جامعة العربي التبسي- تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
رزايقية سجود

إشراف الأستاذ(ة):
منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حداد فاطمة	أستاذ محاضر –أ-	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد –أ-	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي بروفيسور	مناقشا

السنة الجامعية 2023-2024

جامعة العربي التبسي- تبسة- الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
رزايقية سجود

إشراف الأستاذ(ة):
منصوري نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
حداد فاطمة	أستاذ محاضر –أ-	رئيسا
منصوري نورة	أستاذ مساعد	مشرفا
الوافي فيصل	أستاذ تعليم عالي بروفيسور	مناقشا

السنة الجامعية 2023-2024

شكر وعرفان

الحمد لله عظيم فضله وكثير عطاءه، وله نسجد سجود الحامدين الشاكرين،
لأن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع

ولأن حسن السجية يوجب إبداء الشكر والتحية نحي الأستاذة المشرفة الدكتورة:

منصوري نورة

التي لم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة والتي ما لبثت أن تكون دعما لنا نحي تواضعها وسمو أخلاقها فقد أتاحت أن نهلنا من عملها ما شاء الله أن ننهل فلها من الله عظيم الجزاء ولها منا بالغ الشكر والتقدير

ونشكرها على ما قدمته لنا من يد المساعدة والعون لإنجاز هذا العمل عبر تشجيعها لنا من خلال توجيهاتها التي ما فتئت تمدنا بها عبر مختلف مراحل هذا العمل

فخالص شكرنا وعرفاننا لكم

ولا ننسى أن نتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة الجامعة وجميع زملاء الدراسة

إهـداء



نلتها وعانقت اليوم مجدا عظيما، فعلتها بعد أن كانت مستحيلة، كانت دروبا قاسية والحمد لله الذي بفضله أدركت الغايات الذي أكرمني بأعظم النهايات، يوشح التخرج على كتفي هيبة واعتزاز وأنظر لنفسي ولنجاحي كالذي ينظر لمعجزاته، إلى الحلم الذي طال انتظاره وتحقق بفضل الله وأصبح واقعا أفتخر بتحقيقه.

إلى العزيز الذي حملت اسمه فخرا إلى من أزال شوكة الفشل عن طريقي إلى من منحني بلا إمتنان وعلمني أن العلم طريق الجنة، إلى من كان يترقبني فتاة عظيمة وذات شأن في المستقبل، إلى من آمن أني أستطيع النجاح ولطالما أخبرني أنني شجاعة وملهمة ومن احتضنني بقلبه قبل يده، ومن احتفظ بي مقلة لعينه، إلى قلبي الحنون وسر نجاحي وقوتي أعظم رجل وأحن سند إلى أبي العظيم.

إلى التي سهرت ما سهرت لكي تصل إلى هاته المرحلة، رأت النور وآمنت به وما هذا الإنجاز إلا بفضل الله وبفضلك

لولا وجودك بعد الله وحنانك البالغ وأمانك المفرط الذي غمر روحي، لما وصلت إلى ما أنا عليه الآن

شكرا لأنك منحتيني الشجاعة وأنرت دربي وكل حياتي

إلى اليد التي كانت دائما تمسكني دون علمي إلى التي وقفت خلفي إلى النهاية, التي رافقتني في أول يوم من جامعتي إلى القمة التي لا تتزحزح من مكانها من أجلي أختي زهرة

إلى براءتي التامة إلى أحن و أرق أخت في وجه الكون إلى طبيبة قلبي وفؤادي إلى من كانت بجانبي بكل المراحل أختي عدراء

إلى ضلعي الثابت والى الذي يعتقد أنه مجرد أخ لكنه عكازي لو كسرتني الأيام أخي سليم

إلى ابتسامة طفولتي إلى ملجأي الدافئ الذي أعود له في كل عرقلة مهزومة لأعيد النهوض من جديد ببعض من كلماتها السحرية التي دائما ما كانت شفاءا لروحي أختي ابتسام

إلى قلبي الصغير إلى أحبتي وفرحتي لاسي وبيتشون وميكشتا



قائمة المختصرات

باللغة العربية

ق. إ . م. و إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ج ر ع: جريدة رسمية عدد

د ط: دون طبعة

د س ن: دون سنة النشر

د ن ن: دون دار نشر

ص: صفحة

مقدمة

مقدمـة:

إن الأحكـام والقـرارات القضـائية التـي تُصـدر لضـمان حقـوق المتضـامنين ليسـت كافيـة دون تنفيـذها، فـلا يعتـرف بوجـود حـق حتـى يـتم الاعتـراف بـه مـن قبـل السـلطة المختصةوا ٍلزام المدين بتنفيذ ما تعهد به، حيث يتم تنفيذ الأحكام بجميع الطرق الممكنة والمتاحـة قانونيـا، سـواء كـان التنفيـذ اختياريـا مـن قبـل المـدين أو تنفيذ ًا جبر ًيا على أموالـه سـواء كانـت منقولـة أو عقـار، وعليـه يتطلـب لتنفيـذها مـن طـرف الـدائن إتبـاع الإجـراءات المحددة حصرا من طرف المشرع، والتي تتناسب مع طبيعة المال المراد التنفيذ عليه، كما يُفضل تنفيذ الأحكام أولا على الممتلكات المنقولةوا ٍذا لم تكن متاحة أو غير كافية، ينتقل الدائن إلى تنفيذها على العقارات عن طريق الحجز العقاري، وهذا ما سنتناوله من خلال هذه الدراسة.

فقد يعتبر الحجز العقاري وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، حيث يتيح للدائن وضع عقارات تعود ملكيتها للمدين أو لشخص آخر يمتلك حق التتبع عليها تحت يـد القضـاء وبيعهـا، وعلـى الـرغم مـن أن جميـع التشـريعات تسـمح بالتنفيـذ الجبـري علـى عقارات المدين، إلا أنها تفضل هذا الإجراظر ً ا للأهمية التي يحتلها العقار كعنصر أساسي في ثروة الإنسان.

فلم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا في القرن الثالث عشر، حيث كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة معقدة وغير واضحة، لكن مع تطور المجتمعات اتجهت القوانين الحديثة إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها، وذلك لحماية الائتمان العقاري.

و الحجز العقاري للعقار سواء كان عقارا بطبيعته أو عقارا بالتخصيص يتم وقف شروط من بينها أن يتم حجزه مع الحجز العقار بطبيعته والثمار التي يدرها العقار ومع ذلك، قد تم تبسيط وتقليص إجراءات الحجز العقاري وتقليل المواعيد المطلوبة لها، تماما كما تم تطبيقه في فرنسا، حيث تم تعديل إجراءات الحجز العقاري، وذلك بسبب ظهور نظام التأمين على القروض من خلال الرهون وانتشاره في الجزائر، وقد حاول المشرع الجزائري إتباع نفس الاتجاه.

1- أهمية الموضوع:

رغم اجتهادات التشريعات في سن العديد من الوسائل التحفظية التي تؤمن لمجموع الدائنين حقوقهم، إلا أن الحجز التحفظي يعد من أهم الإجراءات القانونية المخولة للدائن للمحافظة على حقوقه، وخصوصا حق الضمان العام، فهو إجراء قانوني وقائي ممنوح أمر تقريره للمحكمة، بناءا على طلب الدائن بعد توفر شروط معينة،ووفقا لإجراءات معينة منصوص عليها قانونا، هدفه ضبط أموال المدين ووضعها تحت يد القضاء لمنعه من تهريبها أو التصرف فيها تصرفا يضر بدائنيه، وذلك حماية له من عدم تمكينه من استفاء حقه عند ثبوته.

لذلك فإن موضوع الحجز التحفظي يحتل أهمية كبيرة من الناحية العملية وخاصة في نطاق الإجراءات التحفظية القضائية.

2- دوافع اختيار الموضوع:

تتلخص **الدوافع الذاتية** فيما يلي:

الطموح للحصول على شهادة الماستر هو خطوة محورية تتطلب التعمق في مواضيع متخصصة ومحددة، طبيعة التخصص الذي اخترته تفرض علينا استكشاف موضوعات دقيقة تتعلق بالجوانب الفقهية والقانونية، في هذا السياق، تبرز أهمية إعداد دراسة شاملة حول "الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري". هذه الدراسة تهدف إلى استعراض الأطر القانونية والفقهية التي تحكم هذا الموضوع، وتحليل مدى فعالية التشريعات الحالية في حماية الحقوق والمصالح القانونية للأطراف المعنية.

ومن أهم **الدوافع الموضوعية:**

كثرة النزاعات بين الأفراد المطروحة على مستوى القضاء في السنوات الأخيرة، فعدد القضايا المتعلقة بالحجز التحفظي تتزايد بشكل ملحوظ من جهة ومن جهة أخرى

قانونية وواقعية أثار فضولنا العلمي كي نقوم بدراسة نظرية من خلال تفحصنا لأهم المؤلفات والمراجع المعالجة لهذا الموضوع.

الصعوبات:

افتقار الموضوع محل البحث إلى دراسات متخصصة تحديدا في القانون الجزائري.

الإشكالية:

الحجز على موجودات المدين من قبل الدائن ليس بالأمر السهل أو البسيط، إذ قد ينشأ تعسف في ممارسة هذا الحق، حيث يوقع الدائن الحجز في غياب مستند تنفيذي ثبت حقوقه، فهل القواعد الواردة في هذا القانون كافية لضمان حقوق الدائنين من خلال آلية فعالة وبسيطة؟ وهل تكفل القواعد تحقيق التوازن بين حق الدائن في ممارسة حقوقه دون تعسف وبين الحق في حماية المدين الضعيف من هذا التعسف، في ظل تعارض المصالح بين الاثنين؟

من خلال هذه التساؤلات نصل إلى الإشكالية المطروحة وهي:

- **ما مدى فعالية وكفاءة الحجز التحفظي الضامن لحقوق الدائنين والمدينين على حد سواء في القانون الجزائري؟**

المنهج المتبع:

إن الإجابة على هذه الأسئلة والإشكالية لا يمكن الوصول إليها إلا بدراستنا وتحليلنا لأحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري متبعين في ذلك المنهج الاستقرائي التحليلي، حيث نقوم باستقراء النصوص القانونية الجزائرية الخاصة بموضوع الحجز التحفظي وتحليلها تحليلا علميا مبنيا على دراسات علمية سابقة وكتابات سابقة، مع اعتمادنا أحيانا على المنهج المقارن، وذلك بمقارنة النصوص القانونية التي تنظم أحكام الحجز التحفظي بقوانين بعض الدول الأخرى كمصر وفرنسا، وذلك من أجل إثراء البحث واستخراج أبرز النقائص.

- الهدف من الدراسة:

إن الهدف من الدراسة هو المساهمة في تسليط الضوء على موضوع إجرائي يجهل أهميته الكثيرون بما فيهم أهل الاختصاص، حيث لم يحظ بعناية القضاء أو رجال التنفيذ، فالمحضرين القضائيين يؤكدون قلة التعامل بإجراءات الحجز التحفظي باعتباره إجراء وقائي يقوم به الدائن قبل تثبيت الحجز لتشعب إجراءاته.

أما بالنسبة للقضاة، فإن رؤساء المحاكم يؤكدون قلة لجوء الأشخاص إلى توقيع الحجز التحفظي وخصوصا على العقار بسبب حداثة النصوص القانونية الذي أجازته.

كما أن الهدف من هذه الدراسة هو الوقوف على موطن النقص والخلل التي وقع فيها المشرع الجزائري عند تنظيمه لأحكام هذا الحجز، ومحاولة إيجاد مخرج قانوني له.

الدراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة واحدة من بين أهم خطوات ومراحل الإطار المنهجي والمفاهيمي للدراسة،فهي تقوم على توجيه وتدعيم مسارات البحث، وتتمثل هذه الدراسات التي تم الاعتماد عليها فيما يلي:

- **دراسة بن بعطوش فؤاد طارق**، بعنوان: **حجز ما للمدين لدى الغير في ضوء أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، وهي مذكرة ماجستير في القانون الخاص جامعة الجزائر 2013/2012، حيث قسم الباحث دراسته إلى فصلين، تناول في الأول الأحكام العامة لحجز ما للمدين لدى الغير، وتناول في الفصل الثاني الأحكام الخاصة بحجز ما للمدين لدى الغير.

-**دراسة حداق السامعي** بعنوان: **الحجز التحفظي في ظل القانون 08-09**، مذكرة ماجستير تخصص قانون العقود المدنية، جامعة أم البواقي سنة 2011/2012، حيث قسم الباحث هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول، تناول في الأول الأحكام العامة للحجز

التحفظي، وفي الثاني إجراءات توقيع الحجز التحفظي أما في الثالث فقد ذكر الباحث حالات الحجز التحفظي المسماة في القانون 08-09.

