلى استبعادها من دائرة الضمان العام للدائن الحاجز ولا يصدر إلا في حالة الضرورة وبموجب الأمر على

[1] المادة 646 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] عمار بومزراق، المبسط في طرق التنفيذ، الجزائر، ص 52.

[3] الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، "دراسة تأصيلية و تحليلية"، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2001، ص 160 -161.

[4] المادة 647 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

عريضة وهو أيضا لاستهدف ابتداء بيع المنقول المحجوز عليه واقتصاد حقه من ثمنه وإنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه و تهريبه إضرارا بالدائن.[1]

مع الملاحظ أن المشرع أجاز للدائن الذي بيده سند أن يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقار أو أكثر لمدينه، تقيد بعد تحرير محضرا بها بمكتب قيد الرهون التابع لمكان العقارات.[2]

وهناك حالات أخرى بالحجز التحفظي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

أ-الحجز التحفظي على الحقوق الصناعية والتجارية: حسب المادة 650 من ق.إ.م.إ[3]: تعطي الحق لأصحاب الابتكارات أو الإنتاجات المسجلة والمحمية قانونًا بأن يقوموا بالحجز التحفظي على السلع أو المصنوعات المقلدة. يتم تحرير محضر الحجز من قبل المحضر القضائي، ويجب أن يتضمن تفاصيل المنتجات أو العينات أو النماذج المحجوزة، ومن ثم يتم وضعها في حرز مختوم ومشمع، وإيداعها مع نسخة من المحضر في أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميًا.

وكذلك نصت المادة 651 من نفس القانون[4] : على أنه يمكن للدائن أن يقوم بالحجز التحفظي على القاعدة التجارية للمدين. ويجب أن يتم تسجيل أمر الحجز في الإدارة المكلفة بالسجل التجاري خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ صدوره. كما يجب نشره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية. إذا لم يتم الالتزام بهذه الإجراءات، يعتبر الحجز باطلًا. هذا يضمن الشفافية والتقيد بالإجراءات القانونية المطلوبة لحماية حقوق الدائنين.

فيجب التأكد في هذه الحالة من قبل رئيس المحكمة قبل توقيع بأمر الحجز.

ب-الحجز التحفظي على العقارات: نصت المادة 652 من ق.إ.م.إ[5] : توضح أن الدائن لديه الحق في الحجز التحفظي على العقارات التابعة للمدين. يجب تسجيل أمر الحجز التحفظي في المحافظة العقارية المختصة بالعقار المحجوز عليه خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يومًا من تاريخ صدور الأمر، وإذا لم يتم التسجيل في هذه المدة، يعتبر الحجز باطلًا. هذا يضمن الالتزام بالإجراءات القانونية الصحيحة ويحمي حقوق جميع الأطراف المعنية. فالقانون القديم كان يحصر الحجز التحفظي على منقولات على عكس القانون الجديد الذي أجاز الحجز التحفظي على العقارات.

ج-الحجز التحفظي على أموال المستأجر: هذا نوع من أنواع الحجز التحفظي نص عليه المشرع الجزائري في المواد من 653 إلى 656 من ق.إ.م.إ. حيث يمنح المؤجر حق الحجز التحفظي

---

[1] محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، 1990، ص147-146.

[2] نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، دط، 2005، ص133.

[3] المادة 650 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[4] المادة 651 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[5] المادة 652 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

على الأمتعة والمنقولات داخل العقار المستأجر لضمان دفع الإيجارات المتأخرة، وفقاً لما يُقره القانون في المادة 653 من ق.إ.م.إ[1].

ونصت المادة 654 من ق.إ.م.إ[2] : تعطى الصلاحية لمؤجر الأراضي الزراعية، الحقول، أو البساتين بأن يقوم بالحجز التحفظي على الإيجارات المتعلقة بها، وذلك وفقاً للإجراءات المحددة في القانون. كما نصت المادة 655 من ق.إ.م.إ[3] : يُتاح للمؤجر الحق في الحجز التحفظي على الأغراض المنقولة داخل المبنى أو المزرعة، في حال تم نقلها دون إذنه، شريطة أن لا تكون قد مرّ على نقلها مدة تزيد عن ستين يومًا، وذلك استنادًا إلى حق الامتياز المقرر قانونًا. كما يُسمح لمؤجري العقارات والأراضي الزراعية بإجراء حجز تحفظي على الممتلكات الشخصية للمستأجرين الفرعيين، بالإضافة إلى الثمار المنتجة في تلك الأماكن، كضمان لسداد الإيجارات المترتبة عليهم، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 656 من ق.إ.م.إ[4]

د-حجز المؤجر على منقولات المدين المتنقل: نصت المادة 657 من نفس القانون[5] : تُمنح الإذن للدائن، سواء كان يملك وثيقة دين أم لا، بأن يقوم بالحجز التحفظي على الأموال المنقولة للمدين التي توجد ضمن نطاق إقامة الدائن. وفي حال كانت هذه الأموال تحت تصرف الدائن، يُطلب منه تعيين حارس عليها، وإن لم تكن، يُعين حارس آخر بناءً على طلبه.

هـ-الحجز الإستحقاقي: نظمه المشرع في المادة 658 من ق.إ.م.إ[6] حيث تتحدث عن الحق في الحجز التحفظي على منقول قبل رفع دعوى استرداده. يُسمح لمالك المنقول أو لمن له حق الحبس عليه بأن يطلب الحجز التحفظي على المنقول لدى الحائز. يجب أن يُحدد المنقول بدقة في طلب الحجز وفي أمر الحجز نفسه. إذا اعترض الحائز على الحجز، يجب على المحضر القضائي أن يوقف إجراءات الحجز ويُعد محضر إشكال، ويُسلمه للأطراف المعنية لتقديمه إلى رئيس المحكمة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ الاعتراض.

وهذا النوع من الحجز التحفظي أجازه القانون لمالك المنقول أو صاحب الحق في الحبس عليه، ويستلزم لإيقاعه استصدار إذن من رئيس المحكمة، والدائن يمكنه استرداد المحجوزات بعد تثبيت الحجز بحكم[7]. فهو يهدف لرد المال إلى صاحب الحق سواء كان مالكا أو صاحب حق امتياز أو تتبع لممارسة

---

[1] المادة 653 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 654 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] المادة 655 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] المادة 656 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[5] المادة 657 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[6] المادة 658 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[7] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 239.

حقه عليه، فهو لا يهدف إلى البيع لوفاء دين الدائن الحاجز، بل يهدف إلى إعادة المنقول إلى الشخص الذي يدعي أن له حق امتياز على المنقول أو أن له حق ملكية و صاحب حق في طلب الحجز الإستحقاقي[1].

وفي حالة المنازعة يحرر المحضر القضائي محضرا عن ذلك ويدعو الأطراف إلى عرض الإشكال على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة (03) أيام من تاريخ الاعتراض على الحجز الإستحقاقي.[2]

1. خصائص الحجز التحفظي: للحجز التحفظي مجموعة من الخصائص تميزه على غيره من الحجوز و ذلك مت نصت عليه المادتين 646 و 647 من ق.إ.م.إ والمتمثلة في أنه إجراء وقائي ومؤقت وليس حق مطلق، ويتميز أيضا أنه خاضع لقاعدة الضمان العام.

1.1 إجراء وقائي: فهو إجراء يتخذه الدائن لمنع المدين من التصرف في أمواله المنقولة خشية تهريبها أو ضياعها، فهو إجراء يمكن للدائن من الحفاظ على حقه في الضمان من أموال مدينه[3] .

يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك آليا إلى البيع فهو إجراء وقائي يتخذه الدائن لمنع المدين من تهريب أمواله[4].

1.2 إجراء مؤقت: فهو إجراء قانوني مؤقت يوفر الحماية للدائن من خلال تأمين حقه في الأموال أو الحقوق المدينة. يُطبق هذا الإجراء عندما يُقدر الدائن وجود خطر قد يؤثر على حقه، ويستمر حتى يحصل على حكم قضائي نهائي يُمكنه من تنفيذ الدين. يهدف الحجز التحفظي إلى وضع مال المدين تحت يد الدائنو ذلك من أجل الحفاظ على قيمة الأموال أو الحقوق المحجوزة وضمان عدم تقليل قيمتها، فهو يبقى تدبير مؤقت، مما يضمن حماية حقوق الدائن. ومع ذلك، لا يشمل هذا الإجراء بيع الأموال المحجوزة، بل يقتصر فقط على حفظها.

1.3 ليس حق مطلق:هذا النوع من الحجز هو إجراء يقوم باتخاذه السلطة التقديرية للقاضي، فله أن يصدر الأمر اذا اقتنع بفقدان الضمان على الأموال كأن لا يكون للمدين موطن مستقر أو حتى فرار المدين لأسباب جدية يتوقع معها تهريب لأمواله أو إخفائها[5].

ولتوقيع الحجز في حالتين إذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي و في حالة ثانية لم يكن الدين معين المقدار وهنا تكون للقاضي الحرية مطلقة في تقديره، فتكون له السلطة الكاملة لتوقيع الحجز التحفظي على أموال المدين في حال يكون هناك شك في إمكانية تهريب أمواله.

---

[1] نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، دط، منشورات الحلبي الحقوقية، الاسكندرية، د س ن ، ص 297.

[2] عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، ط3، موفر للنشر، الجزائر، 2009، ص 434-433.

[3] بربارة عند الرحمان،طرق التنفيذ من الناحيتيين المدنية والجزائية، دط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 156.

[4] حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 222.

[5] بربارة عبد الرحمان،المرجع السابق، ص 156.

1.4 يخضع لقاعدة الضمان العام : أي أن كل أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، فمنقولات المدين المادية والعقارية قابلة للحجز التحفظي ضمانا للديون، بخلاف ما كان معمولا به في قانون الإجراءات المدنية قبل التعديل[1]. فإذا لم يكن للمدين موطن مستقر في الجزائر، أو خشي الدائن فرار مدينه وكانت تأمينات المدين مهددة بالضياع أو ظهرت أسباب جدية بأنه سوف يقوم بتهريب أمواله أو الضياع.[2]

يمكن إجراء الحجز التحفظي على كل الأموال المنقولة والعقارية للمدين ضمانا لدينه، كما أنه لا توجد شروط شكلية معينة يجب توفرها في الحق الذي يوقع الحجز التحفظي لضمانه، فلا يلزم لإجراء الحجز التحفظي أن يكون الدائن مزودا بمجرد سند عرفي، يل يجوز توقيعه و لو لم يكن بيد الدائن سندا تنفيذيا على الإطلاع و ذلك بشرط الحصول على إذن من القضاء. [3]

2 شروط الحجز التحفظي: الحجز التحفظي هو إجراء قانوني يهدف إلى حماية حق الدائن في حصول على دينه من خلال ضبط أموال المدين و منعه من التصرف فيها، لكي يكون الحجز التحفظي صحيحا و قانونيا يجب أن تتوفر بعض الشروط.

2.1 الدين محقق الوجود وفقًا للمادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[4] ، يُمكن للدائن الذي يمتلك دينًا معترفًا به ومستحق السداد، أن يقدم طلبًا مفصلًا ومؤرخًا وموقعًا من قِبله أو من يمثله قانونيًا، للحصول على أمر بالحجز الاحترازي على الممتلكات المنقولة أو الثابتة للمدين. يُطبق هذا في حالة إذا كان الدائن يحمل وثيقة تثبت الدين، أو إذا كانت لديه أسباب مقنعة تُشير إلى احتمالية وجود الدين، وإذا كان يخشى من تعرض ضمانات حقوقه للخطر.

فقد اشترط هذا النص شرط في السند التنفيذي، وأنه لا يعني سوى أن السند التنفيذي يميز وجود حق الشخص هو طالب التنفيذي مواجهة شخص آخر و هو المنفذ ضده، و على كل حال فإن القاضي بالحجز التحفظي يقبل التظلم بالمنازعات في قيام الدين أو زواله بعد وجوده[5] .

---

[1] شيخ نسيمة، (أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري)، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد الخامس، العدد الأول، سبتمبر 2018، ص13.

[2] محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دط، دار الهدى، الجزائر، 2015، ص 153.

[3] بوصري يلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2015، ص225.

[4] المادة 647 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[5] فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية و الإدارية،دط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010، ص38.

وفي نص المادة 647 من ق.إ.م.إ لم يشترط تحديد المقدار، تتم وفق إعطاء فرصة لدائن بتوقيع الحجز التحفظي دون تعيين قيمة الدين حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله، فيجوز توقيع الحجز التحفظي استنادا إلى حق التعويض قبل أن يصدر حكم قطعي بتقدير مسؤولية[1].

2.2 الدين حال الأداء يعني ذلك أن الدين يجب أن يكون مستحق الدفع، شرط حلول أجل الدين لتوقيع الحجز التحفظي وفقا للقانون يجب أن يكون الدين قد حان أجله لكي يتم توقيع الحجز التحفظي، إذا لم يحل أجل الدين بعد فلا يسمح عادة بتوقيع الحجز التحفظي. و مع ذلك إذا سقط الأجل لأحد الأسباب المسقطة كما هو موضح في المادة 211 من قانون المدني[2]، إذا أعلن المدين إفلاسه وفقًا للقانون، أو إذا قام بتقليل قيمة الضمانات المقدمة للدائن بشكل كبير بأفعاله، فإنه يفقد الحق في الاستفادة من الأجل المحدد. وينطبق هذا سواء كان الضمان مقدمًا بموجب عقد مبرم لاحقًا أو بناءً على القانون. ومع ذلك، يحق للدائن أن يطلب تعزيز الضمان بدلاً من إسقاط الأجل. في حالة تقليل قيمة الضمان لأسباب خارجة عن إرادة المدين، لا يُسقط الأجل إلا إذا عجز المدين عن تقديم ضمانات كافية للدائن. وإذا لم يقدم المدين الضمانات المتفق عليها في العقد، يُسقط حقه في الأجل.