خطة البحث:

فقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على خطة مقسمة إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للحجز التحفظي الواقع على العقار

وتناولناه في مبحثين:

المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي الواقع على العقار

المبحث الثاني:شروط وا ٍجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار

الفصل الثاني: آثار الحجز التحفظي الواقع على العقار

وتتم دراسته من خلال مبحثين:

المبحث الأول: مآل الحجز التحفظي الواقع على العقار

المبحث الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي

ولقد انهينا دراستنا هذه بخاتمة تطرقنا من خلالها لأهم النتائج وكذا الاقتراحات المتوصل من خلال معالجتنا لهذا الموضوع.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي

والتنظيمي للحجز التحفظي الواقع على العقار

تمهيد الفصل الأول:

الحجز التحفظي على العقار في الجزائر هو إجراء قانوني يتخذه القاضي أو السلطة المختصة لتثبيت حق معين على العقار، يمكن أن يكون الحجز التحفظي ناتجًا عن عدة أسباب، مثل الديون المترتبة على العقار أو الدعاوى القانونية المرتبطة به.

هذا النوع من الحجوزات يمكن أن يؤثر بشكل كبير على قدرة المالك على التصرف في العقار على سبيل المثال قد يمنع الحجز التحفظي بيع العقار أو نقل ملكيته أو تحميل عليه أي التزامات جديدة.

يجب على أي شخص يفكر في شراء عقار أو القيام بأي تصرفات عقارية التحقق دائمًا من وجود أي حجوزات تحفظية على العقار، وفي الجزائر يعتبر التحقق من حالة العقار ووجود أي حجوزات عليه جزءا هاما من عملية الشراء أو التصرف فيه.

من خلال هذا الفصل سنحاول تسليط الضوء على الإطار المفاهيمي للحجز التحفظي على العقار بتقسيمه إلى مبحثين:

المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي الواقع على العقار.

المبحث الثاني:شروط وإجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار.

المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي الواقع على العقار.

يحظى الحجز التحفظي بأهمية كبيرة تتجلى في الغاية التي يشرع لأجلها فإذا كان بإمكان المدين أن يستعمل كافة الوسائل لإعساره، وتبديد ضمان دائنه فإن الدائن بدوره يتحتم عليه أن يفكر في وسيلة قانونية يستطيع من خلالها أن يمنع المدين من التمادي والاستمرار في هذه التصرفات فيلجأ إلى الحجز التحفظي على أمواله وعليه سنتناول مفهوم الحجز التحفظي في المطلب الأول،وكيف نميز ه عن غيره من الأنظمة القانونية المشابهة لها في المطلب الثاني، أما المطلب الثالث تناولنا من خلاله طبيعته القانونية[1].

المطلب الأول: مفهوم الحجز التحفظي الواقع على عقار

يعتبر الحجز التحفظي صورة من صور الحماية الوقتية لصاحب الحق الظاهر وهي حماية مقررة لتفادي الضرر الذي يتوقعه الدائن في فقدان الضمان العام لحقه، ولذا فهو يكتسب أهمية واضحة لما يرتبه من آثار، وهو أداة يستخدمها لوضع أموال مدينه تحت يد القضاء مع منعه في التصرف فيها.

الفرع الأول: تعريف الحجز التحفظي الواقع على العقار

إن تعريف الحجز التحفظي يتطلب الوقوف على المقصود بالحجز التحفظي بصفة عامة، ثم الجدل الفقهي الذي وقع حول مدى إمكانية توقيع الحجز التحفظي على عقار.

ويقصد بالحجز التحفظي ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفا ضارا بحق الدائن، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستيفاء الدين على عكس الحجز التنفيذي[2]، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 646 ق إ م إ المعدل والمتمم, هو: "**وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد**

---

[1] -عمار بلغيث، التنفيذ الجبري وا إشكالاته، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 125.

[2] – عمار بلغيث، نفس المرجع، ص126.

القضاء ومنعه من التصرف فيه ويقع الحجز على مسؤولية الدائن[1]"، وتطبيقا لهاته المادة استحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد حكما قانونيا جديدا متمثلا في إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقار إضافة إلى المنقول[2]، وبالرجوع إلى المادتين 646-647 ق إ م إ[3] نستنتج خصائصه كما يلي:

أ- **أنه إجراء وقائي**، يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك آليا إلى البيع، يتخذه الدائن لمنع المدين من تهريب أمواله، والحفاظ على حقه في الضمان العام من أموال مدينه.

ب-**أنه إجراء مؤقت**، ويبقى كذلك حتى يحل الدائن على سند تنفيذي، ويستوفي جميع مقدمات التنفيذ من تبليغ السنوا ٍلزام المدعى بما عليه من دين.

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

د- **لا يشترط في الحجز التحفظي توفر سند تنفيذي**، إنما يكفى ما دون ذلك من مصوغات ظاهرة ترجح وجود دين[4].

---

[1] - أنظر: المادة 646 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن ق إ م إ، ج ر، عدد 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 2112 يوليو 2022، ج ر عدد 48 الصادرة في 2022.

[2] – إذا كان يحيز قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى على إمكانية قيد رهن قاضي مؤقت فقط، للمزيد من المعلومات عن ذلك راجع: عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 1015-2016، ص 232.

[3] – أنظر: المادتين 646- 647 من القانون رقم 08-09، المعدل والمتمم السابق ذكره.

[4] – عمر حمدي باشا، نفس المرجع، ص 233.

الفرع الثاني: خصائص الحجز التحفظي.

للحجز التحفظي عدة خصائص تميزه عن غيره من الحجوز، وهاته الخصائص تأتي لتؤكد أهميته في المنظومة القانونية الإجرائية تذكر منها:

1- الحجز التحفظي إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك إلى آليا إلىبيع هذه الأموال من أجل استفاء الدائن حقه من ثمنها و هذا ما أكدته المادة 646 ق إ م إ.

2 -يعتبر الحجز إجراءا تحفظيا يوقعه الدائن في مو اجهة مدينه ولا يتم ذلك إلا إذا توافرت لديه الخشية من إنقاص أو فقدان الضمان العام الذي يتمتع به لضمان حقوقه بالنظر إلى التصرفات المحتملة المدين إضرار به لذلك يتعين عليه أن يقدم الأدلة التي تفيد وجود حالة الاستعجال أو الضرورة والتي تتمثل في الخشية من تهريب المدين لأمواله قبل التنفيذ عليها، وتبقى المسألة موضوعية يقدرها القاضي الناظر في طلب الحجز[1].

3- يتميز الحجز التحفظي بسهولة توقيعه، حيث يتم ذلك بموجب أمر على عريضة سواء كان بيد الدائن سند دين أو كانت لديه فقط مسوغات ظاهرة ترجح وجوده وهذا ما أكدته المادتين 647-649 من ق إ م إ.

4- يقع الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات حسب نص المادة 646 ق إ م إ التي نصت على أن الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن[2]"، والمادة 647 ق إ م ا التي نصت على أنه: "**يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسبة ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي**

[1] – سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2006 ، ص 71.

[2] – المادة 646 من قانون رقم 08-09 المعدل والمتمم السابق ذكره.

على منقولات أو عقارات مدينه إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه سوغات ظاهرة ترجح وجود دين ويخشى فقدان الضمان لدينه"[1].

5- لا يشترط القانون اتخاذ مقدمات التنفيذ عند توقيعه الحجز التحفظي على أموال المدين فبالرغم من الصلة الوثيقة التي تربط بين مبدأ المواجهة وضرورة اتخاذ هاته المقدمات إلا أن الحجز التحفظي يتم دون ذلك وهذا يعني مفاجأة الدائن مدينه بتوقيع الحجز على أمواله دون مواجهة مسبقة

الفرع الثالث: أهمية الحجز التحفظي.

تظهر أهمية الحجز التحفظي في كونه يحقق للحاجز حماية لا يحققها غيره من طرق الحجز ويظهر ذلك من خلال ما يأتي:

1- لا يعد الحجز التحفظي وسيلة ذات فعالية تامة في حماية الدائن، لأن التكليف بالوفاء الذي يرسل إلى المدين قبل البدء في التنفيذ والمدة التي يجب انقضاؤها قبل ذلك تعد فرصة كافية للمدين لتهريب أمواله، فيستطيع الدائن التخلص من هاته المخاطر لو لجأ إلى الحجز التحفظي[2].

2- لا يقدم حجز ما للمدين لدى الغير الحماية التي يقدمها الحجز التحفظي للدائن لأن مجال إتباع هذا الطريق محدود، حيث يفترض وجود المال دائما في حيازة الغير، فإذا كان المال في حيازة المدين امتنع توقيع هذا الحجز عكس الحجز التحفظي الذي يوقع سواء كان المال في يد المدين أو في يد الغير[3].

---

[1] - المادة 647 من القانون 08-09، المعدل والمتمم السابق ذكره.

[2] – عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الكتاب الثاني، إجراءات التحفظية والتنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999، ص 127.

[3] – تنص المادة 668 قانون رقم 08-09 السابق ذكره على أنه: "إذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي لكن له مسوغات ظاهرة، جاز له أن يحجز تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من أموال".

3- يسمح بتوقيع الحجز التحفظي إذا كان بيد الدائن سند دين أو حتى مسوغات ظاهرة ترجح وجود دين[1]، حيث يملك توقيعه ولم يكن لديه سند تنفيذي حتى يتفادى مخاطر تهريب المدين لأمواله إلى غاية حصوله على هذا السند وما يترتب على ذلك من إجراءات طويلة[2].

4- يعد الحجز التحفظي إجراء ضروري وهاما بالنسبة للدائن الذي يرغب في تفادي قيام مدينه بإخفاء بعض أمواله، لأنه يستطيع توقيعه، ولو لم يكن بيده سند تنفيذي كما أن الشروط الموضوعية المتطلبة في الحق الذي يجري الحجز لضمانه تعد بسيطة[3]، فيكفي أن يكون محقق الوجود وحال الأداء حتى ولو لم يكن معين المقدار حيث لا يعد تعيين المقدار بصفة نهائية شرطا لازما للإذن بهذا الحجز[4] وسبب ذلك يرجع إلى طبيعة الدعوى الوقائية للحجز التحفظي فهي لا تحقق أغراضا موضوعية قائمة بذاتها، ولكنها تحقق أغراض إجرائية في خدمة الأغراض الموضوعية. أما أهمية الحجز التحفظي بالنسبة للمحجوز عليه فتظهر في إبقائه واضعا يده على ماله المحجوز بحيث لا تنعدم الثقة به كليا لمجرد تقدير الحجز وتوقيعه، بل يكفي أمامه أن ينازع في وجوده أو أن يفاوض الدائن الحاجز لتسديد الدين ورفعه[5].

---

[1] – تنص المادة 647 القانون رقم 08-09 السابق ذكره على أنه: "يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة ومؤرخ وموقعه منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينة إذا كان حاملا لند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود دين ويخشى فقدان الضمان لدينة".

[2] – مصطفى مجدي هلافة، الأوامر في قانون المرافعات المدينة والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 122.

[3] – محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002، ص 148.

[4] – محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثار العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص 43.

[5] – حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 376.

المطلب الثاني: تمييز الحجز التحفظي عن غيره من الأنظمة القانونية المشابهة لها.

إن الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يحقق من الحماية للدائن ما لا يحققه غيره من الأنظمة القانونية الأخرى باعتباره يتيح للدائن العادي المحافظة على ضمانه العام حتى وا ٍن كان لا يملك سندا تنفيذيا يرخص له بالتنفيذ جبرا على أموال مدينة[1].

الفرع الأول: تمييز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي

1-أوجه التشابه:

يتبع كل من الحجز التحفظي والحجز التنفيذي النظام القانوني للحجز ويترتب على ذلك ما يلي:

أ- يلجأ الدائن إلى كليهما في الحالات التي يكون فيهما محل التزام المدين مبلغ من النقود.

ب- يترتب على كليهما وضع أموال المدين تحت يد القضاء مع منعه من التصرف فيها.

ج- تصرف المدين في الأموال المحجوزة بعد غير نافذ سواء كان الحجز تحفظي 661 ق إ م ا أو تنفيذي (المادة 735 ق إ م إ).

2- يشترط في كلاهما أن يكون محل الدين الذي يراد الحجز للمحافظة عليه أو اقتضائه محقق الوجود وحال الأداء.

3- الأموال التي لا يمكن حجزها تنفيذيا لا يمكن حجزها تحفظيا ولقد أشارت إلى ذلك المادة 636 ق إ م إ [2].

4- يخضع الحجز التحفظي والتنفيذي لنفس القواعد العامة المتعلقة بالحجوز أهمها:

---

[1] - حلمي محمد الحجار، المرجع السابق، ص 377.

[2] - المادة 636 من القانون 08-09، المعدل والمتمم السابق ذكره.

أ- الحجز لا يخرج المال المحجوز من ذمة صاحبة المالية إلى أن يباع بالمزاد العلني[1].

ب- للمحجوز عليه أن يتخذ الإجراءات والتصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز كرفع دعوى الحيازة أو مطالبة الغير بالوفاء بشرط أن يكون الوفاء بالإيداع في خزانة المحكمة[2].

ج- قواعد الحجز من النظام العام لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على ما يخالفها.

5- يوقع الحجز التحفظي والتنفيذي في التشريع الجزائري على عقارات ومنقولات المدين و هذا ما أكدته المواد 721. 646، 687 ق إ م ، مع العلم أن قانون الإجراءات المدنية الملغى قد قصر الحجز التحفظي على المنقول دون العقار.

ثانيا: أوجه الاختلاف.

يختلف الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي في ما يلي:

1- يفترض الحجز التنفيذي أن يكون مع الدائن سندا تنفيذيا حتى يكون له الحق في التنفيذ الجبري، أما الحجز التحفظي فهو يثبت للدائن ولو لم يكن له الحق في التنفيذ، وهذا ما أكدته المادة 647 من ق إ م [3]، لأن الهدف منه ليس بيع الأموال المحجوزة ولا مباشرة إجراءات نزع الملكية ومع ذلك ليس هناك ما يمنع من إجراءه كوسيلة لضبط مال المدين قبل تهريبه، إذ يتم هذا الحجز بغير حاجة إلى إعلام المدين بهذا الحجر[4].

2- لا يتخذ الدائن مقدمات التنفيذ من إعلام المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء بما تضمنه إذا أوقع حجزا تحفظيا مادام الهدف منه هو مباغتة المدين ومنعه من تهريب

---

[1] – مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 124.

[2] – محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون إجراءات مدنية جزائري، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية 1986، ص 126.

[3] – أنظر: المادة 646 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

[4] – أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر، ص 833.

أمواله، أما في حالة توقيع الحجز التنفيذي فيجب عليه اتخاذ هاته المقدمات قبل إجرائه وإلا كان باطلا.[1]

3- حتى يوقع الدائن الحجز التحفظي يكفي أن يكون حقه حال الأداء محقق الوجود ولا يشترط أن يكون معين المقدار، إذ يقدره القاضي في هذه الحالة تقديرا مؤقتا على أن يحدد بعد إجرائه الحجز، بينما يشترط في الحق الذي يوقع الدائن الحجز التنفيذي لإستيفائه أن يكون معين المقدار.

4- لا يبطل الحجز التحفظي لعدم بيع الأموال المحجوزة، حيث لا يتبعه بيع[2] يعكس الحجز التنفيذي على المنقولات، حيث يكون قابلا للإبطال إذا لم يتم البيع خلال 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحجوز عليه رسميا بالحجز (703 ق إ م إ).

5- لا يجوز توقيع الحجز التحفظي إلا في حالة وجود الضرورة أو الاستعجال أي في كل حالة يخشى فيها الدائن من فقدان الضمان العام الذي له على أموال مدينه (647 ق إ م إ) على أن يقرر القاضي ذلك وفقا للظروف، بعكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي الذي يجوز أن يجريه أي دائن بيده سند تنفيذي دون الحاجة إلى توافر الشرط السابق الذكر.[3]

---

[1] – تنص المادة 612 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، السابق ذكره. على أنه: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشرة يوم".

[2] – سيد أحمد محمود أحمد، أصول التنفيذ وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ج1، عناصر التنفيذ الجبري، ط1، مصر، 2005، ص 56.

[3] –ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص 55.

الفرع الثاني: تمييز الحجز التحفظي عن حجز ما للمدين لدى الغير.

إن الحجز التحفظي هو إجراء وقائي يقصد به ضبط المال والتحفظ عليه ووضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من تهريبه أو التصرف فيه تصرفا يضر بدائنيه، أما حجز ما للمدين لدى الغير فهو الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه من حقوق في ذمة الغير، أو منقولات مادية في حيازة هذا الغير، أو أسهم وسندات أو حصص أرباح وذلك بقصد منع هذا الأخير من الوفاء للمدين بالدين أو تسليمه ما في حيازته من منقولات[1].

ويعرف المشرع الجزائري نوعان من حجز ما للمدين لدى الغير أحدهما تنفيذي نصت عليه المادة 667 ق إ م، والآخر تحفظي نصت عليه المادة 668 ف 1 ق إ م إ.

وما يهمنا في هذا المقام هو التمييز بين الحجز التحفظي وحجز ما للمدين لدى الغير تحفظيا.

أولا: أوجه التشابه.

يتشابه كل من الحجز التحفظي عن حجز ما للمدين لدى الغير في ما يلي:

1. يتفق كل من الحجز التحفظي على ما للمدين لدى الغير والحجز التحفظي في أن الحاجز يفاجئ المحجوز عليه المدين بحبس المال المحجوز سواء تحت يده أو تحت يد الغير فلا يترك له فرصة استرداده أو تهريبه.
2. كلاهما يتفق في وحدة الكثير من الإجراءات القانونية، فلا يشترط القانون لتوقيع أيا منهما امتلاك الدائن للسند التنفيذي بل يكفي مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين[2].

[1] – مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 132.

[2] – أنظر: المادتين 667-668 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

3. يوقع كلاهما بموجب أمر على ذيل عريضة صادر من رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعلى الدائن الحاجز في كلا النوعين رفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ صدور أمر الحجز وإلا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلة.
4. يتفق كلاهما أيضا في الأثر القانوني المترتب، وهو وضع أموال المدين سواء كانت موجودة في حيازته أو في حيازة الغير تحت يد القضاء ومنع المدين من التصرف فيها إضرارا بدائنيه.

ثانيا : أوجه الاختلاف.

يختلف كل من الحجز التحفظي عن حجز ما للمدين لدى الغير في مايلي:

1. يجري حجز ما للمدين لدى الغير على خلاف الحجز التحفظي بين ثلاثة أشخاص وهم الدائن (الحاجز) والمدين (المحجوز عليه والغير المحجوز لديه).
2. يرد الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات، أما حجز ما للمدين لدى الغير فيرد على المنقولات فقط.
3. يرد الحجز التحفظي على المنقولات المادية عكس حجز ما للمدين لدى الغي الذي يرد على المنقولات المادية وعلى حقوق المدين التي في ذمة الغير، وعلى الأسهم وحصص الأرباح في الشركات، والسندات المالية[1].

[1] - مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 133.

الفرع الثالث: تمييز الحجز التحفظي عن الحراسة القضائية.

الحراسة القضائية[1] به استنادا إلى نص في القانون بناءا هي نيابة يوليها القضاء بإجراء مستعجل ووقتي، يأمر طلب صاحب المصلحة، وذلك متى رأى القاضي أنها إجراء ضروري للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن ومصالحهم، حيث يعهد القاضي إلى الحارس القضائي بموجب هذا الإجراء المنقول أو العقار أو مجموع الذمة المالية لحفظه وا إدارته ليرده مع غلته المقبوضة لمن يثبت حقه فيه كما قد يعهد إليه تصفية الأموال وتوزيع ما قد ينتج منه على أصحاب الحق فيه[2].

ولقد حدد المشرع الجزائري الحالات التي يأمر فيها بتعيين الحارس القضائي من خلال القانون 08-09 السابق، وذلك متى لم يتفق أمور الشأن على الحراسة القضائية أو إذا كان صاحب المصلحة في العقار أو المنقول قد اجتمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه، أو في جميع الأحوال الأخرى المنصوص عليها في القانون. [3]

وتشترك الحراسة القضائية مع الحجز التحفظي في، لذلك فإن هناك أوجه شبه بينهما في بعض المسائل كما سوف نرى:

أو لا: أوجه التشابه.

يتشابه كل من الحجز التحفظي والحراسة القضائية في مايلي:

---

[1] – الحراسة القضائية تنقسم إلى ثلاث أنواع:
– الحراسة الاتفاقية يعين فيها الحارس بناء على اتفاق الأطراف ذوي الشأن.
– الحراسة القانونية: تعيين الحارس فيها بموجب نص قانوني.
– الحراسة القضائية: إجراء تحفظي هدفه المحافظة على الأشياء المتنازع عليها".

[2] – عبد الحكيم فراج، "الحراسة القضائية في التشريع المصري"، رسالة نيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، القاهرة، 1994، ص36.

[3] – هذه الأحوال نص عليها المشرع من خلال المادة 603 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

1- من حيث وقتية الإجراء وتقدم مساسه بأصل الحق:

يتفق كل من الحجز التحفظي والحراسة القضائية في أن كلاهما إجراء وقائي مؤقت يهدف إلى حفظ حقوق ذوي الشأن ولا يمس بطبيعة أصل الحق، وبالتالي يمنع على قاضي الأمور المستعجلة المساس بأصل الحق عند فصله في دعوى الحراسة[1].

كما يتفق كل من الحجز التحفظي والحراسة القضائية في أن الأمر بتوقيع أيا منهما هو أمر وقتي، لهذا فإنه متى ظهرت وقائع جديدة لم تكن موجودة من قبل وترتب على وجودها تغير في مركز الخصوم أو في مركز الخصومة كان بوسع ذوي الشأن أن يلجوا إلى قاضي الأمور المستعجلة لإنهاء الحراسة الفضائية أو أن يلجوا إلى رفع الحجز التحفظي[2].

2- من حيث الخطر الذي يبرر اتخاذ الإجراء التحفظي:

تنص المادة 603 ق إ م ا على أن للقاضي أن يأمر بالحراسة القضائية إذا كان صاحب المصلحة في منقول أو عقار قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائزه ، وتنص المادة 647 ق إ م ا، على إمكانية استصدار أمرا بالحجز التحفظي على أموال مدينه إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، ويخشى فقدان ما يضمن حقوقه. فالحراسة القضائية

---

[1] – محمد وليد هاشم، القضاء المستعجل في التشريع البحريني، (مجلة الحقوق العدد الأول)، جامعة البحرين 2004، ص 23.

[2] – تنص المادة 653 ق إ م إ المعدل والمتمم.السابق ذكره على أنه:" يتم رفع الحجز التحفظي بدعوى استعجالية في الحالات الآتية:

– إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى في الأجل المنصوص عليه في المادة.

– إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو مكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف".

تشترك مع الحجز التحفظي في أن هناك استعجال في الحالتين يتمثل في الخطر العاجل الذي يهدد مصلحة طالب الحراسة القضائية، إذا ما بقي المال تحت يد حائزه[1].

3- من حيث الأموال التي تكون محلا للإجراء التحفظ:

يمكن للدائن توقيع الحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه وهذا ما أكدته المادة 646 ق إ م إ التي نصت على أن الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها ..."

كما يجوز توقيع الحراسة القضائية على المنقولات أو العقارات، وهو ما أكدته المادة 603 ق إ م إ يجوز للقاضي أن يأمر بالحراسة إذا كان صاحب المصلحة في منقول قد تجمع لديه من الأسباب المعقولة ما يخشى معه خطرا عاجلا من بقاء المال تحت يد حائز ه..."

ثانيا: أوجه الاختلاف.

يختلف الحجز التحفظي عن الحراسة القضائية من خلال عدة أوجه تذكر منها:

1- من حيث ماهية النزاع المبرر للحراسة:

بموجب أحكام المادة 603 من القانون المدني الجزائري[2] فترك المشرع القاضي المختص السلطة التقديرية التقدير الظروف التي تدعوا إلى الحكم بالحراسة ، فلم يشترط أن يكون النزاع منصبا على ملكية الشيء المراد وضعه تحت الحراسة، وا ٍنما اكتفى بوجود خطر ما من بقاء هذا المال تحت يد حائزه ومن هنا يبرز الفرق بين الحجز التحفظي والحراسة القضائية، إذ في الحالة الأولى يجب للإذن بتوقيع الحجز التحفظي أن يكون

[1] – هذا ما أكدته المحكمة العليا من خلال قرارها رقم 52635 الصادر بتاريخ 30 يناير 1989 عن غرفة الأحوال الشخصية للمحكمة العليا، المنشور في المجلة القضائية ، العدد الرابع، السنة 1990، ص 77.

[2] – أنظر: المادة 603 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، المعدل والمتمم.

الدين محقق الوجود وخاليا من النزاع الجدي أما في الحالة الثانية يجب أن تكون ثمة نزاع جدي كي توضع الأشياء محل النزاع تحت الحراسة.

2-من حيث النظام القانوني.