2.3 عدم إشتراط تحديد المقدار: حسب ما نص المشرع الجزائري في المادة 647 من ق.إ.م.إ[3] لا تشترط تحديد المقدار الدقيق للدين لتوقيع الحجز التحفظي. هذا يعني أنه يمكن للدائن أن يطلب الحجز التحفظي على أموال المدين حتى قبل أن يتم تحديد قيمة الدين بشكل نهائي من قبل المحكمة، و ذلك لضمان عدم تهريب المدين لأمواله و تأمين حق الدائن في التعويض. هذا الإجراء يهدف إلى حماية الدائنين في حالات عدم اليقين بشأن المبلغ الدقيق للدين .

2.4 الخشية من فقدان الضمان العام: اشترطت المادة 647 من ق.إ.م.إ في فقرتها الأخيرة تنص على أنه يمكن للدائن الذي لديه دين محقق الوجود وحال الأداء أن يطلب إصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات المدين. يجب أن يكون الدائن حاملاً لسند دين أو أن يكون لديه أدلة واضحة تدعم وجود الدين. الشرط الأساسي هو أن يخشى الدائن من فقدان الضمان لحقوقه، مما يعني أن هناك خطراً محتملاً بأن المدين قد يتصرف في أصوله بطريقة قد تؤدي إلى عدم قدرة الدائن على استرداد دينه في المستقبل، مثل احتمال قيام المدين بتهريب أمواله.

3 .إجراءات الحجز التحفظي: تتضمن عدة خطوات رئيسية تتمثل في :

1.3 المحكمة المختصة : يبدأ الإجراء من تقديم الدائن لطلب الحجز إلى رئيس المحكمة يطبق هذا الإجراء وفقا للمواد 647 و 649 و 722 من ق.إ.م.إ[4] حيث يعطى الدائن الحق في اختيار المحكمة المختصة

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق،ص224.

[2] المادة 211 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[3] المادة 647 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[4] المواد 647، 649، 722 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

إقليميا لتوقيع الحجز. فالإختصاص الإقليمي يعود للمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين او مقر أموال المطلوب حجزها، إذا تعلق الأمر بحجز تحفظي على منقول[1]، أو محكمة مقر المجلس القضائي في حالة الحجز على عقار[2]. كذلك نصت المادة 649 من ق.إ.م.إ يُنفّذ الحجز التحفظي استنادًا إلى أمر يصدره رئيس المحكمة المختصة، والتي تقع ضمن نطاقها الإقليمي إما موطن المدين أو مكان تواجد الأموال المراد حجزها. يُطلب من رئيس المحكمة أن يُصدر قراره بشأن الطلب المقدم للحجز التحفظي في مدة لا تتجاوز خمسة أيام من تاريخ تقديم العريضة إلى كتابة الضبط. و حسب نص المادة 722 من نفس القانون يقدّم إلى رئيس المحكمة الموجودة ضمن دائرة العقار المعني، طلبٌ للحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية من قِبل الدائن أو ممثليه القانونيين أو الاتفاقيين. يجب أن يشتمل الطلب على اسم الدائن ولقبه، موطنه الأصلي والمختار داخل نطاق اختصاص المحكمة، بالإضافة إلى اسم المدين وموطنه، ووصف دقيق للعقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه، مع تحديد موقعه وأي معلومات أخرى مساعدة في التعريف به وفقًا لما هو مدون في سند الملكية. كما يُمكن للدائن أن يحصل على أمر يُخوّل المحضر القضائي بالدخول إلى العقار لجمع المعلومات اللازمة لتوصيفه ومحتوياته، ولا يُقبل هذا الأمر بأي شكل من الطعون.

أن طلب الحجز على عقار يقدم إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، عند تقديم الطلب لدى رئيس المحكمة يجب أن يكون هناك سند الدين أو ما يبرر و تقديم ما يثبت خشية من فقدان الضمان العام.

2.3 تقديم طلب الحجز :يتوجب على الدائن الذي يرغب في تقديم طلب للحصول على أمر بالحجز التحفظي أن يرفع هذا الطلب إلى رئيس المحكمة المعنية. يجب أن يستند الطلب إلى دين موثق أو أدلة واضحة تبرره، وأن يقدم الدائن ما يثبت خوفه من خسارة الضمان العام[3]. القانون الجزائري لم يحدد شكلًا معينًا أو صيغة لطلب الدائن، ولكن الإجراءات القضائية استقرت على ضرورة أن يكون الطلب مكتوبًا ومبررًا وموقعًا من قبل الدائن أو من ينوب عنه، وفقًا للمادة 647 من ق.إ.م.إ. يجب أن يتضمن الطلب تفاصيل الدائن والمدين، وخلاصة الدين والأدلة التي تدعمه، وتقدير قيمة الدين إذا كان محددًا، أو تقدير تقريبي إذا لم يكن كذلك. وفي نهاية الطلب، يجب أن يطلب الدائن من رئيس المحكمة منحه أمرًا بتنفيذ الحجز التحفظي على الأموال المطلوب حجزها.[4]

---

[1] حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 225.

[2] زعلاني عبد المجيد، "الإتجاهات الجديدة لتشريع جرائم الصرف" المجلة القضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجزائر، العدد لأول، 1996، ص27.

[3] بوقلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص19.

[4] علي بداوي،" الحجز التحفظي في التشريع الجزائري"، مقال منشور، المجلة القضائية، عدد 01، 1996، ص 28.

3.3 صدور أمر الحجز: بعد تقديم طلب الحجز، يتوجب على رئيس المحكمة التحقق من أن الطلب يلبي الشروط القانونية الشكلية والموضوعية. يجب أن يكون لدى مقدم الطلب الأهلية القانونية وأسباب مقنعة لطلب الحجز. إذا تبين أن الأسباب التي يستند إليها الدائن غير كافية أو غير جدية، يتم رفض الطلب. ولكن، إذا كانت الأسباب والأدلة المقدمة جدية ومقنعة، يصدر رئيس المحكمة أمرًا بالحجز. وفقًا للمادة 649 من ق.إ.م.إ[1] ، يجب على رئيس المحكمة أن يقرر في طلب الحجز خلال مدة أقصاها خمسة أيام من تاريخ تقديم الطلب إلى كتابة الضبط. هذا يعني أن على رئيس المحكمة البت في الطلب خلال خمسة أيام من تاريخ استلامه.

عندما يوافق القاضي على طلب الحجز، يصدر أمرًا بذلك يتضمن المعلومات الأساسية في نهاية العريضة. يجب أن يشتمل الأمر على اسم القاضي الصادر ولقبه، واسم الشخص المستهدف بالحجز وعنوانه، ونوع الحجز التحفظي المطلوب على الأصول المادية المنقولة، ورقم التسجيل في سجلات كتابة الضبط، وتاريخ الإصدار، وتوقيع القاضي. يُختم الأمر بختم المحكمة الصادر منها. بعد ذلك، يُسجل أمر الحجز التحفظي في سجل الحجوز التحفظية لدى كتابة الضبط ويُسجل أيضًا في مكتب التسجيل، حيث يُعتبر عقدًا قضائيًا يخضع للرسوم والطوابع القانونية المستحقة للدولة، والتي يتم تحديدها سنويًا في قانون المالية[2] .

في حالة عدم قبول الطلب، ليس من الضروري أن يوضح القاضي الأسباب التي أدت إلى قرار الرفض. ومع ذلك، من المستحسن أن يذكر هذه الأسباب ليتمكن مقدم الطلب من معرفة الخطوات اللاحقة الممكنة، مثل تصحيح الأخطاء أو إعادة تقديم الطلب بشكل صحيح. إذا كان الرفض بسبب نقص في الوثائق، أو عدم كفاية المعلومات المقدمة، أو عدم توقيع العريضة، يمكن لمقدم الطلب إصلاح هذه القضايا وإعادة تقديم الطلب بعد التصحيح [3].

4.3 تبليغ وتنفيذ أمر الحجز: وفقًا للمادة 688 من ق.إ.م.إ ، يجب إبلاغ المدين بأمر الحجز التحفظي بشكل رسمي. يتبع ذلك إجراء فوري من قبل المحضر القضائي لتسجيل وجرد الأموال التي تقع تحت يد المدين. في حال عدم إتمام هذه الخطوة، يُعتبر الحجز غير صحيح. وإذا لزم الأمر، يُمكن اللجوء إلى القوة العمومية لضمان تنفيذ أمر الحجز.

أ-تبليغ أمر الحجز حسب المادة 688 من ق.إ.م.إ[4]، يجب أن يتم إخطار المحجوز عليه بأمر الحجز بشكل شخصي، أو لأحد أفراد أسرته البالغين الذين يعيشون معه إذا كان فردًا، أو للممثل القانوني أو الوكيل

[1] المادة 649 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص 28.

[3] القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فروع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013، ص 26.

[4] المادة 688 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

إذا كان كيانًا قانونيًا. يُطلب من المحضر القضائي أن يقوم فورًا بإعداد قائمة بالأصول وتحديدها بدقة، مع وصف كامل لها، وإعداد محضر بالحجز والجرد. يجب تسليم نسخة من محضر الحجز والجرد للمحجوز عليه خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (03) أيام، وفي حال رفضه استلامها، يُشار إلى ذلك في المحضر. إذا تم الحجز بغياب المدين أو في حال عدم وجود موطن معروف له، يتم الإخطار بالحجز وفقًا للمادة 412 من القانون.

الغرض من هذا الإخطار هو منح المدين فرصة للإيفاء بالتزاماته أو الطعن في إجراءات الحجز. وفقًا للمادتين 688 و408 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ[1] ، أن يتم الإخطار الرسمي بشكل شخصي ويُعد الإخطار الرسمي موجهًا شخصيًا للكيان القانوني عندما يُسلم مستند الإخطار إلى الممثل القانوني أو المتفق عليه، أو إلى أي شخص تم تحديده خصيصًا لهذا الغرض. يُشترط أن يكون الشخص الذي يستلم الإخطار متمتعًا بالأهلية القانونية الكاملة، وإلا يُعتبر الإخطار باطلًا، كما هو موضح في المادة 410 من نفس القانون[2] . في حالة عدم إمكانية الإخطار الشخصي للمدين، يُعتبر الإخطار صحيحًا إذا تم في موطنه الأصلي أو المختار إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه، شريطة أن يكون الشخص المستلم للإخطار متمتعًا بالأهلية القانونية، وإلا يُعتبر الإخطار قابلًا للإبطال.

يعد التبليغ الرسمي لأمر الحجز إجراءً قانونيًا يتطلب من المحضر القضائي زيارة مقر إقامة الشخص المعني لإخطاره بصدور أمر حجز تحفظي على ممتلكاته، مع ضرورة تسليمه نسخة من الأمر. يجب أن يتضمن محضر التبليغ مجموعة من البيانات الأساسية المطلوبة قانونًا، وفقًا للمادة 407 من ق.إ.م.إ[3] . في حالة عدم توافر هذه البيانات، يحق للدائن المستفيد من الحجز التقدم بطلب لإبطال محضر التبليغ. إذا رفض الشخص المطلوب تبليغه استلام المحضر أو التوقيع عليه، يجب على المحضر القضائي تسجيل هذا الرفض في المحضر وإرسال نسخة من التبليغ مع إشعار بالاستلام، وفقًا للمادة 411 [4]. إذا تم إغفال تبليغ أمر الحجز للمدين.

على الرغم من أن القانون يلزم الحاجز بإبلاغ المدين بأمر الحجز التحفظي، إلا أنه لا يحدد المدة الزمنية لهذا التبليغ. ونظرًا لأن الدائن ملزم برفع دعوى لتثبيت الحجز أمام القاضي خلال مدة لا تتجاوز 15 يومًا من تاريخ صدور أمر الحجز، فمن المفترض أن يتم التبليغ ورفع الدعوى خلال هذه الفترة الزمنية نفسها.

ب-تنفيذ أمر الحجز بما أن الحجز التحفظي هو ضبط المال لمنع المدين من إخفائه أو تهريبه إلى حين وصول الدائن على سند التنفيذي، فحسب قانون الإجراءات المدنية القديم المشرع قد إقتصر الحجز التحفظي

[1] المادة 408 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 410 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] المادة 407 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] المادة 411 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

على المنقولات دون العقارات، لأنه في نظره لا يمكن تهريب العقار و كانت هذه النظرية محل نقد، لأنه يحق للمدين أن يتصرف في عقاره إما عن طريق البيع أو الهبة،[1] حيث نصت المادة652 من ق.إ.م.إ:" يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه، و يقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره و إلا كان الحجز باطلا".[2] يجب تنفيذ أمر الحجز وفقًا للإجراءات القانونية المتعلقة بالإخطار وتنفيذ الأمر، مع التفريق بين الحجز التحفظي سواء كان على المنقولات أو العقارات.

4. تحول الحجز التحفظي إلى الحجز التنفيذي: يعتبر الحجز التحفظي والحجز التنفيذي من الإجراءات القضائية التي تهدف إلى حماية حقوق الدائنين، لكنهما يختلفان في طبيعتهما وأثرهما القانوني. الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يُتخذ لمنع المدين من التصرف في أمواله بما قد يضر بحقوق الدائنين، ولا يهدف مباشرة إلى بيع الأموال المحجوزة أو استيفاء الديون من ثمنها. بينما الحجز التنفيذي، الذي يتطلب سندًا تنفيذيًا، يُمكّن الدائن من استيفاء حقه مباشرة من الأموال المحجوزة أو من ثمنها بعد بيعها. وبالتالي، فإن الحجز التحفظي لا يتحول إلى حجز تنفيذي إلا بعد الحصول على حكم قضائي يُعطي الدائن الحق في استيفاء دينه، وهو ما يُعد تغييرًا في الوضع القانوني للحجز وليس مجرد تحويل بسيط للإجراء القانوني القائم. لم يوضح المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات اللازمة لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، مما يُعد نقصًا تشريعيًا يترك مجالًا للغموض القانوني. هذا الغموض يُمكن أن يؤدي إلى تباين في الممارسات القضائية والإجراءات التي يتبعها المحضرون القضائيون والفقهاء، مما قد ينتج عنه مشكلات قانونية. خاصة وأن المادة 369 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية كانت تُلزم بضرورة الحصول على أمر من رئيس المحكمة عبر عريضة لإجراء هذا التحويل[3] ، وهو ما يعتبر ضمانة للمدين والدائن على حد سواء. إلا أن الصمت التشريعي حول كيفية تنفيذ هذا التحويل يُعقد الوضع القانوني ويُحتم على القضاء وضع تفسيراته وتوجيهاته لسد هذا الفراغ القانوني.

تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، يجب على الدائن الحصول على وثيقة تنفيذية، سواء كانت عقدًا موقعًا على الحجز أو حكمًا قضائيًا يثبت الحجز ويُلزم المدين. هذا الحكم يضمن حق الدائن ويحدد قيمته، ويؤكد صحة إجراءات الحجز التحفظي. عندما يصبح الحكم نهائيًا ومُنفذًا، يُصبح وثيقة تنفيذية تسمح بتحويله إلى حجز تنفيذي. الإذن بالتنفيذ على أموال المدين يتطلب وثيقة تنفيذية، وفقًا

[1] بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2014، ص 23.

[2] المادة 652 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[3] حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 232.

للمادتين 611 والمادة 667 من ق.إ.م.إ ، والتي تنص على أنه يمكن لأي دائن يمتلك وثيقة تنفيذية أن يقوم بالحجز التنفيذي[1] .

ثانيا: الحجز التنفيذي لم يحدد التشريع تعريفًا واضحًا للحجز التنفيذي، مخولًا الأمر للفقهاء لبيان معانيه، نجد أن الوضع يختلف بالنسبة للحجز التحفظي. فقد تم توضيحه في المادة 646 من ق.إ.م.إ، مما يعطي إطارًا قانونيًا محددًا لهذا النوع من الحجز.

1. تعريف الحجز التنفيذي: سوف نتطرق الى التعريف اللغوي و الإصطلاحي:

أ-التعريف اللغوي: رغم أن المصطلحات القانونية تتسم بخصائص فريدة، فإن الرجوع إلى الجذور اللغوية للمصطلح يظل أمرًا جوهريًا، إذ يُعد هذا الأساس معيارًا رئيسيًا لضمان دقة المصطلح. في بعض الأحيان، يُمكن استنباط التعريف الاصطلاحي من التعريف اللغوي. ومصطلح الحجز التنفيذي يتألف من كلمتين أساسيتين هما: الحجز، التنفيذ.

الحجز هو مصطلح يُستخدم للدلالة على الإجراء القانوني الذي يُقيّد الشخص أو يمنعه من التصرف في ماله أو عقاره، وذلك بموجب قرار قضائي. يُطلق على العملية التي يتم بها تقييد التصرف في الأموال أو العقارات حجزًا، وهي تهدف إلى ضمان حقوق الدائنين أو لفصل النزاعات بين الأطراف المعنية. وحجز الشئ: حازه و منعه من غيره، وحُجِزَ فلان عن الأمر: كفه عنه، و حجز القاضي عن المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه.[2]

فالحجز هو مجموعة من الإجراءات القانونية التي تضع أموال المدين تحت سلطة القضاء، مما يحول دون قيامه بإخفاء أو التصرف في تلك الأموال بطريقة غير قانونية.

التنفيذ هو العملية التي يتم بها الشروع في تحقيق وعد أو قرار ما. عندما تصدر المحكمة حكمًا، فإنها تلتزم بتطبيقه وجعله ساري المفعول. يدخل المشروع مرحلة التنفيذ عندما يبدأ في التطور والوصول إلى مرحلة الإنجاز. وبالتالي، فإن التنفيذ في الحكم يمثل الخطوات العملية التي تتبع القرار القضائي.

ب-التعريف الإصطلاحي: وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تمكن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو غيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني.

كذلك تم تعريفه بأنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو غيره. الذي يمكن من حق التتبع عليها، تحت يد القضاء ببيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء دينه من ثمنها. [3]

---

[1] المادتين 611- 667 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] الزرفي عمار محسن كزاز، (الحجز على أموال المدين)، مجلة الكوفة، ع7، جامعة الكوفة، كلية الحقوق و العلوم الساسية، ص180.

[3] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 279.

إن الحجز التنفيذي على العقارات يُعد خطوة حاسمة لا يمكن الاستغناء عنها في إجراءات نزع الملكية، حيث يهدف إلى تحقيق هدفين رئيسين: الأول يتمثل في تحديد الأملاك العقارية المراد نزع ملكيتها من بين ممتلكات المدين. وعلى الرغم من أن القاعدة العامة تنص على أن جميع ممتلكات المدين تكفل ديونه، إلا أن بعض الأملاك تتمتع بحماية قانونية تمنع الحجز عليها، وفقًا للمادة 636 من ق.إ.م.إ. وتتمثل مهمة الحجز في تحديد هذه الأملاك المحمية. أما الهدف الثاني، فيكمن في الحفاظ على الأملاك وتقييد سلطة المدين عليها، بهدف بيعها وتمكين الدائن من استيفاء حقوقه من عائدات البيع. [1]

2. خصائص الحجز التنفيذي:

تتطلب إجراءات الحجز على العقارات دقة وتعقيداً، مما يجعلها عملية مكلفة وطويلة الأمد مقارنةً بالحجز التنفيذي على المنقولات، وهذا يعود جزئياً إلى القيمة الاقتصادية والاجتماعية الكبيرة للعقارات، التي تعد من أهم الأصول التي يسعى الأفراد لامتلاكها والحفاظ عليها، كونها تربطهم بأسرهم وأوطانهم. من ناحية أخرى، تكمن الصعوبة في محاولة التوازن بين مصالح متعددة ومتضاربة؛ حيث تطالب مصلحة الدائن بسرعة التنفيذ، بينما تتطلب مصلحة المدين الحفاظ على عقاره، مع ضرورة حماية حقوق الدائنين الآخرين المسجلة على نفس العقار. لذلك، عمل المشرع الجزائري على تطوير قوانين تسعى لتحقيق التوازن بين هذه المصالح المختلفة[2] .

يهدف الحجز التنفيذي إلى تمكين الدائن من استرداد حقوقه، إما من خلال الأموال المحجوزة أو من خلال العائدات الناتجة عن بيعها. يمكن أن يشمل هذا النوع من الحجز كلاً من المنقولات بأنواعها والعقارات[3]. فبالنسبة للمنقولات، تتميز الإجراءات التنفيذية بالبساطة والوضوح، ولا تتطلب عمومًا نظام توثيق أو تسجيل عقاري، مما يسهل عملية التنفيذ في حالة وجود تعارض في الحقوق.

لإتمام الحجز التنفيذي على المنقولات لدى المدين، يجب اتباع خطوات التنفيذ الأولية، والتي تشمل إخطار المدين بالوثيقة التنفيذية ومطالبته بسداد ديونه وفقًا للمادة 612 من ق.إ.م.إ[4]. إذا لم يفِ المدين بالتزاماته خلال 15 يومًا من التبليغ، تسمح المادة 687[5] للدائن بالحجز على المنقولات كالأسهم وحصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين، بهدف وضع هذه الأصول تحت تصرف القضاء لبيعها

---

[1] بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة إبن خلدون تيارت، 2017-2018، ص 52.

[2] حمه مرامريه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 158.

[3] الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09 ،الجزائر 2012، ص .28

[4] المادة 612 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[5] المادة 687 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

وتحصيل حقوق الدائن من العائدات. وفقًا للمواد من 692 إلى 696 من ق.إ.م.إ[1]، يمكن أن يشمل الحجز أيضًا ثمار الأشجار والمحاصيل قبل حصادها، وكذلك الحيوانات.

3. شروط الحجز التنفيذي :

في بعض الظروف، قد يكون من الضروري اللجوء إلى الحجز التنفيذي، ولكن هناك معايير محددة يجب استيفاؤها لضمان استخدامه بشكل قانوني فمن الشروط الأساسية للحجز التنفيذي ينبغي للدائن أن يمتلك سند تنفيذي، وأن يتقدم بطلب للحجز إلى الجهة التنفيذية المعنية المختصة ويُشترط أيضًا وجود قرار قضائي يصب في مصلحة الدائن. فمن الضروري تبليغ المدين بإجراءات الحجز ومطالبته بالوفاء بالسند التنفيذي. يجب على الدائن الالتزام بالإجراءات القانونية والشروط المحددة في القوانين المطبقة. يهدف الحجز التنفيذي إلى ضمان حقوق الدائنين وتحصيل ديونهم من المدينين الملزمين.

3.1 وجود سند تنفيذي: لكي يحظى السند بالقوة التنفيذية، يجب أن يندرج ضمن الأعمال القانونية التي منحها المشرع الصفة التنفيذية، وفقاً لما ورد في نص المادة 600 من ق.إ.م.إ[2] ، أو بموجب تشريعات خاصة. إذ تُعد السندات التنفيذية حصرية، ولا يُسمح بالتنفيذ إلا إذا كان السند مُعترف به كتنفيذي، وهو ما تُؤكده المادة 600 أعلاه بعبارة "لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي."

3.2 يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية: يعد السند التنفيذي أساس الحق في التنفيذ الجبري، ولكن لا يُمكن تفعيله إلا بعد منحه الصيغة التنفيذية. ليس كافيًا الحصول على السند التنفيذي المنصوص عليه قانونًا لبدء إجراءات التنفيذ، بل يجب تفعيل هذا السند بالإجراء المعروف بالصيغة التنفيذية، والذي حدده القانون في المادة 601 من ق.إ.م.إ[3].

يُطلب من جميع السندات أن تُمهر بالصيغة التنفيذية لتكون صالحة للتنفيذ، وإلا تُعتبر إجراءات التنفيذ غير قانونية. ومع ذلك، يُستثنى من هذا الشرط كل من الشيك والسفتجة، حيث يُمنحان قوة تنفيذية مباشرة بموجب القانون، دون الحاجة إلى الصيغة التنفيذية. يُمكن للدائن، عبر إجراءات الاحتجاج القضائي وفي حالة تخلف المدين عن الدفع بعد انقضاء المهل المحددة، أن يباشر بإجراءات التنفيذ الجبري. هذا الاستثناء يهدف إلى حماية الثقة في المعاملات التجارية.[4]

[1] المواد من 692 إلى 696 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 600 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] المادة 601 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص63-64.

خلاصة الفصل الأول:

في القانون، يُعتبر الشخص ناقص الأهلية إذا كان دون السن القانونية أو إذا كان يعاني من قصور في القدرة العقلية أو الجسدية التي تمنعه من إدارة شؤونه بنفسه. وبالتالي، يتطلب الأمر وجود وصي أو قيم قانوني لإدارة أملاكه، وخاصة العقارية منها.

الإطار المفاهيمي لحجز أملاك عقارية لناقص الأهلية يشمل القوانين التي تحكم كيفية وضع الحجز على هذه الأملاك وكيفية إدارتها. يتضمن ذلك تحديد مفهوم كل من الأهلية و الأملاك العقارية و الحجز العقاري.

عادة ما يتم وضع الحجز على أملاك ناقصي الأهلية لحمايتها من الإساءة أو الضياع أو الاستغلال، ولضمان أن تُستخدم لمصلحة ناقص الأهلية. يجب أن يتم ذلك وفقًا للقوانين المحلية وتحت إشراف السلطات القضائية أو الإدارية المختصة.

الفصل الثاني:

النظام القانوني للحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية

يعد الحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية إجراء قانونيا يتطلب دقة وعناية فائقة نظرا للحماية القانونية التي يتمتع بها هؤلاء الأشخاص، حيث يجب أن تتم جميع الإجراءات وفقا للقوانين التي تحكم حقوق ومسؤوليات ناقص الأهلية في التشريع الجزائري، وهو يهدف إلى حماية حقوق الأشخاص المتضررين سواء كانوا مالكي العقارات أو طرفا آخر في النزاع. وتكمن إجراءات الحجز لناقص الأهلية في البيع بالمزاد العلني وحكم رسو المزاد في العقارات.

ولقد خصصنا هذا الفصل لدراسة النظام القانوني للحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية، والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، سنتطرق في (المبحث الأول) إجراءات توقيع الحجز العقاري والذي قسمناه الى مطلبين، نتناول في (المطلب الأول) استصدار أمر الحجز على عقارات، أما (المطلب الثاني) تبليغ الأمر وقيده في المحافظة العقارية، ثم نتطرق في (المبحث الثاني) الآثار المترتبة على الحجز العقاري والذي بدوره قسمناه الى مطلبين، في (المطلب الأول) تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز، أما (المطلب الثاني) تقييد سلطة المدين في استغلال العقار المحجوز.

المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز العقاري

تعتبر عملية الحجز على الأملاك العقارية مسارا قضائيا يتطلب عدة خطوات محددة، تتضمن هذه الخطوات إصدار أمر بالحجز حيث يتقدم المستفيد من السند التنفيذي بتقديم طلب الى رئيس المحكمة المختصة لإصدار أمر حجز على العقار المدين، ويجب أن يرفق بالوثائق اللازمة المحددة في المادة 723 من ق.إ.م.إ[1]، وإذا كان الطلب مستوفيا لجميع الشروط القانونية يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر بالحجز على الأملاك العقارية. ثم يتم تسجيله بعد إبلاغه، ويعتبر العقار محجوزا وتحت تصرف القضاء منذ لحظة التسجيل وبعد عملية التسجيل يتولى المحضر القضائي المصرح له قانونيا بتبليغ أمر الحجز للمدين، حيث يشتمل التبليغ على بيانات السند التنفيذي وتبليغ الحكم (إذا كان الدين ثابتا بحكم) وحضور المدين في إجراءات الحجز. وبعده يتم قيده في المحافظة العقارية فيصبح العقار محجوزا من تاريخ تسجيل أمر الحجز.

نقوم بتقسيم هذا إلى مطلبين، سنتطرق في (المطلب الأول) إستصدار أمر الحجز على العقارات، أما بالنسبة الى (المطلب الثاني) فخصصناه لتبليغ الأمر وقيده في المحافظة العقارية .