يختلف النظام القانوني للحجز التحفظي عن النظام القانوني للحراسة القضائية من عدة نقاط نذكر منها:

أ- عندما يوقع الدائن الحجز التحفظي على أموال المدين يوضع المال تحت يد القضاء ويمنع على المدين إخراجه من الضمان العام[1] ويتم الحجز التحفظي عن طريق مفاجأته ومباغتته حتى لا يهرب أمواله أو يتصرف فيها إضرارا بدائنيه، أما الحراسة القضائية فتأتي كمرحلة لاحقة بعد توقيع الحجز حيث تمثل الأداة القانونية والقضائية التي بموجبها يتم حفظ الأموال المحجوزة حتى لا تتعرض للهلاك أو التبديد أو الإنقاص من قيمتها.

ب- يهدف الحجز التحفظي إلى تحديد الأموال التي سوف تنزع ملكيتها لاحقا من بين أموال المدين بعد تثبيته وتحوله إلى حجز تنفيذي، أما الحراسة القضائية لا تهدف إلى ذلك بل غايتها هو بقاء الأموال تحت يد الحارس حتى يفصل القاضي في من يعود له الحق فيه.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحجز التنفيذي على العقار.

يعتبر قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو أساس وضع العقار تحت يد القضاء فعليا، إلا أن الطبيعة القانونية بقيت محل بحث فقهي أين حاول بعض الشراح البحث عن تكييف للحجز التنفيذي على العقار بإدخاله في أحد التكييفات القانونية[2].

---

[1] – تنص المادة 188 ق ام ا مالمعدل والمتمم على أنه: " أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه".

[2] -– فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القارة، مصر، 1971، ص 397.

فالبحث عن الطبيعة القانونية للحجز على العقار، أدى إلى بروز عدة آراء الأول منها اتجه إلى القول بأن الحجز على مال معين سواءا كان عقارا أو منقولا هو إنشاء حيازة قانونية للدائن على هذا العقار، وهذه الحيازة إذا وردت على منقول فإنها تعطي للحائز أولوية عليه، ولهذا فالحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز، فليس للمدين أن يقوم بأي عمل من شأنه الإضرار بحق الحائز القانوني الذي اكتسب حق في الأولوية على المال[1].

ويعاب على هذا الرأي- حتىوا إن سلمنا بإمكانية وجود ما يسمى بحق الأولوية كنتيجة للحيازة القانونية فإن ذلك لا يقدم أي حل بالنسبة للحجز على العقار، إذ لا تسري قاعدة الحيازة في المنقول سند ملكية على العقارات. [2]

وذهب رأي آخر أن الحجز يجعل المالك غير مؤهل للتصرف في ممتلكاته ويجب أن يتولى القضاء إدارتها وتصرفها، وينتقد هذا الرأي بسبب أنه يجعل أي تصرف قام به المدين في المال المحجوز باطلاً، وهذا يتعارض مع صحة التصرف حتى لو لم يتم تنفيذه، في حق الدائن الحاجز"هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن انعدام الأهلية ونقصها يقره المشرع وعليه لا يكون إلا بنص قانوني[3].

وفقاً لرأي آخر، يمكن اعتبار الحجز كإنشاء حق عيني للحاجز على العقار المحجوز، فعندما يتم الحجز، تتحول العلاقة الشخصية بين الدائن والمدين إلى حق عيني للدائن على الشيء المحجوز وهذا الحق يمنح الدائن الحاجز أولوية وحق التتبع، وبالتالي تكون مزايا الحجز لصالح الدائن الحاجز فقط، ولا يمكن للمدين المحجوز التصرف في

---

[1] – فتحي والي، المرجع السابق، ص 398.

[2] – عبد الله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار "دراسة في التشريع الكويتي، مذكرة مقدمة إستكمالا للحصول على درجة الماجستير في القانوني الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2012-2013، ص34.

[3] – عبد الفتاح عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984، ص 458.

المال المحجوز، ولا يمكن لأي شخص آخر التصرف في العقار بعد التسجيل، سواء كان بنقل الملكية أو غيرها[1].

بناءً على ما تم ذكره سابقًا، يُلاحظ أن الحجز التنفيذي على العقار يعتبر نظامًا قانونيًا خاصًا بالتنفيذ الجبري على الرغم من تشابهه مع بعض الأنظمة الأخرى في بعض النواحي، إلا أنه يحتفظ بهويته الخاصة التي تميزه عن غيره، حيث يتم تحديد العقار المحجوز بشكل إجرائي ويصبح جاهزًا للتنفيذ.

الفرع الأول: الحجز التحفظي يمثل صورة من صور الحماية الوقتية للحق.

من أجل حماية حقوق الدائن وتجنب خطر تهريب المدين لأمواله، قام المشرع الجزائري بإقرار نظام الحجز التحفظي كوسيلة للحماية الوقتية. يعتبر هذا النظام إجراء قانوني يتخذه القاضي بناءً على طلب الدائن، ويتم تنفيذه وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون. يهدف هذا النظام إلى منع التأخير في حماية حق الدائن تجاه مدينه ويعتبر تهريب المدين لأمواله اعتداءً على حق الدائن.

ويرتب ضرر نهائي الذي لا يمكن إصلاحه بعد وقوعه، وذلك بسبب خطر التأخير في حماية الحق الذي يفوق أهميته وبطء الإجراءات القضائية في حمايته يؤدي إلى فقدانه، وبالتالي فإن الحماية الواقية، التي تتمثل في نظام الحجز التحفظي، تعتبر وسيلة سريعة لإنقاذ الحق، وتتمثل خصائص الحماية الوقتية للحق فيما يلي:

- إن الحماية الوقتية للحق هي تأكيد عملي وقائي يمنع وقوع الضرر النهائي[2]،حيث تكون في وقت لا تنشأ فيه الحماية الموضوعية والتنفيذية[3]، وهذا يتجسد في نظام

---

[1] – أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 665.

[2] –j. Mirbeau réflexions sur les mesures conservatoires, Dalloz, 1989, p 39.

[3] – سيد أحمد محمود، "القضية المستعجلة وفقا لقانون المرافعات الكويتي"، مجلة المحامي، السنة الثالثة والعشرون الكويت، 1999، ص 46.

الحجز التحفظي الذي يوقع بطلب من الدائن على أموال مدينه لمنعه من تهريبها أو التصرف فيها وذلك قبل الفصل في الدعوى الموضوعية أي قبل صدور حكم نهائي يقرر بوجود الدين في ذمة المدين المحجوز عليه.

تتم الحماية الوقتية للحق قبل تأكيد وجوده، فأساسها رأي القاضي الظني الذي يصل إليه عن طريق تحقيق مختصر وسطحي بناء على ظاهر المستندات وكافة أدلة الدعوى.

- لا تحوز الحماية الوقتية للحق على حجية الأمر المقضي فيه أمام قاضي الموضوع، وهذا ينطبق على الأمر بالحجز التحفظي الذي لا يحوز حجية الشيء المقضي فيه أمام قاضي الموضوع، عندماتُرفع دعوى لثبوت الدين وتثبيت الحجز، يجب على القاضي التحقق من وجود الدين في ذمة المدين، إذا تبين عدم وجود الدين، يجب على القاضي رفض الدعوى ورفع الحجز التحفظي بسبب انعدام أساسه القانوني.
- إن الحماية الوقتية للحق لا تصادر الحماية الموضوعية و التنفيذية له فهي حماية مؤقتة تنتهي بحماية القضاء الموضوعي والتنفيذي القضائي للحق[1]، ولهذا ينتهي الحجز التحفظي بمجرد تثبيته حيث يتحول إلى حجز تنفيذي بناءا على السند التنفيذي الذي يحصل عليه الدائن الحاجز من القضاء الموضوعي والذي يكون له بمقتضاه أن ينفذ على أموال مدينه ببيعها واستقاء الدين من ثمن المبيع.

[1] – سيد أحمد محمود، نفس المرجع، ص 46.

الفرع الثاني: السلطة الولائية في إجراء الحجز التحفظي.

تعتبر الأعمال ذات الصبغة القضائية البحتة هي الأعمال الأساسية التي يقوم بها القضاة بشكل خاص ينفردون بها دون غيرهم من أعضاء السلطات الأخرى في الدولة[1] وتتميز عن غيرها من الأعمال القضائية بوجود الإدعاء والتقرير والقرار فيها، وتتميز أيضاً بأنها تتبع إجراءات معينة وتتم بواسطة هيئة قضائية مستقلة.

أما الأعمال الولائية فلا تعتبر أعمال أصلية للقاضي ولا تدخل في طبيعة وظيفته العامة وإنما يمارسها بموجب ولايته العامة باعتباره من الحكام أو ولاة الأمور، ومن هنا أخذت التسمية الولائية استناداً إلى ولاية القاضي، حيث تصدر قرارات القضاء الولائي في شكل أوامر على عرائض[2] ومن خصائص هذا القضاء أنه لا يرتب حجية الأمر المقضي فيه، فهو قضاء وقتي وتحفظي يوفر الحماية القضائية عند عدم فاعلية القانون بسبب الوقت أو الظروف المعاصرة للنزاع، كما يوفر التدابير العملية التي تباشر قبل وقوع الضرر ولمنع وقوعه، وتعتبر الإجراءات التحفظية والتي من أهمها إجراء الحجز التحفظي صورة من صور الأعمال ذات الصبغة الولائية فهي تدابير مؤقتة تتم بصفة مستعجلة ولا تمس بأصل الحق[3]، وتهدف إلى مواجهة خطر التأخير في الحماية الموضوعية للحق حين يترتب على ذلك أضرار لا يمكن إصلاحها، وهي حماية عاجلة لمن يبدوا للوهلة الأولى

---

[1] – يرى د/ فريد عقيل أن:" ولاية قاضي الحجز الاحتياطي تختلف عن ولاية قاضي الموضوع، ذلك أن هناك موضوعان، موضوع الحجز وموضوع الحق الذي يحميه الحجز، وقاضي الحجز وإن كان قاضي موضوع بالنسبة للحجز فهو ليس كذلك بالنسبة للحق الموضوعي، وولايته على الحجز كولاية قاضي الموضوع، على الموضوع باعتبار أن الحجز بحد ذاته يشكل موضوعا، إلا أن هذه الولاية مقتصرة على الخصومة في موضوع الحجز واختصاصها محدود بنطاق الحجز نفسه لمزيد من التفصيل، راجع: فريد عقيل، " مدخل إلى نظرية الحجز الاحتياطي "، مجلة المحامون السنة، 52، العدد العاشر، 1987، سوريا، ص 1103.

[2] – عبد العزيز طاهر ملا جمعة، "الإجراءات الوقتية والتحفظية في التحكيم" مجلة المحامي، العدد 23، 1999 ، ص 302.

[3] – عبد العزيز طاهر ملا جمعة، المرجع السابق، ص 303.

أنه صاحب الحق، كما تعتبر الأوامر الصادرة على عرائض المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية للحقوق[1].

فالأمر على عريضة عبارة عن قرار يصدر من القاضي بناءا على عريضة يقدمها للطالب دون مواجهة الطرف الآخر، وهو بذلك يختلف عن الحكم الذي يتميز بأنه يصدر عن المحكمة عن طريق الخصومة التي تضمن المواجهة بين الخصوم قبل صدوره، ولقد جعل المشرع الجزائري من الأمر على ذيل المريضة الأداة القانونية لتوقيع الحجز التحفظي وهذا ما أكدته المادة 649 ق إ م إ[2] ففي نظام الأوامر الصادرة على عرائض يستعمل القاضي السلطة الولائية المخولة إليه قانونا بحكم وظيفته للأمر باتخاذ إجراءات أو تدابير مؤقتة أو تحفظية لحماية الحقوق أو المراكز القانونية الموضوعية ، فإصدار القاضي للأمر لا يعني أنه قد فصل بأحكام قضائية في أصل الحق أو في هذه المراكز القانونية الموضوعية، هذا ويجوز له من أجل تقديره لملائمة أو عدم ملائمة إصدار الأمر أن يقوم ببحث سطحي للمسائل المتعلقة بأصل الحق أو المركز القانوني الموضوعي وهذا البحث يتم بالقدر اللازم والضروري لبحث ملائمة إصداره من عدمه.

في الأخير نخلص إلى القول بأنه إذا كان الحكم بعد المنهج الإجرائي الملائم لأعمال الحماية القضائية، فإن الأوامر تعد المنهج الإجرائي المثالي لأعمال الحماية القضائية الولائية[3] التي لا تتضمن فصلا للنزاع أو فصلا في الخصومة، ومن هنا كان

---

[1] – محمود السيد عمر التحيوي، "الأوامر على عرائض باعتبارها المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية" مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 13، السنة السابعة، 1998، مصر، ص 475.

[2] – تنص المادة 649 من قي إ م إ ج المعدل والمتمم، السابق ذكره على أنه: " يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها".

[3] – أحمد ماهر زغلول، "الأوامر على عرائض وأوامر الأداء"، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، السنة السادسة والثلاثون، العدد الأول، 1994، مصر، ص 73.

الارتباط الشائع والمعروف بين أعمال الحماية القضائية الموضوعية وشكل الحكم وأعمال الحماية القضائية وشكل الأمر [1] ولذلك فإن إصدار الحجز التحفظي عن طريق أمر على ذيل عريضة يؤكد السلطة الولائية للقاضي في توقيع الحجز.

المبحث الثاني:شروط وا ٍجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار

توقيع الحجز التحفظي على عقار هو إجراء يهدف إلى حجز العقار لصالح شخص معين لفترة محددة، وذلك قبل إتمام عملية الشراء النهائية، كما يعتبر هذا الإجراء شائع ً ا في العقارات، حيث يسمح للمشتري بضمان حصوله على الفرصة لإتمام الصفقة دون أن يتم بيع العقار لشخص آخر خلال الفترة المحجوزة.

المطلب الأول: شروط توقيع الحجز التحفظي الواقع على العقار.

الحجز التحفظي هو إجراء وقتي يلجأ إليه الدائن ولو لم يكن حقه ثابت في السند التنفيذي بهدف التحفظ على مال معين للمدين ووضعه تحت يد القضاء إلى حين استفاء باقي شروط التنفيذ الجبري ولا يحقق هذا الحجز إلا حماية وقتية سرعان ما تنتهي إما بوفاء المدين اختيارا أو بتحوله إلى حجز تنفيذي مما يتيح للدائن بيع المال المحجوز واستفاء حقه من حصيلة البيع.

لذلك كان من الضروري أن تكون شروط الحماية الوقتية هي الشروط المطلوبة لتنفيذها. يؤثر هدف الحجز التحفظي وطابعه في تحديد الشروط اللازمة لتوقيعه، ويبدو منطقي ً ا عدم تشديد هذه الشروط بحيث تتمتع إجراءات الحجز بالسرعة والبساطة.

ونظر ً ا لأن هذا الحجز يعتبرنوع ً ا من أنواع الحماية المؤقتة لحق الدائن ويتم دون الحاجة لوجود سند تنفيذي ومراعاة الآثار السلبية المحتملة، مثل تقييد حق المدين في

[1] – أحمد ماهر زغلول، نفس المرجع، ص 73.

التصرف في أمواله المحجوزة ولضمان عدم استخدام الحجوزات بشكل غير قانوني، قام المشرع بربط إمكانية توقيع الحجوزات بوجود شروط محددة، تشمل هذه الشروط الحق المحجوز وأطراف الحجز ومكان الحجز بالإضافة إلى ضرورة وجود خشية مبررة لدى الدائن من فقدان حقوقه وضرورة الحصول على إذن من القضاء لتنفيذ الحجز.

يشترط لإيقاع الحجز التحفظي ما يشترط في باقي الحجوز من شروط عامة وشروط خاصة تميزه عنها، والتي يجب على القاضي تحريها قبل إصداره الأمر بالحجز التحفظي من أجل توقيعه أو رفضه، لذلك لابد على الدائن أن يثبت علاقة المديونية بالسند أو المسوغات الظاهرة بينه وبين مدينه ترجح وجود الدين، وللتأكد من وجوده ينبغي الرجوع إلى الواقعة التي يستند إليها الدائن فإذا كان الدائن يطلب الحجز ضمانا لدين ناشئ عن تصرف قانوني مدني تتجاوز قيمته ما يثبت بالكتابة طبقا لنص المادة 333 ق م[1]، فإنه لا يمكن ترجيح وجود الدين بالاستناد إلى شهادة الشهود، وعلى العكس من ذلك إذا كان مصدر الدين يمكن إثباته بكل الوسائل كما كان ذو طبيعة تجارية فيكون الدين محقق الوجود إذا كان خاليا من أي نزاع جدي أي أن الدين المراد الحجز لأجله ليس محل نزاع في أجله ومصدره بين الدائن والمدين، ومن أمثلة ذلك أيضا الفاتورة المؤشر عليها من المدين[2]، ما يلاحظ على ق إ م إ أنه ذكر في المادة 647 منه عبارة سند الدين التي حسمت الإشكال الذي كان سائدا في القانون القديم وهي عبارة السند التي جاءت عامة، فلم يبين إذا كان القصد هو السند التنفيذي أم سند الدين، وقد أكد ق إ م إ وجوب توافر مجموعة من الشروط في الدين والتي تتعلق بأن يكون الدين محقق الوجود.

---

[1] – القانون رقم 07-105 المؤرخ في 12 مايو 2007، يعدل ويتمم بالأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 31، الصادر ة بتاريخ 2007.

[2] – بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2014 ، ص 13.

وهو ما سوف نتناوله في هذا المبحث.

الفرع الأول: أن يكون الدين محقق الوجود

يقصد بأن يكون الدين محقق الوجود أن يكون وجوده مؤكدا وحالا وأن يكون مجهولا وقت طلب الحجز، كأن يكون أجر مثل أو تعويض ليس في الأوراق المقدمة للمحكمة ما يثبت مقداره أو تحققه[1]، فإذا كان الدين معلقا على شرط واقف لم يتحقق بعد أو كان الدين المقرر في السند حقا مؤقتا أو كان احتماليا، فإنه لا يكون محقق الوجود في هذه الحالات[2]، حيث نصت عليه المادة 647 من ق إ م المعدل والمتمم على أنه:" **يجوز للدائن بدين محقق الوجود ... أن يطلب بعريضة مسببة، ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه...**"،والظاهر من هذا النص أن هذا الشرط في الواقع شر ط في السند التنفيذي أكثر مما هو في الحق الموضوعي، وأنه لا يعني سوى أن السند التنفيذي يميز وجود حق الشخص هو طالب التنفيذ في مواجهة شخص آخر وهو المنفذ ضده، غير أن هذا القول لا يصدق إلا إذا أريد توقيع الحجز التحفظي بموجب سند تنفيذي أو بموجب حكم قضائي ليس له القوة التنفيذية، وفي هذه الحالة يجري الحجز التحفظي بغير إذن سابق من القضاء شأنه شأن الحجز التنفيذي، أما إذا لم يكن مع طالب الحجز التحفظي سند أو حكم قضائي فإنه يلزم الحصول على إذن القضاء بتوقيع الحجز، وعندئذ يأخذ هذا الشرط معنى مختلف وأهمية خاصة فإنه لكي يأذن القاضي بتوقيع الحجز التحفظي يجب أن يكون هناك دلالات ظاهرة واضحة تؤكد وجود هذا الحق فإذا ما أعتبر هذا الحق ثمة شك أو احتمال عدم وجود فإن الشرط يكون منتفيا ولا يحق للدائن إجراء الحجز التحفظي، كما في حالة وجود منازعات قضائية جارية حول حق الدائن في دينه الذي هو بصفة عامة مبلغ من النقود فلا يجوز الحجز التحفظي إلا باستيفاء ما على المدين من التزام بعمل

---

[1] – صادق حيدر، شرح قانون المرافعات المدنية (دراسة مقارنة)، دط، مكتبة السنهوري، العراق، 2011، ص 384.

[2] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 224.

وا ٍذا ما أذن القاضي بالحجز التحفظي فيعني ذلك أنه التمس وجود الحق من مستندات الدائن ولكن هذا لا يلزم القاضي أن يتعمق في تغيير نصوص العقد المبرم بين الطرفين والذي يستند إليه الحجز لكي يحدد مسؤولية كل طرف ويخلص من بحثه إلى وجود حق للطالب، بل عليه في هذه الحالة أن يرفض الإذن بالحجز لعدم توافر شرط تحقق الوجود، كما أنه لا يجوز أن يطلب من القاضي أن يقرر وجود الحق مؤقتا لكي يأمر الإذن بالحجز[1]، وعلى كل حال فإن أذن القاضي بالحجز التحفظي يقبل التظلم بالمنازعة في قيام الدين أو زواله بعد وجوده[2].

تجدر الإشارة إلى عدم اشتراط تحديد المقدار ولم يشترط في المادة 647 من ق إ م إ المعدل والمتمم، أن يكون الدين محدد المقدار، وذلك بإعطاء فرصة للدائن بتوقيع الحجز التحفظي دون انتظار تعيين قيمة الدين حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله، وبهذا يكفي لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون دين الحاجز محقق الوجود وحال الأداء ولا يستلزم أن يكون الدين معين المقدار، فيجوز توقيع الحجز التحفظي استنادا إلى حق التعويض قبل أن يصدر حكم قطعي بتقدير المسؤولية[3]، ويرجع الإتجاه إلى تخفيف شروط الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له عندما يتعلق الأمر بالحجز التحفظي أن هذا الحجز غايته تحفظية وليست تنفيذية، فهو مقرر لحماية حقوق الدائن الذي لا يكون بيده سندا تنفيذيا على أن تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي يستوجب على الدائن إثبات أن دينه محقق الوجود، حال الأداء ومحدد المقدار[4].

---

[1] – فتحي والي، المرجع السابق، ص 271.

[2] – عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية لمنازعات التنفيذ في ضوء الفقه وأحكام القضاء، دط، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة، ص 271.

[3] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص224.

[4] – بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بسكرة، 2015، ص 102.

الفرع الثاني: أن يكون الدين حال الأداء

يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون الدين حال الأداء وهذا ما جاءت به المادة 647 من ق إم إ، ويكون كذلك إذا حل أجل الوفاء به، غير أن هذا الأجل يمكن أن يمدد بإرادة الطرفين طبقا للنص المادة 106 من ق م، كما عدد بموجب حكم قضائي وتكون عندئذ أمام أجل جديد، فلم يتضمن ق إ م إ المعدل والمتمم هذه المسألة ولا التشريع الجديد، وبالرجوع إلى القواعد العامة فإنها تقودنا إلى القول بعدم جواز الحجز خاصة إذا كان الأجل مقرر المصلحة المدين وهو ما ذهب إليه المشرع المصري بنصه على عدم جواز اللجوء إلى الحجز التحفظي في هذه الحالة[1]، لذا فهذا الشرط مستفاد من القواعد العامة في التنفيذ، فالحق المضاف إلى أجل لا يجوز التنفيذ الجبري لاقتضائه ولو كان محقق الوجود في سند تنفيذي وا ٍنما يجب على الدائن أن يتنظر حلول الأجل[2].

يقصد بأن يكون الدين حال الأداء أن لا يكون معلقا على شرط واقف أو أجل يستحق في المستقبل، إذ أن مثل هذا الدين غير حال الأداء وقت طلب الحجز التحفظي فهو دين احتمال يقبل الوجود أو العدم[3]، لذا وجب أن يكون معجلا فلو كان مؤجلا فليس للدائن طلب الحجز الاحتياطي إلا بعد حلول الأجل[4]، حتى ولو كان هناك استعجال قبل حلول الأجل يبرر ذلك الدين، أما إذا سقط الأجل لسبب من الأسباب المسقطة (المادة 211 من ق م) أو كان الأجل مقرر لصالح الدائن جاز توقيع الحجز التحفظي[5].

---

[1] -بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: حقوق، جامعة إبن خلدون، تيارت، 2018/2017، ص 16.

[2] – أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، منشورت الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص99.

[3] – الحكم فؤدة، المرجع السابق، ص 38

[4] – صادق حيدر، المرجع السابق، ص 384

[5] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 224

الفرع الثالث: أن يكون باستصدار أمر.

توقيع الحجز التحفظي يستلزم الحصول على إذن أي استصدار أمر الحجز، وهذا الشرط بديهي إذا لا يستطيع كل من له حق قائم وحال الأداء أن يتوجه إلى منزل المدين ويتحفظ على أمواله، بل يجب أن يتقدم إلى قاضي التنفيذ بمستنداته فإذا رآها مكتملة أذن له بالحجز وا ٍلا رفضه[1]، وحماية للمدين من توقيع حجز تحفظي على أمواله دون مقتضى اشترط القانون صدور إذن من القاضي بتوقيع الحجز على أنه وجب التفرقة بين فرضين:

***الفرض الأول:** أن يكون مع الدائن سند تنفيذي أو حكم قضائي غير نافذ أي حكم غير حائز القوة الأمر المقضي وغير نافذ معجلا، ففي هذه الحالة يمكن للدائن توقيع الحجز التحفظي دون حاجة لإذن القاضي، ويعلل الحاجة إلى إذن بالحجز في هذا الفرض ولو كان الحكم القضائي غير نافذ بأنه يحتوي ضمنا على إذن بالحجز التحفظي[2]، أما ***الفرض الثاني:** ألا يكون مع الدائن سند تنفيذي أو حكم نافذ، هنا يجب عليه قبل الحجز أن يحصل على إذن من قاضي التنفيذ به فإذا أوقع الحجز دون الحصول على هذا الإذن كان حجز باطلا..[3]

المطلب الثاني: إجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار

يمر إجراءات الحجز التحفظي بمرحلتين أساسيتين المرحلة الأولى هي المطالبة بالحجز، والمرحلة الثانية هي تثبيت الحجز.