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على العقارات

تتمثل مرحلة الحجز العقاري في حجز العقار عن طريق استصدار أمر الحجز، ويبدأ الإجراء بطلب الحاجز لأمر من رئيس المحكمة المختصة وبعد ذلك، يُقدم الحاجز ملفه إلى المحضر القضائي الذي يعمل ضمن نطاق المحكمة التي يقع فيها العقار المطلوب حجزه. فيتولى المحضر القضائي مهمة تنفيذ إجراءات الحجز، والتي تشمل صياغة أمر الحجز وإبلاغه للمدين فيُسجل أمر الحجز في مكتب الرهون التابع لمصلحة الشهر العقاري، وبذلك يصبح الأمر نافذًا، ويجب أن يتضمن الأمر تفاصيل دقيقة عن موقع العقار وخصائصه ومحتوياته. ونظرًا لأن أمر الحجز يجب تسجيله في مكتب الرهون الواقع ضمن الدائرة القضائية للعقار المراد حجزه، فإنه من الناحية العملية، لا يمكن للمحضر القضائي تنفيذ أكثر من أمر حجز واحد، وذلك لأنه لا يستطيع تنفيذ حجز على عقار خارج نطاق اختصاصه القضائي، ولا يمكنه تسجيله في محافظة عقارية ليست ضمن اختصاصه الإقليم. [2]

فإذا لم يكن بيد الدائن رهنا أو حق امتياز فيتيح هذا لقاضي التنفيذ مراقبة الإجراءات السابقة للتنفيذ على العقار، والتي تشمل التنفيذ على المنقولات وعدم كفايتها أو عدم وجودها، وفقا لما نصت عليه المادة 721 من ق.إ.م.إ. بعد ذلك، يتم تبليغ المدين أو الحاجز والكفيل العيني بالوفاء إذا امتنع المدين عن الوفاء وانتهت المهلة المحددة قانونًا، يتم شهره بالمحافظة العقارية. بهذا الإجراء، ويتم تسجيل الحجز العقاري[3].

---

[1] المادة 723 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] ختير مسعود، (إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري)، العدد 8، 2017، ص 294.

[3] حسين رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة وهران، 2012-2013، ص9.

وبالرجوع إلى نصوص ق.إ.م.إ من المادة 722 إلى 726 يسبق استصدار أمر الحجز على العقار تقديم طلب الحجز سواء تعلق التنفيذ بعقار مشهر، وهذا ما سوف نتكلم عليه في (الفرع الأول)، أو عقار غير مشهر (الفرع الثاني) ثم بعد ذلك يصدر الأمر ويتم تبليغه وقيده.

الفرع الأول: طلب حجز العقارات المشهرة

يتم استصدار أمر الحجز بناءًا على طلب توقيع الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية للمدين، ويُقدم هذا الطلب من قِبل الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة المختصة بالعقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه. وفقًا للمادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و يجب أن يتضمن الطلب مجموعة من البيانات تتجلى في:

1.اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/ أو الحق العيني العقاري.

2.اسم و لقب المدين و موطنه

3.وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

إذا احتاج الدائن إلى دخول العقار للحصول على وصفه، تنص المادة 722من ق.إ.م.إ في الفقرة الأخيرة[1] ، على أنه يُسمح للدائن الحاجز بإصدار أمر على عريضة غير قابلة لأي طعن. يُسمح بموجب هذا الأمر للمحضر القضائي بدخول العقار المشمول بالتنفيذ للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار بدقة وكفاية. يتم ذلك من أجل سلامة الطلب ووضوحه، وتفاديًا للإشكالات التنفيذية فيما بعد.

لضمان الدقة في عملية الحجز العقاري، يجب أن يتضمن طلب التوقيع على الحجز مجموعة من المستندات والوثائق التي تؤكد صحة الإجراءات التي تمت قبل الحجز. وهذه الوثائق يجب أن تكون مطابقة للشروط المحددة في المادة 723 من ق.إ.م.إ وتتمثل في:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: يجب أن يتضمن الطلب للتوقيع على الحجز نسخة من السند التنفيذي المتضمن مقدار الدين. وفقًا للمادة 721 من ق.إ.م.إ[2] ، فيجب أن يكون هذا السند تنفيذيًا وأن يتضمن بيانًا يؤكد وجوده قانونًا. ويمكن أن يكون السند التنفيذي حكمًا قضائيًا أو قرارًا من المجلس القضائي أو المحكمة العليا. كما قد يكون أمر أداء أو محرر موثقًا لشيك أو سفتجة أو أي نوع آخر من السندات التنفيذية، ويجب أن يتضمن السند مقدار الدين المطلوب الوفاء به[3] .

---

[1] المادة 722 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] خليفي مريم ،(إجراءات توقيع الحجز على العقار و الآثار المترتبة عليه في ظل ق.إ.م.إ)، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية و السياسية، ع01، 2022، ص 122.

2. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي: يسمح في الأصل بحجز عقارات المدين فقط في حالة عدم وجود أموال منقولة لديه أو عدم كفايتها. وفي حالة أن الموضوع محل الحجز هو عقار، يشترط المشرع توفير محضر يثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي. ويمكن أن يكون هذا المحضر حكمًا قضائيًا أو قرارًا من المجلس القضائي أو المحكمة العليا. بالطبع، يجب أن يتضمن المحضر مقدار الدين المطلوب الوفاء به[1].

3. مستخرج من عقد الرهن او امر التخصيص على عقار او مستخرج حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية: يسمح لأصحاب حقوق الامتياز والتخصيص والدائنين المرتهنين بالتنفيذ المباشر على العقارات، بغض النظر عن وجود أو عدم وجود منقولات لدى المدين. يمكن أن يكون موضوع الحجز هو عقد رهن أو أمر تخصيص على العقار أو مستخرج حق الامتياز. بالطبع، يجب أن يتضمن هذا المستند مقدار الدين المطلوب الوفاء به[2] .

4. مستخرج من سند ملكية المدين للعقار: يُشير مستخرج سند ملكية المدين للعقار إلى وثائق تثبت ملكية المدين للعقار، ويمكن أن يكون هذا المستند الدفتر العقاري أو العقود الموثقة أو عقد الشهرة[3].

5. الشهادة العقارية: هي وثيقة رسمية تُستخرج من سجلات المحافظة العقارية، وتتعلق بالمحررات والقيود المشهرة المتعلقة بالعقار المحدد وتُظهر هذه الوثيقة وضعية العقار من حيث وجود أي حقوق أو قيود عليه، بالإضافة إلى الدعاوى المسجلة عليه إذا كان محلًا لمنازعة قضائية[4].

وفقًا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تُصنف العقارات القابلة للحجز بأنها تلك التي تحوز على سندات مشهرة ، بالإضافة إلى العقارات غير مشهرة. وتضم هذه الفئة من العقارات كلاً من العقار بذاته والعقار بالتخصيص، بالإضافة إلى الحقوق العينية الخاصة بالعقارات، سواء كانت هذه الحقوق مفرزة أو مشاعة، مستندة إلى القاعدة التي تنص على أن ما يمكن التصرف به عبر البيع يجوز أيضًا حجز[5]. ويحق للوصي القانوني لناقص الأهلية أن يقوم ببيع العقار الذي يملكه الأخير، ولكن عليه أولاً الحصول على إذن من قاضي شؤون الأسرة المعني[6]. وطبقا للمادة 464 من ق.إ.م.إ التي تنص على: "يؤول الاختصاص الإقليمي الى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان ممارسة الولاية على أموال القاصر". فيجب هنا على القاضي أن يأخذ في اعتباره ضرورة البيع والمصلحة، وأن يتم البيع عبر المزاد العلني وفقاً للمادة 89

[1] خليفي مريم، المرجع نفسه، ص 122.

[2] خليفي مريم، المرجع نفسه، ص122.

[3] خليفي مريم، المرجع نفسه، ص 123.

[4] حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، المرجع السابق، ص 203.

[5] حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، 278.

[6] شيخ سناء، (الضوابط القانونية لإدارة أموال القاصر و التصرف فيها)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، دع، د ت ن، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 253.

من قانون الأسرة الجزائري[1] ، وذلك لضمان حماية ممتلكات ناقص الأهية. أما بالنسبة لإجراءات البيع، فقد نظمها المشرع في ق.إ.م.إ تحت ما يسمى "البيوع العقارية الخاصة'، مشترطاً إجراء البيع بنظام المزايدة[2].

وقد وضع المشرع أُسس تنظيمية لعملية بيع العقارات للأشخاص ذوي الأهلية المحدودة، مُحدِّدًا ضوابط تقيِّد تصرفات النائب القانوني – سواء كان وليًا أو وصيًا أو مقدمًا خلال بيع عقار لشخص ناقص الأهلية، حيث نظم ق.أ الجوانب الموضوعية للبيع، بينما عهد ق.إ.م.إ الى تنظيم الجوانب الإجرائية لبيع هذه العقارات في المزاد العلني[3]. ومن شروط بيع عقار ناقص الأهلية بالمزاد العلني أن لا تكون سلطات الوصي أو الممثل القانوني مطلقة، بل يجب عليه العمل ضمن الإطار الذي حدده القانون. وهذا ما يتضح من خلال المادة 01/88 من ق.أ على ما يلي: " على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص و يكون مسؤولا طبقا لمقتضيات القانون العام" ، التي تشير إلى ضرورة التقيد بالقواعد القانونية المعمول بها.

وبما أن عملية البيع تُعد من الأعمال القانونية الخطيرة التي تؤدي إلى نقل الملكية، وتُصنف ضمن الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، فقد اشترط المُشرّع أن يحصل الولي على موافقة القاضي قبل إتمامها، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 88 ق.أ على ما يلي: وعليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

1- بيع العقار، و قسمته، و رهنه، و إجراء المصلحة

2- بيع المنقولات ذات الأهمية الخاصة

3- استثمار أموال القاصر بالإقراض أو المساهمة في شركة

4- إيجار عقار القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات أو تمتد لأكثر من سنة بعد بلوغه سن الرشد

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 29-03-1969 والذي جاء فيه ما يلي: "من المقرر شرعا أنه على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص، وعليه أن يستأذن القاضي عند بيع عقار القاصر"[4].

ويوضح المشرع الإجراءات المفصلة للحصول على الإذن، حيث تنص المادة 479 من ق.إ.م.إ على ما يلي: "يمنح الترخيص المسبق المنصوص عليه قانونا، و المتعلق ببعض تصرفات الولي، من قبل قاضي شؤون الأسرة، بموجب أمر على عريضة"[5]. كما تضيف المادة 424 من نفس القانون:" يتكفل قاضي شؤون

---

[1] المادة 89 من الأمر رقم (02/05) المتضمن تعديل قانون الأسرة الجزائري، الصادر في: 27 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، رقم 15 الصادرة بتاريخ: 27 فبراير 2005.

[2] جدع أمال، كاملي مراد، (بيع أموال القاصر في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، ع 01، 2022، ص 88.

[3] سميحة حنان خوادجية، (بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في قانون جزائري)، مجلة الشريعة و الإقتصاد، ع 12، 2017، ص 148-149.

[4] المجلة الجزائرية، ج الأول، 1968، ص 151.

[5] المادة 479 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

الأسرة على الخصوص بالسهر على حماية مصالح القصر"[1]. وتُبين المادة 311 من القانون المذكور أعلاه أنه يتعين على الولي أو الوصي تقديم عريضة مكونة من نسختين مبررتين، تشتمل على ذكر الوثائق المستند إليها والمتصلة بالعقار المطلوب بيعه، بالإضافة إلى الدوافع الضرورية لإجراء البيع[2].

ووفقًا للمادة 89 من قانون الأسرة، يتوجب على القاضي، عند النظر في الطلب، التحقق من توافر ثلاثة شروط أساسية للموافقة على الإذن: وجود حالة ضرورة، وجود مصلحة ملحة، وضمان إجراء بيع عقار القاصر عبر المزاد العلني[3].

وباستقراء نصوص القوانين لا توجد أحكام محددة تنظم بيع العقارات المملوكة من قبل ناقصي الأهلية في المزاد العلني، بل إن القوانين المتعلقة بالبيع تقتصر على إحالة مثل هذه الحالات إلى قسم الحجوز العقارية، مما قد يؤدي إلى المساس بحقوق الأطفال أو القاصرين، حيث أن البيوع القضائية التي تتم عبر المزاد لا توفر ضمانات كافية لحمايتهم. وهذا ما نصت عليه المادة 385 من ق.م[4]، وفيما يتعلق بالإجراءات فنصت عليها المادة 783 من ق.إ.م.إ وما بعدها تحت القسم الأول في البيوع العقارية للمفقود وناقص الأهلية والمفلس. تُطرح العقارات والحقوق العينية الخاصة بها، التي يُسمح ببيعها قضائيًا، في المزاد علني. وذلك يشمل الأملاك الخاصة بالأشخاص المفقودين، أو الذين لا تتوفر لديهم الأهلية الكاملة، أو الذين أعلنوا إفلاسهم تُجهز قائمة شروط البيع هذه وتُحفظ لدى أمانة ضبط المحكمة، ويتم إعدادها من قبل المحضر القضائي استنادًا إلى طلب المقدم، أو الوصي، أو الولي، أو من قبل وكيل التفليسة وذلك حسب ما تقتضيه الحالة.[5] ونصت المادة 783 من نفس القانون في فقرتها الثانية على قائمة شروط البيع المتمثلة في :

1. الإذن الصادر بالبيع،
2. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها، عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وان كان العقار بناية، بين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
3. شروط البيع والثمن الأساسي،
4. تجزئة العقار الى أجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، مع ذكر الثمن الأساسي لكل جزء،
5. بيان سندات الملكية.

---

[1] المادة 424 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 311 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] سميحة حنان خوادجية، المرجع نفسه، ص 152.

[4] المادة 385 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[5] المادة 783 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

ومن الضروري أن تقدم مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية التي نصت عليها المادة 784 من ق.إ.م.إ[1]:

- مستخرج الضريبة العقارية،
- مستخرج من عقد الملكية، والإذن بالبيع عند الإنقضاء،
- الشهادة العقارية .

ويجب تحديد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع في المزاد العلني والقيمة التقريبية للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، سواء كان بالكامل أو على أجزاء، من قبل الخبير العقاري حيث يتم تعيين هذا الخبير بأمر من رئيس المحكمة على عريضة، استنادًا إلى طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ويجب على الخبير إيداع تقرير التقييم في أمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، ولا يجوز أن يتجاوز هذا الأجل (10) أيام من تاريخ تعيينه، وإلا يُستبدل بخبير آخر[2].