الفرع الأول: مرحلة المطالبة بالحجز

تتم المطالبة بالحجز بمجموعة من الإجراءات تتمثل في الآتي:

---

[1] – عبد الحكم فؤدة، المرجع السابق، ص 38

[2] – فتحي والي، المرجع السابق، ص 276

[3] – عبد الحكم فؤدة، المرجع السابق، ص 38.

أ- تقديم طلب الحجز وصدور الأمر

يتقدم طالب الحجز التحفظي بطلب مكتوب إلى رئيس المحكمة[1]، يتضمن اسم ولقب ومهنة وموطن الدائن الحاجز واسم ولقب وموطن المحجوز عليه، كما يتضمن عرض موجز السبب الدين والسندات التي تبرره مع ذكر المبلغ المحدد تقريبي في سند الدين، ويلتمس من خلال ذلك الطلب أن يمنحه أمرا لتوقيع الحجز التحفظي على العقار المراد حجزه، ويوقع الدائن على هذه العريضة، وبعد دراسة الملف من رئيس المحكمة وتأكد من استيفاء الصفة لدى طالب الحجز والأسباب المبررة للحجز، يصدر أمر على عريضة بإيقاع الحجز[2].

ب - تبليغ وتنفيذ أمر الحجز التحفظي

عندما يحصل الدائن على أمر بالحجز التحفظي، يتم إبلاغ المدين[3]، ويقوم المحضر القضائي بتنفيذ الحجزوا ٍعداد محضر حجز وجرد للأموال الموجودة بحوزة المدين، أو تحت رعايته كالخدمو البوابة. يتم تسليم نسخة من المحضر للمدين تحت طائلة البطلان، مع تعيين حارس عليها لتنبيه المدين بأنه مسؤول مدنيا وجزائيا إذا قام بإخفاء الأموال أو إهدارها. أما إذا كان العقار لدى الغير للغير، يتم إبلاغ المحجوز عليه والمحجوز لديه بأمر الحجزوا ٍعداد محضر حجز،وتعيين حارس على المحجوز لديه. في حالة المقاومة، يمكن استخدام القوة العامة لتنفيذ الحجز. يعتبر إبلاغ المحجوز لديه

---

[1] – قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كان الدائن يتمتع بحرية الاختيار بين تحرير عريضة مذيلة بأمر أو بتحرير عريضة تودع لدى أمانة ضبط القسم الاستعجالي، فكلاهما من اختصاص قاضي الاستعجال، ويؤديان إلى الحصول على إذن بتوقي الحجز، للمزيد من المعلومات عن ذلك راجع: عبد الحكم فؤدة، المرجع السابق، ص 159 .

[2] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 227.

[3] – المادة 659 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

بأمر الحجز تحذيرا له بتقديم تصريح بالأموال المملوكة للمدين والمودعة لديه من تاريخ الإبلاغ الرسمي لأمر الحجز، تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية[1].

ج – إشهار إجراء الحجز التحفظي الواقع على عقار لدى المحافظة العقارية

لقد بين المرسوم رقم 76–63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم[2] الإجراءات الواجب إتباعها من جهة، وبيان ما يلزم به المحافظ العقاري من تقييد بعض البيانات، والاعتراف له كذلك بسلطة واسعة في مجال قبول أو رفض إجراء شهر الحجز التحفظي على العقار من جهة أخرى[3]، ويجب التنويه قبل ذلك على أنه رغم نص المشرع الجزائري على ضرورة قيد أمر الحجز، إلا أن ما يجري به العمل من طرف المحضرين القضائيين أنهم يقومون بشهر محضر الحجز وليس أمر الحجز، ويقومون قبل ذلك بتسجيل هذا المحضر لدى إدارة التسجيل و الطابع، وتسديد الرسوم، وذلك تطبيقا للأمر رقم 76/105 المؤرخ في 9/12/1976 والمتضمن قانون التسجيل[4]، ليتم شهر محضر الحجز بعد ذلك لدى المحافظة العقارية المختصة.

نصت المادة 02/652 من ق إم إ المعدل والمتمم على ضرورة قيد أمر الحجز التحفظي على العقارات لدى المحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، وتظهر أهمية الالتزام بهذا الإجراء القانوني في كون أن المشرع الجزائري قد رتب على

---

[1] – حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 228.

[2] – المرسوم رقم 76–63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 ، الصادرة في 13 أبريل 1976.

[3] – لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وبالتحديد في المادتين 728، 729 على بعض الإجراءات الواجب إتباعها للقيام بقيد أمر الحجز، إلا أن هذه المواد تتعلق بإجراءات قيد الأمر بتوقيع الحجز التنفيذي على العقار وليس الحجر التحفظي.

[4] – تنص المادة الأولى من الأمر رقم 76–105 المؤرخ في 1976/12/9 والمتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم بموجب قانون المالية لسنة 2010 على أنه:" تحصل رسوم التسجيل حسب الأسس و تبعا للقواعد المحددة بموجب هذا القانون"

تخلفه بطلان الحجر، وهو جزاء خطير يدل على أهمية القيد في اعتبار العقار محجوزا وقيد أمر الحجز معناه إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزا عليه من قبل الدائن الحاجز، وذلك بالتنويه بذلك في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز، حيث يمكن لأي شخص أن يطلع عليها حتى يعلم بوجود الحجز، فيترتب فيما يريد الإقدام عليه من تصرفات قانونية منصبة على هذا العقار المحجوز.

الغرض من وضع حجز على العقار هو حماية مصالح الدائن الذي فرض الحجز، حيث يتم تقديم العقار للقضاء ويصبح غير قابل للتصرف بأي شكل من الأشكال دون إذن من القضاء. وبالإضافة إلى ذلك، يحمي الحجز مصالح الأطراف الثالثة الذين قد يتعرضون للخسارة في حال قيام شخص بالتعامل بشكل غير مشروع مع المدين الذي يمتلك العقار المحجوز دون معرفة بالقيود القانونية التي تفرض عليه[1].

و ألزمت المادة 652 ق إ م اج الدائن بضرورة قيد أمر الحجز التحفظي على العقار بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، وذلك خلال أجل 15 يوم من تاريخ صدور الأمر وا ٍلا أعتبر الحجز باطلا، ومع ذلك لم ينص المشرع على أي إجر اء من إجراءات القيد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رغم أنه نص على بعض الإجراءات المتعلقة بقيد أمر الحجز التنفيذي على العقار في المواد 725 الفقرة 3. 729،728 من نفس القانون[2]، إلى أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأحكام المذكرة التي وزعت على مديري الحفظ العقاري لكل الولايات من طرف المدير العام للأملاك الوطنية في 13

[1] – نبيلة عيساوي، الحجز التحفظي في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ، 2014 ، ص 125.

[2] – راجع: المواد 725/ ف3, 728,729 من القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، الاسابق ذكره.

مارس 1999 والخاصة بكيفية تنفيذ إجراء إشهار الحجر العقاري القضائي يمكن تلخيص إجراءات قيد أمر الحجز التحفظي على العقار كما يلي:

- إيداع أمر الحجز من طرف المحضر القضائي لدى المحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولى لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها، واحترامقية إجراءات الحفظ العقاري، كإجر اء الشهر، قبض الرسوم القيد في السجل العقاري.... الخ، وتتم عملية إبداع الوثائق من أجل شهرها على مستوى قسم الإبداع، وعملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك[1]، عند إنهاء فترة الحجر، يتم تحرير نسختين من الأمر، ترسل النسخة الأولى إلى المودع بعد أن يتم تأشيرها منق ِبل المحافظ العقاري، ممايُ ظهر صلاحيتها وعدم وجود أي نقص فيها، أما النسخة الثانية، فيتطلب أن تحمل تأشيرة التصديق على الهويةو على الشرط الشخصي للأطراف،وتُ رتب في الأرشيف بعد كتابة تاريخها وحجمها ورقمها في الإطار المخصص لذلك.

ويتم الإبداع لدى المحافظة العقارية التي يقع العقار محل الحجز في دائرة اختصاصها، حيث أكد المشرع الجزائري على هاته القاعدة في المادة 04 من مرسوم 63/76 لما لها من أهمية في حماية الملكية العقارية ومراقبتها في إطار قانوني سليم، على أن يتم ذلك خلال الآجال القانونية، والتي يجب احترامهلا ِ لا تعرض المودع إلى دفع غرامة مالية مدنية.

يقيد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع سند الاستلام بشار فيه إلى مرجع الإيداع، تاريخه، ومرتبته بما يضمن عملية الإبداع، والغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار أنه يمكن أن يوجد أكثر من

[1] - راجع في ذلك المادتين 90،99 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتضمن تأسيس السجل العقاري.

أمر حجز واحد على العقار الواحد، ولكي يقبل المحافظ الإبداع لا بد من أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد 93-100 من الأمر رقم 76/105 المتضمن قانون التسجيل، وله أن يطلع كذلك على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله[1].

- **تنفيذ إجراءات الشهر.**

يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ الموقع على التصديق خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع بقبوله أو رفضه، في حال قبوله، يتم إجراء قيد الحجز على البطاقة العقارية للعقار المعني بالحجز، مما يعني وضعه تحت يد القضاء بعد دفع رسوم الشهر، يبدأ تاريخ القيد من تاريخ القبول ولا يكون له أثر رجعي[2]، أما في حالة رفض الإيداع لأي سبب قانوني، مثل عدم مطابقة أمر الحجز العقاري للبيانات المطلوبة أو وجود نقص أو خطأ في الوثائق، فيجب فحص الوثيقة وتحديد سبب الرفض بدقة.

الفرع الثاني: مرحلة تثبيت الحجز التحفظي على عقار

يهدف الحجز التحفظي إلى الحفاظ على أموال المدين وليس لتنفيذها وبيعها لسداد ديون الدائنين. ولتحقيق هذا الهدف، وضعت التشريعات الجزائرية مجموعة من الإجراءات التي يجب إتباعها بعد توقيع الحجز، وتشمل تثبيت الحجز التحفظي وتحويله إلى تنفيذي.

[1] – خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، الجزائر، 2001، ص 89.

[2] – خالد رامول، نفس المرجع، ص 91.

أ- تثبيت الحجز

عملا بالمادة 266 في ق إم إ يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ صدور أمر الحجر وا ٍ لا كان الحجز والإجراءات التالية له باطلين.

والهدف من هذا القيد هو تحميل الحاجز مسؤولية اتخاذ الإجراءات التي يراها مناسبة أمام قاضي الموضوع، بهدف إثبات جدية مسعاه وتمكين المحجوز عليه من الدفاع عن حقوقه ومركزه، وذلك وفقً ا للقواعد العامة في سير الدعاوى العادية، بخلاف الإجراءات المتبعة عند المطالبة بتوقيع الحجز التحفظي، حيث تكون هذه الإجراءات مؤقتة وتتسم بالاستعجال. ويكون للمحكمة التي تنظر في النزاع القضائي إما:

- بصحة الحجز وثبوت الحق، الأمر الذي سيمكن الدائن من استيفاء حقه عن طريق بيع العقار وفقا للإجراءات الحجر التنفيذي على عقار.
- ببطلان احجر التحفظي لانعدام التأسيس وفي هذه الحالة يجوز بالمقابل الحكم بالتعويضات للطرف المحجوز عليه[1].

ويجوز توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى أمام قاضي الموضوع، وفي هذه الحالة يقدم طلب تثبيت الحجر أمام نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تضم أصل الدعوى للفصل فيهما بحكم واحد مراعاة الأجل المنصوص عليه في المادة 662 في ق إم إ المعدل والمتمم المحدد ب: 15 يوم[2]، ونضع دعوى أمام قاضي الموضوع حتى ولو كانت أمام جهة استئناف لأن علة الإجازة هو منع المدين من التصرف في أمواله خشية فقدان الضمان.

---

[1] -بر بارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية، دار بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2009، ص 161,

[2] – أنظر: المادة 648 القانون رقم 08-09 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

ب- تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي:

لم يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد في الجزائر أي تفصيلات حول إجراءات تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي. وبالتالي، يمكن اللجوء إلى التشريعات المقارنة والفقه لتحديد هذه الإجراءات عموماً، عندما يحصل الحاجز على سند تنفيذي ويتم تحديد مقدارها وإعلانه للمدين، وتكليفه بسداد الدين، يصبح الحجز التحفظي تنفيذياً ولا يتحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي إلا عندما يتوفر سند تنفيذي يسمح باتخاذ الإجراءات التنفيذية، ويشترط أن يكون بحوزة الدائن سند تنفيذي، سواء كان ذلك عند توقيع الحجز التحفظي أو بعد ذلك عند رفع دعوى لتثبيت الحجز، وهو صدور حكم نهائي وقابل للتنفيذ، وبعد الحصول على سند تنفيذي يمكن تحويل الحجز.[1]

لم ينص المشرع على ضرورة اشتراط إتباع مقدمات التنفيذ كشرط أساسي لتحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي وتتمثل فيما يلي:

تبليغ المحضر القضائي المحجوز عليه أبناءا على طلب الدائن الحاجز بالسند التنفيذي تبليغا صحيحا وتحرير المحضر القضائي محضر تبليغ التكليف بالوفاء للمدين الذي يجب أن يتضمن مجموعة من البيانات، والمنصوص عليها في المادة 407 ق إ م إ المعدل والمتمم، مع ضرورة ترك نسخة من التكليف بالوفاء ومحضر التبليغ للمدين[2].