وفي المرحلة التالية، وحسب المادة 785 يتولى المحضر القضائي مهمة التنبيه الرسمي بإيداع لائحة شروط البيع لدى الدائنين الذين يمتلكون ضمانات عينية، وكذلك يقوم بتبليغ النيابة العامة، ويمتلك هؤلاء الدائنين الحق في طلب إبطال قائمة شروط البيع من خلال تقديم اعتراض عليها بعد انتهاء المدة المحددة، وذلك وفقًا للإجراءات المنصوص عليها في القانون المعمول به[3]. "كما يجب إبلاغ النيابة العامة (10) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة قضايا حماية ناقصي الأهلية[4] "

الفرع الثاني: طلب حجز العقارات الغير مشهرة

تُطبق على العقارات غير المشهرة، التي سمح المشرع بفرض الحجز عليها وفقًا للمادة 766 من ق.إ.م.إ:" 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"[5].

فبناءً على طلب يقدمه الدائن أو ممثله إلى رئيس المحكمة، يتم إصدار أمر الحجز، ويجب أن يتضمن الطلب معلومات عن الدائن وموطنه الحقيقي، ومعلومات عن المدين وموطنه، بالإضافة إلى وصف دقيق للعقار المراد حجزه، مع ذكر موقعه ومحتوياته. يُمنح الدائن الإذن بإصدار أمر على عريضة تسمح للمحضر القضائي بالدخول إلى العقار المراد حجزه لأخذ قياسات دقيقة وتوثيق معلوماته. ومع ذلك، كان من الأفضل لو سمح المشرع للمحضر القضائي باستعانة بخبير عقاري، حيث يكون هو الشخص الوحيد المختص في أخذ

[1] المادة 784 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 739 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] المادة 785 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] المادة 260 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[5] المادة 766 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

القياسات ورفع المخططات المسحية التي تحدد موقع العقار[1]، فيخضع طلب الحجز للإجراءات المنصوص عليها في المادتين 722 و723 من القانون ذاته، مع استثناء واحد. يجب أن يتضمن طلب الحجز وذلك في فقرتها الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ[2]:

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

في حالة نقص أي من الوثائق المطلوبة، يمكن رفض الطلب. ومع ذلك، يمكن تجديد الطلب في حال توفر الوثائق المفقودة. يتم إصدار الأمر بتجديد الطلب من قبل رئيس المحكمة خلال (08) أيام من تاريخ تقديم الطلب الأصلي، إذا كان هناك عدة عقارات يجب حجزها وتقع في دوائر اختصاص مختلفة، يتم الفصل بينها من قبل إحدى المحاكم المختصة والتي تقع ضمن دائرة اختصاصها أحد العقارات[3]. ويتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1. نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
2. تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين،
3. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إذا كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات. و إذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه، كان قابلا للإبطال[4].

شروط الحجز من الممكن فرض حجز على العقارات غير مشهرة بسندات ملكية مشهرة رسمياً، بشرط أن تكون عقود عرفية مؤرخة بشكل قانوني أو بقررات أدارية[5].

فالعقد العرفي: هو الوثيقة التي يعدها الأطراف، إما بأنفسهم أو عبر كاتب، بهدف توثيق عمل قانوني، ويتم التوقيع عليه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بحضور شهود، إن وجدوا، دون الحاجة إلى تدخل موظف عام أو

---

[1] العياشي سراتي، فارس بوحديد،(خصوصية الحجز على العقارات غير مشهرة في التشريع الجزائري)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، ع 04، 2021، ص196.

[2] فقرة الثانية من نص المادة 766 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[3] نجاة حملاوي،(خصوصية توقيع الحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهرة و غير مشهرة في التشريع الجزائري)، مجلة المنار للبحوث و الدراسات القانونية و السياسية، ع 04، 2018، ص 190.

[4] المادة 724 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[5] خليفي مريم، المقال السابق، ص 123.

ضابط عمومي مختص[1]. وحسب نص المادة 328 من ق.م: " لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، و يكون تاريخ العقد ثابتا إبتداء":

- من يوم تسجيله،
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و امضاء[2].

ففي نص هذه المادة لكي يتم الإحتجاج على السند العرفي يجب أن يكون له تاريخ ثابت، يُشترط لإمكانية فرض الحجز على العقارات غير مشهرة، أن تكون هذه السندات العرفية بتاريخ ثابت محررة قبل 1971/01/01. أما العقود العرفية المُنشأة بعد هذا التاريخ، فإنها تُعتبر باطلة وغير قابلة للحجز عليها، وذلك بناءً على البطلان المطلق، فبصدور الأمر 70-91 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ تطبيقه في 1971/01/01 جاء و أوجب شرط الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية[3]، وهو نفس مضمون المادة 328 مكرر 1 من ق.م الذي ألزم الرسمية في العقود التي تتضمن نقل الملكية أو حقوق عينية عقارية[4].

وكذلك فالعقارات لها مقرر إداري: غالبًا ما تقوم الإدارة بإجراءات تتعلق بالعقارات، التي تختلف طبيعتها، من خلال قرارات إدارية. هذه القرارات تشير، في هذا السياق، إلى العقود التي تصدرها الإدارة عند إدارة أو التحكم في الأملاك العقارية التي تقع ضمن نطاق مسؤوليته[5]، لهذا أجاز المشرع الحجز عليها بالرغم من أنها ليست مشهرة.

المطلب الثاني: تبليغ الأمر وقيده في المحافظة العقارية

تُعد عملية تبليغ الحجز وقيده في المحافظة العقارية خطوة أساسية في إجراءات الحجز على العقارات، حيث يبدأ الأمر بحصول الدائن على سند تنفيذي يثبت حقه بصورة نهائية، ومن ثم يتم تبليغ هذا السند للمدين وإعطائه مهلة للوفاء بالدين. وفي حالة عدم الوفاء، يتم استصدار أمر بالحجز من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين.

---

[1] عثماني عبد الرحمان، (الحجز عقاري في القانون الجزائري)، مجلة البحوث القانونية والسياسية، ع 16، 2021، ص 173.

[2] المادة 328 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[3] الأمر 70-91 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل و المتمم بموجب تعديل القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

[4] خليفي مريم، مقال السابق، ص 124.

[5] عثماني عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 177.

بعد ذلك، يجب على الدائن أن يقوم بقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية خلال مدة محددة من تاريخ التبليغ لضمان حقوقه، وهذه الخطوة تضمن تسجيل الحجز رسميًا وتحمي الدائن من خلال تقييد عناصر الملكية مثل الاستعمال والاستغلال والتصرف. فبالنسبة للبيع بالمزاد العلني لناقص الأهلية، يجب أن يتم بأمر من القاضي فبيع عقار لناقصي الأهلية في المزاد العلني يخضع للأحكام الخاصة بالولاية، حيث يتم تنفيذ هذا الإجراء القانوني لحماية أموال ناقص الأهلية. يختلف هذا النوع من البيع عن الحجز العقاري الذي يؤدي إلى البيع بالمزاد العلني. ومع ذلك، يتشابه الإجراء في الجلسة القضائية حيث يتم تحديد الثمن الافتتاحي وتطبيق القواعد الإجرائية المشتركة للمزاد العلني، وذلك لضمان حفاظ أموال ناقص الأهلية والحصول على أعلى ثمن ممكن.

قسمنا دراسة هذا المطلب الى فرعين، سوف نتكلم في (الفرع الأول) على تبليغ أمر الحجز العقاري، أما بالنسبة الى (الفرع الثاني) قيد أمر الحجز عقاري في المحافظة العقارية.

الفرع الأول: تبليغ أمر الحجز العقاري

بعد إصدار أمر بالحجز، يقوم المحضر القضائي المخول بذلك بإجراء التبليغ الرسمي للمدين بالأمر. في حالة إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز. يُمنح المدين مهلة شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه[1]. بعد انقضاء هذه المهلة، يُصبح من الممكن المضي قدمًا في إجراءات البيع، حيث يتم قيد الأمر في مصلحة الشعر العقاري فور التبليغ به[2].

وتتبع إجراءات التبليغ الرسمي المبينة في المواد من 406 إلى 416 من ق.إ.م.إ كونها من النظام العام، و د نظم المشرع أحكام التبليغ في المواد 725 و 726 من ق.إ.م.إ بالنسبة إلى العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة. وتُعتبر إجراءات الحجز العقاري عملية دقيقة ومُحكمة، نظرًا لأن العقار يُمثل أثمن ما يمتلكه الشخص. لذا لا يتم التفريط فيه بسهولة، لذلك يُمنح المالك فترة زمنية مُحددة لتسديد ما عليه من ديون، أي للإيفاء بالتزاماته المالية أو ليقبل بإجراءات الحجز. ففي حال عدم السداد يُمكن بيع العقار في المزاد العلني[3]. وفي حالة تعدد الدائنين نصت المادة 727 من ق.إ.م.إ: " إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشئ المقضي به، بعد قيد أمر الحجز، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ".[4]

---

[1] المادة 725 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] سمية بوغنيم، (الحجز العقاري في التشريع الجزائري)، المجلة الأكادمية للبحوث القانونية والسياسية، ع01، 2020، ص 523.

[3] نجاة حملاوي، المرجع السابق، ص 191-192.

[4] المادة 727 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

أما بالنسبة للتبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير مشهرة ، قد نصت عليه المادة 767 من ق.إ.م.إ: " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقا للمادة 688 وما يليها من هذا القانون "[1].

يجب أن يتم إبلاغ المدين أو حائز العقار، سواء كان الإبلاغ شخصيًا أو لأحد أفراد عائلته البالغين الذين يقيمون معه. إذا كان المدين يقيم خارج الوطن، فيجب أن يتم إبلاغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج. ويُسمح بالبيع فقط بعد مرور عشرة أيام من تاريخ الإبلاغ. إذا لم يتم الإبلاغ عن أمر الحجز، أو إذا تم الإبلاغ ولم يتم الحجز في غضون شهرين من تاريخ صدور أمر الحجز، يعتبر الأمر لاغيًا بقوة القانون، ويمكن تجديده بعد هذا الأجل[2]. وهذا ما نصت عليه المواد من 688 إلى 690 من ق.إ.م.إ .

في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع يجب على المحضر القضائي في غضون (15) يوما الموالية لتقديم قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يقوم بإبلاغ الأشخاص الذين تم ذكرهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ وهم :

1. المدين المحجوز عليه،
2. الكفيل العيني و الحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجدا،
3. المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا،
4. الدائنين المقيدين كل بمفرده،
5. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم او المقايض به، إن وجد.

تجب الإشارة في حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية، دون تحديد الأسماء والصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى[3].

ولقد أحالت المادة 785 على التبليغ الرسمي في البيوع العقارية لناقص الأهلية، حيث يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، وإخطار النيابة العامة، ولهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها، عند الاقتضاء، طبقا لأحكام هذا القانون[4].

حيث يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع مجموعة من البيانات:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،
2. تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال،
3. الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء،

---

[1] المادة 767 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] نجاة حملاوي، المرجع نفسه، ص 192.

[3] المادة 740 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] المادة 785 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

4. تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني،
5. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها[1].

في حال عدم قيام المدين الذي صدر بحقه أمر الحجز بالسداد خلال مدة ث(30) يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي بأمر الحجز، يتوجب على المحضر القضائي تحرير قائمة بشروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، والتي تقع ضمن نطاقها العقار المراد حجزه. عندما يكون هناك أكثر من عقار أو حق عيني عقاري محجوز، يجب إيداع قائمة بشروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي تقع ضمن نطاقها أحد هذه العقارات. ويجب أن تتضمن قائمة شروط البيع، فضلا عن البيانات المعتادة، ما يأتي:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم،
2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين،
3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
4. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، و إن كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات،
5. تحديد شاغل العقار وصفته و سبب الشغل، أو أنه شاغر،
6. شروط البيع والثمن الأساسي والمصاريف،
7. تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء، و إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها،
8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

يقوم رئيس المحكمة ذو الاختصاص الإقليمي بالتوقيع على محضر تقديم قائمة شروط البيع، محددًا فيه موعد جلسة الاعتراضات وجلسة بيع لاحقة، بالإضافة إلى تحديد تاريخ ووقت انعقاد كل منهما. في حالة عدم احتواء قائمة شروط البيع على أي من هذه المعلومات الأساسية، يمكن الطعن في صحتها وإبطالها بناءً على طلب أي طرف له مصلحة، وذلك قبل انقضاء المدة المحددة بجلسة الاعتراضات، وإلا فإن حق الطعن يسقط. وفي حال تم إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي[2].

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

[1] المادة 741 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 737 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،
2. نسخة من أمر الحجز،
3. نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
4. شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز،
5. مستخرج جدول الضريبة العقارية[1].

الفرع الثاني: قيد أمر الحجز العقاري في المحافظة العقارية

لا تكتمل إجراءات الحجز حتى يقيد في المحافظة العقارية، وهذا يعني أن العقار منذ تاريخ قيده يصبح تحت يد القضاء[2]، و بينت المواد من 728 إلى 736 من ق.إ.م.إ كيفية قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية والآثار المترتبة عليه بالنسبة للعقارات و الحقوق العينية العقارية مشهرة، و المواد من 768 و 769 من نفس القانون أوضحت أمر القيد بالنسبة للعقارات غير مشهرة.

حيث ألزم القانون حسب المادة 728 من ق.إ.م.إ[3] يلزم المحافظ العقاري الذي يندرج ضمن دائرة اختصاصه العقار محل للحجز، أن يقيد الحجز العقاري المتعلق بالعقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة المقدم من طرف المحضر القضائي، من تاريخ الإيداع يجب أن يتم تسليم شهادة عقارية إلى الدائن الحاجز خلال مدة لا تتجاوز (08) أيام من تاريخ الإيداع، و إلا يُعرض الشخص للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع[4] .

يُحدّد ترتيب الحجز العقاري بناءً على تاريخ تقديم الأمر إلى المحافظة العقارية، وفقًا للمادة 729 من ق.إ.م.إ، يجب على المحافظ العقاري ذكر تاريخ وساعة للإيداع وينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل دائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز[5].