[1] – بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 162,

[2] – المادة 407 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره، المعدل والمتمم.

خلاصة الفصل الأول:

يتم تنفيذ الحجز التحفظي على العقار في الجزائر كإجراء قانوني لتأكيد حق معين على العقار، يتم فرض الحجز التحفظي لعدة أسباب، مثل وجود ديون مستحقة على العقار أو وجود دعاوى قانونية مرتبطة به، يمنع الحجز التحفظي المالك من القيام بأي تصرفات في العقار بحرية، مثل بيعه أو تحميله بالتزامات جديدة. لذلك، يجب على الأفراد الذين ينوون شراء أو التعامل مع العقارات في الجزائر التحقق دائمًا من وجود أي حجوزات تحفظية على العقار، ويتميز الحجز التحفظي بمجموعة من الخصائص تم التطرق لها.

ومن خلال هذه الدراسة حول الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري تناولنا في فصلها الأول الإطار المفاهيمي للحجز التحفظي، حيث حاولنا توضيح بأنه منع المدين من التصرف في المال المحجوز كإجراء لضبط المال تحت سلطة القضاء. كما أشارت إلى خصائصه كونه يساعد في حماية حقوق الدائن ويتميز بسهولة التنفيذ ويشمل المنقولات والعقارات، كما قمنا بتفصيل الفروقات بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي، وأشرنا إلى الشروط الضرورية لتنفيذ الحجز التحفظي بما يتعلق بالضرورة والحق المحجوز لصالح المدين، وإجراءات الحجز التحفظي من خلال مرحلتي المطالبة بالحجز ومرحلة تثبيت الحجز التحفظي.

الفصل الثاني:

آثار الحجز التحفظي الواقع على العقار

تمهيد الفصل الأول:

إن الحجز التحفظي على ممتلكات المدين ووضعها تحت الرقابة القضائية يمنع المدين من التصرف فيها على حساب الدائنين، كما أن له أثر إخضاع موضوع الحجز لنظام خاص، وتتمثل أهم عناصره في ضمان عدم خروج المال المحجوز عليه عن ملك المدين المحجوز عليه، ووضع المال المحجوز عليه تحت الحراسة، ومنع تنفيذ تصرفات المدين والحفاظ عليه من أجل التنفيذ بتقييد صلاحيات استخدامه، ويتناول هذا القسم هذه الآثار فيما يتعلق بالعقارات.

من خلال هذا الفصل سنحاول تسليط الضوء على آثار الحجز التحفظي الواقع على العقار بتقسيمه إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: مآل الحجز التحفظي الواقع على العقار.
المبحث الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي.

المبحث الأول: مآل الحجز التحفظي الواقع على العقار.

تتعلق آثار الحجز الوقائي في المقام الأول بمنع المدين من التصرف في الممتلكات المحجوزة وبطلان المعاملات التي يجريها المدين على الممتلكات المحجوزة، غير أن هذا الأخير يمكن أن يجد وسائل للتقليل من آثار الحجز التحفظي، وتتمثل في الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز.

المطلب الأول: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه.

المبدأ العام الذي يقتضي الحجز التحفظي بأنه لا ينزع المال المحجوز من ملك صاحبها، ولا يؤدي مباشرة إلى بيع تلك الأموال، إنما الهدف منه هو التحفظ على أموال المدين ووضعها تحت يد القضاء مع بقاءه مالكا لها طول مدة الحجز[1]، وهذا ما يترتب عليها مجموعة من النتائج الإجرائية والموضوعية.

الفرع الأول:النتائج الإجرائية.

لا يؤدي الحجز التحفظي إلى اختصاص الحاجز للمال المحجوز، بحيث يحق لأي دائن آخر، لديه سند أو مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين على نفس المال، أن يقوم بإجراء الحجز التحفظي. يتم بيع المال المحجوز بعد أن يحصل الدائن على سند تنفيذي، وإذا تم بيع المال، يتم حل ثمنه محله في ذمة المحجوز عليه، وبالتالي يصبح الثمن ملكاً للمحجوز بدلاً من المال المباع[2].

---

[1] – عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2006 ص318.

[2] -إبراهيم حميداني و وسام بوشارب، الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير تخصص قانون أعمال، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2014-2015، ص 67.

إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن المال بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية نافذة بأثر رجعى من وقت وقوعها في مواجهة **الدائن** الحاجز[1].

الفرع الثاني: النتائج الموضوعية

- للمحجوز عليه أن لا يتصرف في المال المحجوز.
- للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على المال المحجوز كان يرفع دعوى حيازة إذا كان هو الحائز وقد تم الاعتداء على حيازته.
- إذا هلك المال المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه باعتباره المالك، مع عدم إمكانية تصوره بالنسبة للعقار[2].

المطلب الثاني: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة وتقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله

عندما يتم فرض حجز تحفظي على الأموال أو العقارات، يتم تقييد الحق في التصرف فيها من قبل المالك أو الشخص المعني، هذا الإجراء يهدف إلى حماية حقوق الأطراف الأخرى المعنية وضمان استعادة الديون أو تنفيذ القرارات القانونية.

[1] – إبراهيم حميداني و وسام بوشارب، المرجع السابق، ص 68.

[2] –فاطمة الزهراء بوجلال، خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07، العدد01، 2021، ص 985.

الفرع الأول: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة ونطاقها.

أولا: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة.

بهدف عدم فقدان الحجز التحفظي لقيمته القانونية باعتباره إجراء قانونيا يحمى الدائنين في مواجهة المحجوز عليه، ورعاية لحقهم كان لابد أن تنفذ تصرفات المحجوز عليه وا ٍلا انعدم معنى الحجز، بينما تبقى ملكية المال المحجوز للمدين إلا أن القانون قيد من سلطته الناتجة عن هذه الملكية بهدف تحقيق الغرض من الحجز التحفظي بإقراره قاعدة عدم نفاذ تصرفاته على أمواله المحجوزة من تاريخ توقيع الحجز، وهذا ما أكدته المادة 661 ق إ م إ.

يشمل عدم النفاذ التصرفات التي تسبب في إخراج المال المحجوز من ملك المحجوز، وكذلك التصرفات التي تقلل من قيمة المال المحجوز، سواء كانت تتعلق بحقوق أخرى مثل حق الاستخدام أو الانتفاع، أو كانت تتعلق بالتنازل عن حقوق أخرى مقررة لصالح مالك المحجوز، مثل التخلي عن حق الارتفاق المقرر لخدمة العقار المحجوز. بالإضافة إلى ذلك، يشمل عدم النفاذ التصرفات التي تؤثر على مركز الدائن الحاجز، مثل تأخير دفع مستحقاته، حتىوا ٍن كان الدائن عادياً [1].

ثانيا: نطاق عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة.

إن نطاق عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة ينحصر في:

01- نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات:

القاعدة العامة أن كافة التصرفات القانونية التي تصدر عن المحجوز عليه تكون غير نافذة في مواجهة الحاجز إذا كان من شأنها الإصرار به كما لو كانت تؤدي إلى منع

[1] - فاطمة الزهراء بوجلال، المرجع السابق، ص 986.

التنفيذ على المال المحجوز لخروجه عن ملك صاحبه أو إذا كان من شأنها الانتقاص من قيمته سواء كان منقولا أو عقارا ، لذا يشمل عدم النفاذ التصرفات التالية : [1]

– التصرفات التي من شأنها إخراج المال المحجوز من ملك الحجور عليه.

وهي التصرفات الناقلة للملكية المال المحجور سواء كان يعوض أو بغير عوض إذ يؤدي الاعتداد بانتقال الملكية للغير إلى بطلان الحجر لأن محله يجب أن يكون مالا مملوكا للمدين.

ومع ذلك يرد على هذه القاعدة استثناء يتمثل في في قاعدة الحيارة في المنقول بحسن نية سند الملكية.

– التصرفات التي ينتقص من قيمة المال المحجوزة

سواء كان ترتب حقوقه عينية أصلية أخرى عليه كحق الانتفاع أو الإستعمال، أو كانت بالتنازل عن حقوق عينية مقررة لصالحه كالنزول عن حق الارتفاق المقررة لخدمة العقار المحجوز، وذلك لأن هذه الحقوق تؤدي إلى خفض الثمن الذي يباع به المال المحجوز مما ينقص من قدرته على سداد حق الدائنين .

– التصرفات التي تؤثر على مركز الدائن الحاجز.

وهي التي تؤدي إلى تأخير مرتبته حتى ولو كان دائنا عاديا، وتجعل لغيره الأسبقية في استفاء حقه من حصيلة التنفيذ كالتصرفات التي ترتب حقوق عينية تبعية إذ يترتب على نفاذها أن يسوء مركز الدائن العادي الحاجز، لأن الدائن الممتاز يستوفي حقه أولا من حصيلة التنفيذ متى اشترك في الإجراءات.

[1] - عبد النواب مبارك، التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 2004، ص 457.

02 – نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص.

نص المشرع في قانون الإجراءات المدنية الملغى على بطلان تصرفات المحجوز عليه المدرسة بعد توقيع الحجز كالتصرفات القانونية التي ترتب حقوق عينية على المال لفائدة الغير مثل، حق الانتفاع.

تأخذ حكم التصرفات من حيث قاعدة عدم النفاذ الأحكام المنشئة أو المقررة لحق من الحقوق على المال المحجوز

عدم نفاذ التصرفات الواردة على المال المحجوز هو جزاء نسبي لأن التصرف صحيح ويرتب آثاره القانونية بالنسبة لأطرافه، ولكنه ينفذ في مواجهة بعض الأشخاص دون البعض الآخر، حيث ينفذ في مواجهة من لا يعد طرفا في إجراءات التنفيذ، كالدائن العادي الذي لم يحجز على المال أما الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف في مواجهتهم فهم:

- ✓ **الحاجز:** وهو الدائن الذي استصدر أمر بتوقيع الحجز التحفظي على أموال مدينه سواء كان دائنا عاديا أو ذا تأمين خاص والواقع أن الدائنين العاديين أحق بالحماية من الدائنين الممتازين، فالتصرف في المال المحجوز لا يمنع الدائن الممتاز من تتبعه بموجب حق التتبع
- ✓ **الدائنون الممتازون:** ويقصد بهم أصحاب التأمينات الخاصة على المال قبل توقيع الحجز التحفظي، وهنا تفرق بين المنقول والعقار، فبالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية على العقار المحجوز متى اعتبروا طرفا في الإجراءات لا تكون التصرفات نافذة في مواجهتهم مع أن حق التتبع يخولهم التنفيذ في مواجهة المتصرف إليه حتى بالنسبة للتصرفات النافذة قبل إدخالهم، وإذا ما تم إدخالهم فإن أي تصرف لاحق لا يحول دون استمرار التنفيذ على المال المحجوز وفي مواجهة المحجوز عليه[1].

[1] - عبد النواب مبارك، المرجع السابق، ص 457.

الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله

الحجز التحفظي لا يمنع صاحب المال المحجوز من ملكه، بل يسمح له بالاستفادة منه واستخدامه، فيما يتعلق بتقييد سلطته في استخدام المال المحجوز[1] فالحاجز يتمتع بصفة الحارس القضائي ومن ثم فله أن يستعمله دون الإضرار به والانتقاص من قيمته.

أما بالنسبة لتقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال المال المحجوز، فلا يجوز له تأجيره إلا بإذن من رئيس المحكمة.[2]

أولا: حبس المال المحجوز عن المحجوز عليه

مقتضى ذلك، أن يمتنع المحجوز لديه عن تسليم المال المحجوز إن كان عينا إلى المحجوز عليه، ومن الوفاء به له إن كان دينا ويجب أن يكون الامتناع كليا، بمعنى أن المحجوز لديه يمتنع عن الوفاء بأي مبلغ يكون في ذمته، أو تسليم أي منقول يكون في حيازته، و لو كان دين الحاجز ضئيلا، و ذلك لاحتمال أن يقع حجز آخر فيستغرق كل ما في ذمة المحجوز لديه[3].