أما بالنسبة لأمر الحجز على العقارات غير مشهرة فلا يتم القيد في المحافظة العقارية، بدلا من ذلك قام المشرع بإنشاء مصلحة خاصة ضمن أمانة الضبط لقيده وذلك للدائنين الحاجزين الذين يمتلكون سندات تنفيذية ضد المحجوز عليه، لذلك استحدث المشرع في مضمون المادة 768 من ق.إ.م.إ: "يفتتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجوز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عيه"[6]. بعكس العقار المشهر الذي يقيد بالمحافظة العقارية.

---

[1] المادة 738 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] خليفي مريم، المقال السابق ، ص 127.

[3] المادة 728 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] نجاة حملاوي، المقال السابق، ص 193.

[5] المادة 729 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[6] المادة 768 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

وكذلك في ما يخص حكم رسو المزاد الذي تضمنته المادة 762 من ق.إ.م.إ [1]، بعد إصدار القاضي لحكم رسو المزاد، يتم نقل جميع حقوق المدين المحجوز عليه، بما في ذلك العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي تم بيعها في المزاد العلني، إلى الشخص الذي فاز بالمزاد. يُعد حكم رسو المزاد وثيقة ملكية رسمية بعد تسجيله لدى المحافظة العقارية بواسطة المحضر القضائي، ويجب الإعلان عنه في غضون شهرين من تاريخ صدوره[2].

وبموجب قانون السجل العقاري، خاصة المرسوم رقم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري[3]، آنفا الإجراءات الدقيقة التي يجب اتباعها والمستندات الضرورية التي يجب على المحضر القضائي تقديمها، ومن أبرزها السند التنفيذي وأمر الحجز. كما يمنح هذا المرسوم للمحافظ العقاري سلطة واسعة في قبول أو رفض هذه المستندات، وحتى في حالة القبول، يحق له رفض التسجيل إذا لاحظ عدم توافر الشروط[4]. تُلزم المادة 99 من مرسوم 76/63 المحافظ العقاري بإكمال عملية التسجيل لأوامر نزع الملكية في غضون 8 أيام[5]. في حالة الرفض، يجب على المحافظ توضيح أسباب قراره بالرفض. بالإضافة إلى ذلك تسمح المادة 107 من ذات المرسوم للمحافظ برفض التسجيل بشكل مؤقت في حالات معينة[6].

[1] المادة 762 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] سميحة حنان خوادجية، المقال السابق، ص 165.

[3] المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993. الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 25 مارس 1976.

[4] ختير مسعود، المقال السايق، ص 297.

[5] المادة 99 من مرسوم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993. الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 25 مارس 1976.

[6] المادة 107 من نفس المرسوم 76-63.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز العقاري

يعد الحجز العقاري من الإجراءات القانونية الهامة التي تهدف إلى حماية حقوق الدائنين في حالة عدم قدرة المدين على سداد ديونه، فيترتب عليه آثار قانونية جوهرية تؤثر على سلطة المدين في التصرف بالعقار، حيث يُمنع من إجراء أي تصرفات قد تنقص من قيمة العقار أو تعيق الدائنين من استرداد حقوقهم. كما يُقيد الحجز استغلال المدين للعقار، سواء بالاستخدام الشخصي أو عن طريق التأجير، لضمان عدم الإضرار بمصالح الدائنين. وتشمل هذه الآثار أيضًا منع المدين من إنشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن، وتقييد سلطته في استغلال العقار وتأجيره وهذا كله من أجل إخضاع العقار لسلطة القضاء. هذا الإجراء ينطوي على آثار قانونية مهمة، وقد حدد المشرع الجزائري هذه الآثار في المواد من 730 إلى 735 ضمن ق.إم.إ إضافة إلى ذلك، تَضمن القانون المدني أحكامًا أخرى تتعلق بالحجز العقاري وتأثيراته، وخاصةً تلك التي تتعلق بالعقارات غير مشهرة، وفقًا لما ورد في المادة 769 من نفس القانون.

سيتم تقسيم هذا المبحث الخاص بالآثار المترتبة على الحجز العقاري إلى مطلبين، سنتطرق في (المطلب الأول) لتقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز، أما بالنسبة إلى (المطلب الثاني) فقد خصصناه إلى تقييد سلطة المدين في إستغلال العقار المحجوز.

المطلب الأول: تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز

تُعدُّ عملية الحجز على العقارات إحدى الآليات القانونية التي تهدف إلى تأمين حقوق الدائنين، وذلك بتقييد سلطة المدين في التصرف بالعقار المحجوز عليه. ويبدأ هذا التقييد من لحظة وضع العقار تحت يد القضاء، حيث يُمنع المدين من إجراء أي تصرفات قد تؤثر على قيمة العقار أو تعيق الدائنين من استيفاء حقوقهم.

تتضمن الإجراءات القانونية للحجز على العقار إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها، وتبليغها للدائنين المعنيين لإثارة أي اعتراضات محتملة. وبعد الفصل في هذه الاعتراضات، يأتي دور المزاد العلني، حيث يُصدر قاضي البيوع العقارية حكم رسو المزاد، والذي يُعدُّ بمثابة عقد بيع يُلزم المدين بتسليم العقار مقابل التزام المشتري بدفع الثمن .

وقد نظم المشرع الجزائري من المادة 730 إلى 735 بعض هذه القيود في ق.إ.م.إ ، و يوجد هناك نصوص أخرى وردت في ق.م تخص الحجز العقاري، وللحديث عن هذه الآثار قد نتطرق في البداية إلى تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز، نتطرق إلى هذه الآثار بالتفصيل و ذلك من خلال (الفرع الأول) مناط منع التصرف، أما بالنسبة إلى (الفرع الثاني) نطاق منع التصرف.

الفرع الأول: مناط منع التصرف

يحق لصاحب العقار بشكل كامل التصرف به، سواء أكان هذا التصرف يؤدي إلى نقل الملكية أم لا. ومع ذلك، فإن الحجز التنفيذي الذي يُفرض على العقار يؤثر على هذا الحق. وفقًا للمادة 735 من

ق.إ.م.إ[1] ، فإن أي تصرف ينقل الملكية أو يخلق حقًا عينيًا عقاريًا، يُنفذ من قبل المدين أو الكفيل العيني أو الحائز بعد تسجيل الحجز في المحافظة العقارية، يُعتبر قابلًا للإلغاء[2] .

فبمجرد تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية، يُحظر على المدين المحجوز عليه، أو الكفيل العيني، أو الحائز القيام بأي تصرفات قد تؤثر سلبًا على الدائن من خلال تقليل قيمة العقار أو زيادة الالتزامات المالية للمدين. يحق للدائن التقدم بطلب لإبطال أي من هذه التصرفات لضمان عدم الاعتراف بها قانونيًا حيث يُعتبر تاريخ تسجيل الحجز في السجلات العقارية هو النقطة الحاسمة التي تمنع المدين، أو الحائز، أو الكفيل العيني من إجراء أي تصرفات قد تؤدي إلى إبطال العقار. وهذا الحظر يسري بالتساوي على جميع الدائنين، سواء كانوا يمتلكون ديونًا عادية أو ديونًا مسجلة. فتعتبر التصرفات التي يقوم بها المدين أو الكفيل العيني أو الحائز صحيحة بين الأطراف المعنية، حتى وإن كانت محل حجز أو منع. ومع ذلك، هذه التصرفات تظل عرضة للإبطال، وفي حال تم إبطالها، يكون لهذا الإجراء أثر رجعي. من المهم التمييز بين إبطال التصرف، الذي يلغي أثره كليًا حتى بين الأطراف المباشرة، وبين عدم نفاذ التصرف، الذي يحتفظ بصحته بين الأطراف لكن دون أن يكون له أثر في مواجهة الدائن[3].

الفرع الثاني: نطاق منع التصرف

إن نطاق منع التصرف بعد قيد الحجز عليها على الحقوق العينية الأساسية التي تنقل الملكية مثل البيع والمقايضة والهبة. والسبب في ذلك هو أن تنفيذ هذه الإجراءات قد يؤدي إلى إبطال الحجز، نظرًا لأن امتلاك المدين للعقار المحجوز يعد شرطًا أساسيًا لقانونية الحجز. يجب أن يبقى العقار الموضوع تحت الحجز ضمن ملكية المدين. كما يشمل الحظر على التصرفات أيضًا الحقوق العينية الثانوية المرتبطة بحق الملكية، مثل حق الانتفاع. والسبب وراء ذلك هو أن مثل هذه التصرفات تقلل من قيمة العقار المحجوز، مما يؤدي إلى تخفيض سعر البيع وبالتالي يقلل من قدرة المدين على سداد ديونه للدائن[4].

و بناءً على المادة 757 من ق.إ.م.إ[5] ، تُعد قائمة شروط البيع محررًا يتم تحريره من قبل المحضر القضائي، ويتم إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميًا بالبيع. تحتوي هذه القائمة على بيانات العقد، بما في ذلك إعلام شروط بيع عقار يملكه ناقص الأهلية بصفة خاصة. يتم البيع على هذا العقار بناءً على طلب النائب الشرعي والقانوني لناقص الأهلية[6] ، وتتضمن القائمة بيانات محددة وفقًا للمادة 783 من

---

[1] المادة 735 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، 1996، ص 336.

[3] خليفي مريم، المقال السابق، ص 130.

[4] خليفي مريم، المقال نفسه، ص 131.

[5] المادة 757 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[6] فراجي كوثر، (إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري)، دفاتر مخبر حقوق الطفل، ع 01، 2018، ص 216.

ق.إ.م.إ[1]. ولا بد أن ترفق بمستندات محددة حسب نص المادة 784 من نفس القانون[2]، يُعتبر الثمن الأساسي: وهو القيمة التي ينطلق منها المزاد العلني، من العناصر الجوهرية في قائمة شروط البيع. يتم تحديده عبر طلب يقدمه المحضر القضائي إلى رئيس المحكمة، الذي بدوره يصدر أمرًا بتعيين خبير عقاري مؤهل لتقييم العقار وفقًا لقيمته السوقية. يجب على الخبير المعين أن يقوم بتقييم العقار وتقديم تقريره في غضون (10) عشرة أيام من تاريخ التعيين، وإلا قد يتم استبداله بخبير آخر. يتطلب هذا الإجراء أيضًا إيداع أتعاب الخبير مسبقًا[3]. و هذا حسب ما نصت المادة 739 من ق.إ.م.إ.

يجب على المحضر القضائي، في غضون 15 يومًا التالية لإيداع قائمة شروط البيع، أن يقوم بإخطار الولي أو الوصي أو المقدم، حسب ما يقتضيه الوضع، وكذلك إبلاغ الدائنين الذين لهم تأمينات عينية. علاوة على ذلك، يتعين عليه إشعار النيابة العامة لتمكينها من تقديم أي اعتراضات لرئيس المحكمة، وذلك قبل ثلاثة أيام على الأقل من موعد الجلسة. بعد الفصل في الإعتراضات أو عدم وجودها من الأساس، يقوم المحضر القضائي بإصدار شهادة تثبت عدم وجود اعتراضات. بعد ذلك، يتم نشر مقتطف من قائمة شروط البيع في صحيفة وطنية يومية، وعلى لوحة الإعلانات في كل من المحكمة والبلدية التي يقع فيها العقار، أو في أي مكان آخر يمكن أن يجذب أكبر عدد من المزايدين. يتبع ذلك تقديم طلب إلى رئيس المحكمة أو القاضي المنوب لتحديد موعد ومكان جلسة المزاد العلني، وذلك للشروع في إجراءات الإعلان عن البيع [4].

تطبق قاعدة منع التصرف غلى التأمينات العينية التي تنشئ حقوق عينية تبعية مثل: الرهن العقاري والحيازي وحقوق الامتياز وحق الإختصاص، فهذه التصرفات تمنح المستفيد منها أسبقية في الحقوق، أي الأولوية على باقي الدائنين العاديين. نتيجة لذلك، يتأثر موقف الدائن المحجوز له سلبًا عند توزيع عائدات التنفيذ، حيث يُجمد الحجز مركز الدائنين العاديين بالنسبة للمال المحجوز، ولا يُمنح أي منهم حق الأولوية في استرداد دينه بعد الحجز، بل يتشاركون في تقسيم المال كدائنين متضامنين في توزيع عائدات التنفيذ[5].

فمن المهم التأكيد على أن التشريع يعتمد نظام الشهر العيني للعقارات، حيث لا تنتقل ملكية العقار إلا من خلال تسجيل العمل القانوني الذي ينقل الملكية، سواء كان ذلك بين الأطراف المعنية أو بالنسبة للغير. وعليه يقوم المحافظ العقاري برفض قيد أي تصرف صادر من مدين إذا كان الحق المعني غير قابل للتصرف. وهذا يعني أن المحافظ العقاري لا يمكنه في الواقع قيد أي تصرف على عقار موضوع أمر حجز، إلا إذا قدم المدين المحجوز عليه أو صاحب العقار أو الكفيل العيني دليلاً على أنه قام بإيداع مبلغ كافٍ لسداد أصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المسجلين، وذلك في أمانة الضبط أو لدى المحضر القضائي قبل جلسة

[1] المادة 783 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] المادة 784 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[3] فراجي كوثر، نفس المقال، ص 217.

[4] جدع أمل، كاملي مراد، المقال السابق، ص 90.

[5] خليفي مريم، المرجع السابق، ص 131.

المزايدة. في هذه الحالة، تكون جميع التصرفات التي تتم على العقار والتي تتعلق بنقل الملكية أو بإنشاء تأمينات عينية عليه، نافذة وفقاً لما هو مقرر في المادة 736 من ق.إ.م.إ[1] .

تُعقد جلسة المزاد العلني في مكان عام تحت إشراف رئيس المحكمة أو القاضي المُعيّن خصيصًا لهذا الغرض، وذلك في المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع. يتم ذلك بعد التأكد من معالجة كافة الاعتراضات المقدمة، وفي الموعد والوقت المحددين سلفًا. يُشترط لصحة الجلسة حضور كل من المحضر القضائي وأمين الضبط، بالإضافة إلى الولي أو النائب الشرعي إذا كان موجودًا، شريطة إعلامهم قبل موعد الجلسة(08) بثمانية أيام على الأقل. كما يجب أن لا يقل عدد المزايدين المشاركين في الجلسة عن ثلاثة أشخاص[2]. وهذا ما نصت عليه المادة 753 من ق.إ.م.إ، مع بداية جلسة المزاد، يتأكد الرئيس من حضور الأطراف المعنية ويفحص إكمال إجراءات الإعلان الرسمي والنشر. بمجرد التحقق من صحة هذه الإجراءات، يصدر أمرًا ببدء المزاد العلني. يُذكّر الحضور بشروط البيع، ويُعرّف بالعقار أو الحق العيني العقاري المطروح للبيع، موضحًا السعر الابتدائي والرسوم والمصاريف المترتبة. يُحدّد بعدها الزيادة الدنيا في العروض، والتي يجب ألا تقل عن 10,000 دينار جزائري لكل مرة. إذا لم يكتمل العدد الأدنى للمزايدين، أو إذا كانت العروض أقل من السعر الابتدائي، أو لم يُقدم أي عرض خلال 15 دقيقة، يُثبت الرئيس هذه الملاحظات في سجل الجلسة ويقرر تأجيل المزاد إلى جلسة أخرى محتفظًا بنفس الثمن الأساسي[3] .

المطلب الثاني: تقييد سلطة المدين في إستغلال العقار المحجوز

تعد الأملاك العقارية للمدين ضمانا عاما لدائنيه، وتشكل الأساس الذي يمكن من خلاله للدائنين استرداد حقوقهم. وفي سياق الحجز التنفيذي يعتبر العقار المحجوز محلا لتقييد سلطات المدين، بما يضمن حماية حقوق الدائنين ويمنع المدين من القيام بأي تصرفات قد تقلل من قيمة العقار أو تعرض حقوق الدائنين للخطر. في الأول يمنع على المدين بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء، القيام بأي تصرفات ناقلة للملكية أو إنشاء حقوق عينية جديدة على العقار مثل: البيع أو الرهن. ثاينا يقيد استغلال المدين للعقار المحجوز، حيث لا يسمح له باستخدام العقار بطريقة تضر بحقوق الدائنين، ويحظر عليه إبرام عقود إيجار جديدة أو تغيير شروط الإيجار القائمة بما يخالف مصالح الدائنين. وفي حالة الحجز التنفيذي، يصبح المدين حارسا للعقار بأمر القضاء و يلزم بالحفاظ على العقار وعدم إتلافه أو إستغلاله بشكل يخل بحقوق الدائنين.

تختلف حدود تقييد سلطة المحجوز عليه في إستغلال العقار إذا تعلق الأمر بإيجار العقار المحجوز(الفرع الأول)، أو بثمار العقار المحجوز (الفرع الثاني).

---

[1] خليفي مريم، المرجع السابق، ص 131.

[2] سميحة حنان خوادجية، المقال السابق، ص 163.

[3] المادة 754 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

الفرع الأول: إيجار العقار المحجوز

بما أن الحجز العقاري لا يترتب عليه فقدان المدين لملكية العقار أو إزالته من الصلاحيات على هذا العقار. وفقا للمادة 730 فقرة الأولى و الثانية من ق.إ.م.إ التي تنص: "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"[1] . أي في حالة كون العقار غير مؤجر وتحت تصرف المدين بعد إجراء الحجز، يستمر في حيازته بموجب صفته كحارس قانوني حتى يتم بيع العقار. إذا كان العقار عبارة عن مبنى، يحق للمدين الإقامة فيه. أما إذا كان العقار أرضًا زراعية، فيجوز له زراعتها والاستفادة من محصولها لتلبية احتياجاته الشخصية، ولكن لا يحق له الاحتفاظ بالفائض. كما أنه لا يستحق أجرًا مقابل حراسته التي يكفلها القانون، ولا يتوجب عليه دفع أجرة مقابل هذه الحيازة[2] .

تنص المادة 730 الفقرات الثالثة والرابعة من ق.إ.م.إ [3]، في حالة كون العقار مستأجرًا عند تسجيل أمر الحجز العقاري، وقد تم إخطار المستأجر بذلك، يُحظر عليه دفع الإيجار لمالك العقار، ويُعتبر الإيجار محجوزًا في حوزته. إذا كان المستأجر قد قام بالدفع قبل الإخطار الرسمي، يُعتبر الدفع صحيحًا، وفي هذه الحالة، يُحاسب المدين على أنه الحائز للمبلغ المدفوع.[4] كذلك على ضرورة تنظيم سلطة المدين في تأجير العقار المعرض للحجز. هذا التنظيم مهم لضمان عدم تأثير تأجير العقار لمدة طويلة أو بأجرة منخفضة على حقوق الدائنين، مما قد يؤدي إلى تقليل فرص بيع العقار بشكل فعال في المزاد العلني .

وفي حالة إذا كان الإيجار موثقا بتاريخ محدد فإنه يظل ساريا بالنسبة للحاجزين و الدائنين الذين يمتلكون حقوقا مستحقة، وإلا في حالة ما إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه يالمزاد العلني بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه و المستأجر، ففي هذه الحالة يمكن إلغاء عقد الإيجار[5]. وهذا حسب نص المادة 731 فقرة الأولى من ق.إ.م.إ[6]

إذا كان العقار قد تم تأجيره في الوقت الذي قيد فيه أمر الحجز ولم يكن للإيجار تاريخ مؤكد، فإن هذا الإيجار لا يُعتبر ملزمًا للدائن الذي قام بالحجز. وبالمثل، لا تُعتبر عقود الإيجار التي يوقعها المدين بعد تسجيل أمر الحجز ملزمة لهذا الدائن. يُسمح للمدين الذي عليه حجز بالحصول على استصدار أمر على

---

[1] المادة 730 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] خليفي مريم، المرجع السابق، ص 132.

[3] المادة 730 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

[4] خليفي مريم، المرجع السابق، ص 132.

[5] مخلوف هشام، (آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري)، دفاتر السياسة و القانون، ع18، 2018، ص 41.

[6] المادة 731 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر نفسه.

عريضة، يُمكّنه من تأجير العقارات والحقوق العينية العقارية، شريطة أن يؤدي ذلك إلى زيادة قيمة العقار دون الإضرار بمصالح الأطراف المعنية بالحجز، وذلك مع مراعاة الالتزام بأحكام عقود الإيجار التي يجب تسجيلها شهريًا [1]. وذلك ما نصت عليه المادة 731 فقرة 03 من ق.إ.م.إ بمعنى الإيجارت التي تصل مدتها إلى 12 سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملا بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل التجاري."[2]

الفرع الثاني: ثمار العقار المحجوز

ثمار العقار تشمل كل ما ينتجه العقار طبيعيًا مثل المحاصيل الزراعية، بالإضافة إلى العوائد المالية التي يدرها، مثل الإيجارات والتي تعرف بالإيرادات فعند حجز العقار يُعتبر كل ما ينتجه من ثمار محجوزًا أيضًا، وذلك اعتبارًا من تاريخ قيد الأمر في المحافظة العقارية. وبالتالي، يُعد محجوزًا بموجب القانون بمجر قيد الحجز على العقار دون الحاجة إلى اتخاذ أي إجراءات إضافية[3]. وذلك حسب أحكام نص المادة 732 من ق.إ.م.إ يسمح للمدين الذي عليه حجز ببيع منتجات العقار المرتبطة به بدون الحاجة إلى إجراءات قانونية أو مزاد علني، شريطة أن يكون البيع ضمن إطار الإدارة الحسنة التي تسهم في زيادة قيمة العقار المحجوز. يجب أن يتم إيداع المبلغ المتحصل من البيع في ضبط المحكمة. أما الثمار التي يستخدمها الشخص المدين لتلبية احتياجاته الأساسية واحتياجات أسرته، فإن استخدامها يعتبر إجراءً مقبولاً ولا يُعد هدراً للأصول المحجوزة.[4]

وفي حالة العقار المرهون تنص المادة 930 من ق.م: "ينبغي على الحائز أن يرد ثمار العقار من وقت انذاره بالدفع أو التخلية. فإذا تركت الإجراءات مدة ثلاث سنوات، فلا يرد الثمار إلا من وقت أن يوجه إليه إنذار جديد[5]"

نظرًا لأن الحجز على العقار يغطي العقار نفسه وما يتصل به من ملحقات، والتي تشمل ما ينتجه العقار من ثمار وما يجلبه من إيرادات، فإن هذه الثمار قد تنقسم إلى ثلاثة أنواع: مدنية، وطبيعية، وصناعية. الثمار المدنية هي إيرادات العقار، مثل قيمة البيع أو مبلغ الإيجار. أما الثمار الطبيعية فتتمثل في المحاصيل الزراعية والمنتجات الفلاحية. وبالنسبة للثمار الصناعية فهي تشير إلى المواد المعدنية التي يتم استخراجها من جوف الأرض [6].

---

[1] مخلوف هشام، المرجع السابق، ص 41.

[2] المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-79 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

[3] خليفي مريم، المقال السابق، ص 133.

[4] مخلوف هشام، المقال السابق، ص 42.

[5] المادة 930 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

[6] مخلوف هشام، المقال السابق، ص 42.

فمن الواجب على الشخص المدين الذي تم الحجز على ممتلكاته أن يقوم بإيداع الأموال الناتجة عن بيع المحاصيل الزراعية والثمار في خزانة المحكمة بعد بيعها في مزاد علني. وتنص المادة 733 من ق.إ.م.إ[1] ، على أنه في حال قيام المدين المحجوز عليه، أو من يمتلك العقار، أو الضامن العيني بسرقة أو تدمير الأموال المشار لها في المادة 732، فإنه يخضع للعقوبات المحددة في قانون العقوبات بالنسبة للجرائم المرتبطة بالأموال المحجوزة، بالإضافة للتعويضات المدنية إذا لزم الأمر[2].

يترتب على التنفيذ على العقار مجموعة من الآثار الهامة فبعض هذه الآثار يخص المدين الذي تم الحجز على ممتلكاته، حيث قد يتم تقييد سلطة المدين في استخدامه أو استعماله للعقار أو حتى منعه من التصرف كليا في حالات محددة. والبعض الآخر يتعلق بالعقار نفسه، ويشمل ذلك العقارات التي تقع تحت سلطة القضاء بسبب ديون سابقة لدائنين لم يكونوا طرفًا في الحجز الأصلي أو المتنازع عليه في الإجراءات التنفيذية. وفي هذا السياق، يأتي دور المحضر القضائي كحلقة فصل في عملية استرجاع الحقوق من خلال التنفيذ على العقار، استعدادًا لطرحه للبيع في المزاد العلني[3].

[1] المادة 733 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المصدر السابق.

[2] خليفي مريم، المقال السابق، ص 133.

[3] مخلوف هشام، المقال السابق، ص 43.

خلاصة الفصل الثاني:

في القانون الجزائري الحجز على الأملاك العقارية يعتبر وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري التي تمكن الدائن من وضع العقارات أو الحقوق العينية العقارية تحت سيطرته لضمان حقوقه.

في حالة ناقص الأهلية، يجب أن يتم الحجز وفقاً لإجراءات خاصة تضمن حماية حقوقهم، نظراً لعدم قدرتهم على التصرف في أملاكهم بشكل كامل. يتطلب الأمر تدخل الوصي أو القيم الذي يمثل ناقص الأهلية في جميع الإجراءات القانونية، ويجب أن يتم الحجز بموافقة القاضي المختص.

التنفيذ الجبري، يُعد الحجز العقاري جزءًا من عملية التنفيذ الجبري، حيث يُمكن للدائن أن يطلب من القضاء حجز العقارات المملوكة للمدين لبيعها في مزاد علني واستيفاء حقوقه من العائدات. يمكن توفيع الحجز على العقارات غير مشهرة أيضا.

تُعتبر إجراءات حجز الأملاك العقارية في التشريع الجزائري ضرورية لضمان حقوق الدائنين، خاصةً في حالات نقص الأهلية. وقد عمل المشرع الجزائري على تبسيط هذه الإجراءات وتوسيع نطاقها لتشمل الحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة.

خاتمة

خاتمة:

نخلص في الأخير إلى القول أن القانون الجزائري يولي اهتماما خاصاً لحماية حقوق الأشخاص ذوي الأهلية المحدودة، وذلك من خلال وضع ضوابط وإجراءات قانونية صارمة تضمن عدم التصرف في الأملاك العقارية الخاصة بهم وعدم استغلالهم أو الإضرار بمصالحهم.

ويعد الحجز العقاري إجراء قانوني يتيح وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني، ويتم التعامل مع بيع أموال ناقص الأهلية بحذر إذا لم يكن الشخص قد بلغ سن الرشد القانوني، فيُمنح له الولي الشرعي صلاحية خاصة للتصرف في أمواله إذا كانت تصرفاته القانونية نافعة له، في حين يُبطل أي تصرف يضر به ضررا محضا، أما بالنسبة للتصرفات الدائرة بين النفع والضرر فيُشترط استئذان الولي الشرعي قبل تنفيذها. وذلك بموجب المادة 83 من قانون الأسرة التي فرقت بين أنواع التصرفات القانونية.

أدخل المشرع الجزائري إجراءات جديدة لبيع الأملاك العقارية لناقص الأهلية من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى الأحكام التي تضمنتها كلا من القانون المدني وقانون الأسرة. كون هذا الأخير بحكم صغر سنه أو نقص أهليته بسبب عارض من عوارض الأهلية فيعتبر هؤلاء الأشخاص غير قادرين على القيام بالتصرفات القانونية وغالبًا لا يدركون مصلحتهم. ولحمايتهم يجب على النائب الشرعي الحصول على إذن قضائي من المحكمة قبل البدء في إجراءات البيع. الذي يعد نوع من البيوع الخاصة، ويتم تنفيذه تحت إشراف القضاء وباستخدام إجراءات المزاد العلني.

تتطلب الإجراءات المتعلقة بحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية موافقة القضاء ومراعاة للظروف الخاصة بكل حالة، و تتضمن هذه الإجراءات تحديد من يمكنه القيام بالحجز و كيفية إجراءه وكذلك الأحكام الخاصة بالبيع بما يتوافق مع مصلحة ناقص الأهلية .

وتأسيسا على ذلك توصلنا في بحثنا إلى مجموعة من **النتائج:**

*إن الأهلية هي القدرة على التصرف في الحقوق والالتزامات القانونية وناقصي الأهلية هم الأشخاص الذين لا يمتلكون أهلية كاملة للتصرف في حقوقهم بسبب السن أو العقل.

*توفر القوانين حماية قوية لناقصي الأهلية فيما يتعلق بالأملاك العقارية، مما يتضمن عدم استغلالهم أو التلاعب بحقوقهم.

* يلعب الإشراف القضائي دورا مهما في عملية حجز الأملاك العقارية لناقصي الأهلية، حيث يتم التأكد من مراعاة الإجراءات القانونية بشكل صحيح.

*يشدد التشريع على ضرورة توفير التمثيل القانوني لناقصي الأهلية من خلال ولي أو وصي أو مقرر من أجل حماية مصالحهم.

وعلى هذا النحو **نقترح** و نأمل من المشرع **التوصيات** الآتية:

– تعزيز الوعي باقتراح تنظيم حملات توعية للمجتمع حول حقوق ناقصي الأهلية وكيفية حماية أملاكهم العقارية.

– ضرورة مراجعة وتحديث القوانين بشكل دوري لضمان مواكبتها للتطورات الإجتماعية والإقتصادية، والعمل على تبسيط الإجراءات القانونية المتعلقة بحجز الأملاك العقارية لناقصي الأهلية لجعلها أكثر فعالية وأقل تعقيداً.

– تشجيع البحث العلمي والنشر القانوني في مجال القانون العقاري وتحديث التشريع في هذا المجال، من خلال إجراء دراسات وأبحاث مقارنة بين القانون الجزائري والقوانين الأجنبية والاستفادة من التجارب المقارنة في ذلك.

وفي النهاية، يجب أن تكون الأولوية دائما لحماية ناقصي الأهلية، وأن تُدار الأملاك العقارية بطريقة تحفظ لهم حقوقهم تحت إشراف القضاء وبموافقة الولي أو الوصي القانوني لضمان عدم التعدي على حقوقهم وهنا يبرز دور القاضي كحامي لحقوق القصر، ويظل الهدف الأسمى هو تحقيق العدالة والمساواة وحماية الفئات الأكثر ضعفا في المجتمع، لضمان تمتعهم بحياة كريمة وعادلة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر:

القرآن الكريم.

1/الأوامر و المراسيم:

1- الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو 1966 و المتضمن قانون العقوبات، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 24-06 مؤرخ في 28 أفريل 2024، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة بتاريخ 30 أفريل 2024.

2- الأمر 91/70 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن مهنة التوثيق، المعدل و المتمم بموجب تعديل القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

3- الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-09، المؤرخ في 5 ماي 2022، الجريدة الرسمية، العدد 32 الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.

4- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، المعدل و المتمم بالقانون رقم 09-79 مؤرخ في 31 ديسمبر 1979، المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

5- المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية، العدد 34 الصادرة بتاريخ 23 ماي 1993، الجريدة الرسمية رقم 30 بتاريخ 25 مارس 1976.

6- الأمر رقم (02/05) المتضمن تعديل قانون الأسرة الجزائري، الصادر في 27 فيفري 2005، الجريدة الرسمية، رقم 15 الصادرة بتاريخ: 27 فيفري2005.

7- الامر رقم 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31.

2/القوانين:

1- قانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

2- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022 ،الجريدة الرسمية، العدد 48 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

ثانيا: قائمة المراجع

1/الكتب اللغة العربية:

1- ابن منصور أبو الفضل، جمال الدين محمد بن كرم، لسان العرب، الجزء الثاني، دار الجبل بيروت لبنان، سنة 1988.

2- أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، مصر، دط، 2005

3- أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، 1996.

4- أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، ج2، نشر ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 1980

5- أحمد هنيدي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1993.

6- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.

7- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق، وتطبيقاتهما في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة العاشرة، سنة 2008.

8- الإمام محمد أبو زهرة، أصول الفقه، دط، دار الفكر العربي، 1424هـ، 2004.

9- الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، "دراسة تأصيلية و تحليلية"، دط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية،2001.

10- بربارة عند الرحمان،طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دط، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

11- بلقاسمي نور الدين، الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون دار النشر، دون بلد النشر، 2006.

12- بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية و تطبيقية، دط.

13- الجندي أحمد نصر، شرح قانون الأحوال الشخصية في سلطنة عمان، دار الكتاب القانونية، مصر، سنة 2008.

14- حمدي باشا عمر، المنازعة العقارية، دار هومه، الجزائر، 2012.

15- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2013.

16- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2015.
17- رمضان أبو سعد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، نشر دار الجامعة الجديدة، مصر، 2004.
18- زيدان عبد الكريم، الوجيز في أصول الفقه، مؤسسة قرطبة، بغداد، العراق، دط.
19- السنهوري، الوسيط، المجلد 8 الباب الأول، القسم الثاني، منشورات الحلبي، بيروت، 1998.
20- شلبيك مصطفى مصباح، المدخل للعلوم القانونية، جامعة المفتوحة، طرابلس، ليبيا، ط1، 2005.
21- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على منقول وفقا للقانون 08/ 09، دار الهدى، مليلة الجزائر.
22- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ط3، موفر للنشر، الجزائر، 2009.
23- عبد الوهاب خلاف، علم أصول الفقه، ج12، دار النشر القلعة، 1398هـ، 1978م.
24- عمار بومزراق، المبسط في طرق التنفيذ، الجزائر.
25- الغوثي بن ملحة، قانون الأسرة على ضوء الفقه والقضاء، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط1، 2005.
26- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والإدارية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
27- فرج حسن توفيق، المدخل للعلوم القانونية، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، ط1، 1988.
28- فيلالي علي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، دط، 2011.
29- محمد بن عابدين، رد المختار حاشية على الدار، ج4، دط، 1325هـ.
30- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط2، 1990.
31- محمد سعيد جعفور، التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومه، 2002.
32- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، دط، دار الهدى، الجزائر، 2015.
33- محمدي فريدة زواوي، المدخل إلى العلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر،1998.
34- مصطفى الزرق، المدخل فقهي العام، دط، دمشق، دار الفكر العربي، دت، ج1.
35- نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، دط، 2005.
36- الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 08-09 ،الجزائر 2012.
37- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، ج4، نشر دار الفكر، ط2، 1985.

38- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الشامل للأدلة الشرعية والمذهبية وأهم النظريات الفقهية وتحقيق الأحداث النبوية وتخريجها وفهرسة للموضوعات وأهم المسائل الفقهية، ج4، النظريات الفقهية والعقود، ط3، دار الفكر، دمشق 1989.

2/ الكتب بالفرنسية:

1- Ndiaw diouf, la saisie immobilière, communication au séminaire national sur la réforme de la saisie, lyon,2007.

3/ الرسائل الجامعية:

-أطروحات الدكتوراة

1- أسعد فاطمة، نظرية العقد الموقوف في الفقه الإسلامي وتطبيقها في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، 2015.

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

3- بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه للعلوم في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بسكرة، الجزائر، 2015.

4- مرامريه حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009.

-رسائل الماجستير:

1- بن رقية أمينة، أبرباش ليلي، الحجز التحفظي وفقا للتشريع الحزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016.

2- بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2014.

3- حسين رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2012-2013.

4- القروي محمد سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فروع العقود و المسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2013.

4/ المقالات العلمية:

1- تقية عبد الفتاح، نطاق عوارض الأهلية في أصول الشريعة، المجلة الجزائري للعلوم القانونية الاقتصادية و سياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، عدد1، 2009.
2- جدع أمال، كاملي مراد، بيع أموال القاصر في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، ع 01، 2022.
3- ختير مسعود، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، العدد 8، 2017.
4- خليفي مريم، إجراءات توقيع الحجز على العقار و الآثار المترتبة عليه في ظل ق.إ.م.إ، المجلة الإفريقية للدراسات القانونية و السياسية، العدد 01، 2022.
5- الزرفي عمار محسن كزاز، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة، ع7، جامعة الكوفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية.
6- زعلاني عبد المجيد، الإتجاهات الجديدة لتشريع جرائم الصرف، المجلة القضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، العدد لأول، 1996.
7- سمية بوغنيم، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، ع01، 2020.
8- سميحة حنان خوادجية، بيع عقار القاصر بالمزاد العلني في القانون الجزائري، مجلة الشريعة والإقتصاد، ع 12، 2017.
9- شيخ سناء، الضوابط القانونية لإدارة أموال القاصر و التصرف فيها، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإقتصادية والسياسية، دع، د ت ن، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.
10- شيخ نسيمة، أحكام الحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الطاهر مولاي، سعيدة، المجلد الخامس، العدد الأول، سبتمبر 2018.
11- عثماني عبد الرحمان، الحجز عقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، العدد 16، 2021.
12- علي بداوي، الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، المجلة القضائية، عدد الأول، 1996.
13- العياشي سراتي، فارس بوحديد، خصوصية الحجز على العقارات غير مشهرة في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، ع 04، 2021.
14- فراجي كوثر، إجراءات بيع عقار القاصر في التشريع الجزائري، دفاتر مخبر حقوق الطفل، ع 01، 2018.
15- مخلوف هشام، آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، 2018 .
16- نجاة حملاوي، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 04، 2018.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
بسملة	/
شكر والعرفان	/
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لحجز الممتلكات العقارية لناقص الأهلية	
تمهيد	05
المبحث الأول: المقصود بأهلية ناقص الأهلية	06
المطلب الأول: مفهوم الأهلية وأنواعه	06
الفرع الأول: تعريف الأهلية	06
أولا: تعريف اللغوي للأهلية	06
ثانيا: تعريف الإصطلاحي للأهلية	06
ثالثا: تعريف القانوني للأهلية	07
رابعا: تعريف الفقهي للأهلية	07
الفرع الثاني: أنواع الأهلية	07
أولا: أهلية الوجوب	08
ثانيا: أهلية الأداء	09
المطلب الثاني: حكم تصرفات ناقص الأهلية	10
الفرع الأول: حكم تصرفات ناقص الأهلية طبقا للقواعد العامة	11
أولا: التصرفات النافعة	11
ثانيا: التصرفات الضارة	11
ثالثا: التصرفات الدائرة بين النفع و الضرر	12
الفرع الثاني: حكم تصرفات ناقص الأهلية المرشد	12
المبحث الثاني: وضع الأملاك العقارية تحت يد القضاء	14
المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية	14
الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية الخاصة	14
أولا: أنواع الملكية العقارية الخاصة	14
ثانيا: عناصر الملكية العقارية الخاصة	15
الفرع الثاني: نطاق الملكية العقارية الخاصة	16
المطلب الثاني: مفهوم الحجز العقاري	17
الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري	17
أولا: محل الحجز العقاري	18

فهرس المحتويات

ثانيا: مبادئ الحجز العقاري	19
الفرع الثاني: شروط الحجز العقاري	20
أولا: الشروط الشكلية للحجز العقاري	20
ثانيا: الشروط الموضوعية للحجز العقاري	20
الفرع الثالث: أنواع الحجز العقاري	21
أولا: الحجز تحفظي	21
ثانيا: الحجز تنفيذي	31
خلاصة الفصل الأول	34
الفصل الثاني: النظام القانوني للحجز على الأملاك العقارية لناقص الأهلية	
تمهيد	36
المبحث الأول: إجراءات توقيع الحجز العقاري	37
المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على العقارات	37
الفرع الأول: طلب حجز العقارات المشهرة	38
الفرع الثاني: طلب حجز العقارات غير مشهرة	42
المطلب الثاني: تبليغ الأمر وقيده في المحافظة العقارية	44
الفرع الأول: تبليغ أمر الحجز العقاري	45
الفرع الثاني: قيد الحجز العقاري في المحافظة العقارية	48
المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز العقاري	50
المطلب الأول: تقييد سلطة المدين من التصرف في العقار المحجوز	50
الفرع الأول: مناط منع التصرف	50
الفرع الثاني: نطاق منع التصرف	51
المطلي الثاني: تقييد سلطة المدين في استغلال العقار المحجوز	53
الفرع الأول: ايجار العقار المحجوز	54
الفرع الثاني: ثمار العقار المحجوز	55
خلاصة الفصل الثاني	58
خاتمة	60
قائمة المصادر والمراجع	63
ملخص	/

الملخـــــــــص

اعتنى المشرع الجزائري بأحكام الأهلية بوجه عام، وناقص الأهلية بوجه خاص، حيث يُعتبر ناقص الأهلية شخصًا لا يمتلك القدرة الكاملة على ممارسة حقوقه المدنية بسبب القصور في السن أو العقل، ويُمكن للقضاء أن يأمر بحجز الأملاك العقارية لناقص الأهلية لحماية حقوق الدائنين.

يعد الحجز العقاري جزءًا من عملية التنفيذ الجبري، تم تنظيمه بموجب القانون 08/09 الذي يعطي الأولوية لحماية حقوق الدائنين، حيث يُمكن للدائن أن يطلب من القضاء حجز العقارات المملوكة للمدين لبيعها في المزاد العلني واستيفاء حقوقه من العائدات، وقد عمل المشرع الجزائري على تبسيط هذه الإجراءات وتوسيع نطاقها لتشمل الحقوق العينية العقارية المشهرة وغير المشهرة.

Abstract:

The Algerian legislator has addressed capacity provisions in general, and specifically incapacity, where incapacity refers to a person who does not possess full capacity to exercise their civil rights due to deficiencies in age or mental capacity. The judiciary can order the seizure of real estate belonging to individuals with incapacity to protect the rights of creditors.

Real estate seizure is part of the enforcement process, regulated by Law 09/08, which prioritizes the protection of creditors' rights. Creditors can request judicial seizure of properties owned by debtors for sale through public auction to satisfy their claims from the proceeds. The Algerian legislator has worked on streamlining these procedures and expanding their scope to include registered and unregistered real estate rights.