وهذا ما نصت عليه المادة 669 فقرة 2 من ق إ م إ، حيث جاء فيها: يجب أن ينوه في محضر الحجز على إعذار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة و عدم تسليمها إلى المدين أو غيره، إلا بصدور أمر مخالف، وكذلك المادة 682 من ق إ م إ التي جاء فيها: يمنع على المحجوز لديه الوفاء من المبالغ المحجوزة للمدين المحجوز عليه من تاريخ توقيع الحجز.

وقد أوجب المشرع ذكر هذا الأثر كبيان من بيانات محضر تبليغ الحجز إلى المحجوز لديه، وذلك لتأكيد أن المسؤولية التي تترتب على مخالفته تقع على عاتق

---

[1] – المادة 661/ ف02 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره المعدل والمتمم، تنص على أنه : " غير أنه يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز وذلك بأمر على ذيل عريضة".

[2] – إبراهيم حميداني و وسام بوشارب، المرجع السابق، ص 72.

[3] - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، د ط، منشأة المعارف، مصر، د س، ص 421.

المحجوز لديه الذي سلم العين أو وفي بالدين للمدين المحجوز عليه. ولا تقع على عاتق هذا الأخير إذا استلم العين، أو قبض الدين. فنص في المادة 3/699 من ق إ م على: يجب أن ينوه في محضر الحجز على إعذار المحجوز لديه بعدم التخلي عن الأموال المحجوزة و عدم تسليمها إلى المدين أو غيره، إلا بصدور أمر مخالف، و نص في المادة 682 على: يمنع على المحجوز لديه الوفاء من المبالغ المحجوزة للمدين المحجوز عليه من تاريخ توقيع الحجز[1].

وتتمثل هذه المسؤولية في أنه إذا كان المال المحجوز من المنقولات المادية أو السندات أو الأسهم، فإنه يعاقب بالعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة وفقا للمادة 702 من ق إ م إ، على اعتباره حارسا لهذه الأموال وفقا للمادة 669ف 3 من ق إ م إ، أما إذا كان المال المحجوز دينا في ذمة المحجوز لديه، و قام بالوفاء به للمحجوز عليه على الرغم من تبليغه بالحجز، فإنه لا يحتج بهذا الوفاء على الدائن الحاجز، وبالتالي فيجوز لهذا الأخير مطالبته بالوفاء مرة أخرى، في حين يبقى الوفاء صحيحا بين المحجوز عليه والمحجوز لديه.

ومع ذلك، هناك حالات استثنائية يجوز فيها للمحجوز لديه أن يسلم للمحجوز عليه المنقولات المادية أو الأسهم أو السندات التي في حيازته أو يوفي له بالدين الذي في ذمته، ويكون تصرفه صحيحا ونافذا في مواجهة الدائن الحاجز، وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

1-إذا كان الوفاء بالدين المحجوز عليه لا يسبب في الواقع ضررا للدائن الحاجز، كما لو كان دائنا عاديا وتم الوفاء لدائن ممتاز؛ لأن لهذا الأخير حق أولوية على ما تم الوفاء به رغم الحجز الواقع عليه[2]، ولكن اتجاه آخر يرى أنه بمجرد توقيع

---

[1] -الملاحظ أن المشرع قد أورد هذه المادة ضمن القسم الثالث الخاص بالحجز التنفيذي على أموال المدين الموجود عند المدين وآثاره و كان مقع المحجوز لديه من الوفاء بها حجز تحت يده لا يكون إلا في حالة حجز ما للمدين لدى الغير نفيديا فقط ولكن الصحيح أن هذا الأثر يكون في حالة حجز ما للمدين لدى الغير تحفظيا أيضا، لذلك كان جديرا بالمشرع أن يورد هذا النص مع النص السابق في نفس المادة على اعتبار أنه أثر عام لحجز ما

[2] - عبد العزيز خليل ابراهيم بديوي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية ط. 2 ، دار الفكر العربي، القاهرة، 1980 ، ص 365

الحجز تغل يد المدين المحجوز عليه، ويمنع من الوفاء إلا بإذن من القضاء؛ لأن الوفاء في هذه الحالة يعد تخليا عن المال المحجوز، كما أن المحجوز لديه ليس له حق في تقدير أفضلية أي دين على دين آخر[1].

2-إذا كان الوفاء بالدين ضروريا للمحافظة على مصالح المحجوز لديه في مواجهة المحجوز عليه، كما لو كان الوفاء هو الوسيلة الوحيدة لمنع سقوط حق المحجوز لديه لدى المحجوز عليه، لأنه عند الموازنة بين مصلحة الأول ومصلحة الثاني يكون من العدل والانصاف ترجيح مصلحة الأول على الثاني[2].

ثانيا: عدم سريان تصرفات المحجوز عليه

رغم أن حجز ما للمدين لدى الغير يقع تحت يد المحجوز لديه، إلا أن المقصود به في واقع الأمر هو المحجوز عليه، ومن ثم فإن أهم آثار هذا الحجز توجه صوبه؛ وذلك من خلال حبس المال المحجوز عنه، فضلا عن قطع التقادم الساري لمصلحته اتجاه الحاجز وهذا ما سنبينه من خلال ما يلي:

أيا كان الجانب الذي يركز فيه الحبس، أو المعنى الذي يعطى له، فإن المتفق عليه أنه لا يؤدي إلى إخراج المال المحجوز من الذمة المالية للمحجوز عليه ونقله إلى الذمة المالية للحاجز، وتترتب على ذلك عدة نتائج هامة نجملها فيما يأتي:

- للمحجوز عليه أن يتخذ ما يراه مناسبا من الإجراءات التحفظية للمحافظة على ماله المحجوز، كان يطلب مثلا إيداعه خزينة المحكمة لتفادي إعسار المحجوز لديه. بل يملك الحجز على هذا المال تحت يد المحجوز لديه إذا كان دينه يتجاوز دين الحاجز.
- يتحمل المحجوز عليه تبعة هلاك المال المحجوز لدى المحجوز لديه بسبب أجنبي عن هذا الأخير[3].

---

[1] - عبد العزيز خليلابراهيم بديوي، قواعد وا ٍجراءات التنفيذ الجبري في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية ط2، دار الفكر العربي القاهرة 1980، ص 365

[2] - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق ، ص 423.

[3] - رمزي سيف، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية، ط8، دار النهضة مصر 1969، ص350

ج- إذا استوفي الدائنون الحاجزون حقوقهم من المال المحجوز، وبقي شيء منه، فهو للمدين المحجوز عليه ولا شك.

د-الحجز لا يحرم المحجوز عليه من إنهاء العلاقة القانونية التي بينه وبين المحجوز لديه إذا وجد ما يبرر ذلك.

هـ - يجوز الحجز على ذات المال المحجوز من جانب أي دائن آخر للمحجوز عليه، وذلك استنادا إلى التزامات جديدة ترتبت على هذا الأخير بعد توقيع الحجز أو قبله[1].

[1] - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 600.

المبحث الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي

لقد سارع المشرع الجزائري إلى تقنين بعض القواعد التي تحد من الآثار التي يرتبها حق الضمان العام، وتكفل للمدين مصلحته في تنفيذ سهل، فنص على وسيلتين لتفادي ما قد يصيب المحجوز عليه من ضرر من جراء قاعدة الأثر الكلي للحجز، وهما نظام الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز، ولقد نظمهما في المواد 640-641-62 ق إ م إ المدرجة في القسم الثاني من الفصل الأول المتعلق بالأحكام الخاصة والمشتركة للحجوز، مما يعني ذلك أن تطبق هذه الأنظمة بالنسبة لكافة أنواع الحجوز، وبهذا التعميم أصبح من الجائز أن يلجأ إليها في الحجز التحفظي.

بالإضافة إلى ما تم ذكره سابقا، منح المشرع أيضا للمدين المحجوز عليه الحق في رفع دعوى بهدف ليس فقط الحد من الآثار الناتجة عن تنفيذ الحجز التحفظي، ولكن أيضا إلغاء الإجراءات والتداعيات المرتبطة به. وتتمثل هذه الدعوى في دعوى رفع الحجز، وبالتالي سنتناول في هذا السياق وسائل للحد من الأثر الشامل للحجز، وعليه سنتعرض في هذا المطلب لوسائل الحد من الأثر الكلي للحجز، ثم لدعوى رفع الحجز والتي يترتب على قبولها إنهاء هذه الآثار.

المطلب الأول: الإيداع والتخصيص.

عطى المشرع الجزائري للمحجوز عليه مكنة ووسيلة يتفادى عن طريقها الآثار التي يرتبها حق الضمان العام المقرر للدائن وما يتبعه من حقه في اختيار الأموال التي يباشر الحجز عليها، دون مراعاة ترتيب معين أو تناسب بين قيمتها وقيمة الحق الذي يجري الحجز ضمانا أو اقتضاء له، حيث يستطيع أن يرفع الحجز الذي وقعه الدائن على أمواله عن طريق إيداع مبلغ نقدي بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة[1]

[1] – حميداني بوشارب، المرجع السابق، ص 72.

يخصص للوفاء بحق الحاجز ويساوي من حيث المبدأ الديون المحجوز من أجلها، مضافا إليها المصاريف، وهذا ما أكدته المادتين 640-641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، وقد يكون الإيداع والتخصيص بدون حكم أو بإيداع بأمر قضائي.

الفرع الأول: مفهوم الإيداع والتخصيص

نظام الإيداع والتخصيص يعدتعديلاً لنظام الحجز التقليدي، حيث يتم استبدال الأموال التي تم حجزها بمبلغ نقدي. هذا النظام يهدف في الأساس إلى حماية مصلحة الشخص المحجوز عليه، وتمكينه من التعامل بحرية مع أمواله دون القيود التي يفرضها الحجز التقليدي. بالإضافة إلى ذلك، فإن هذا النظام لا يؤثر على حقوق الدائنين ولا يسبب لهم أي ضرر، بل على العكس يوفر لهم العديد من المزايا. فالدائن الذي يستخدم نظام الإيداع والتخصيص يكون أكثر ثقة في استرداد حقوقه، فضلا عن عدم مزاحمة الدائنين الذين يوقعون حجوزا لاحقة على المبالغ المودعة والمخصصة لصالحه.

ومن ناحية أخرى فإن الإيداع الحاصل لصالحه لا يحول بينه وبين إعادة توقيع الحجز على ذات الأموال التي كانت محلا للحجز السابق اقتضاء لحق آخر غير الحق الذي جرى توقيع الحجز الأول اقتضاء له، كما لا يضر بحق أي دائن آخر للمدين، بل على النقيض يقدم له فائدة من حيث أنه يتيح له توقيع الحجز على ما سبق الحجز عليه بواسطة الحاجز الأول[1].

الفرع الثاني: أنواع الإيداع والتخصيص.

للإيداع والتخصيص وفقا لنصوص القانون صورتان هما: الإيداع والتخصيص بدون حكم، والإيداع مع التخصيص بحكم، وسوف نتناول كلتا الصورتين كما يلي:

[1] – عز الدين الدناصوري، حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، العلمية الخامسة، مصر، 1996، ص 1168.

أ – الإيداع والتخصيص بدون حكم:

يسمى أيضا بالإيداع والتخصيص الاختياري[1]، أو الاستبدال الإرادي[2] أو الإيداع والتخصيص دون دعوى[3]، نصت عليه المادة 640 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والتي تضمنت ما يلي: يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله في أية حالة كانت عليها الإجراءات قبل مباشرة البيع أو أثنائه، وقبل رسو المزاد، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله والمصاريف، يودع هذا المبلغ بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل وصل."

فمؤدى هذا النص أنه يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله[4] أن يتفادى التنفيذ على أمواله المحجوزة، أيا كان نوع الحجز، فيخلصها منه ويستعيد سلطاته عليها، وذلك إذا أودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها الحجز، أو بين يدي المحضر القضائي مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله مع المصاريف، مع تخصيصه للوفاء بالدين التي تم توقيع الحجز لاستيفائه دون غيره من الديون، حيث يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المبلغ المودع الذي يبقىخالصا للدائن الحاجز دون مزاحمة بقية الدائنين له في ذلك، وا ٍذا وقعت حجوز أخرى على أموال المدين بعد الإيداع، فلا يكون لها أثر في حق الدائن الذي خصص له

---

[1] – حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه القضاء، الطبعة الخامسة، مصر، 1996، ص 1168.

[2] – أحمد ماهر زغلول، أصول التنفيذ، د ن ن، ط 3، القاهرة، 1995، ص487.

[3] –عبد الحميد المنشاوي،إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجار ية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص 123.

[4] – عكس المشرع المصري الذي لم يشترط مرافعات حيث يجبأن يكون الإيداع من جانب المحجوز عليه فقط، وا ٍنما يصح أن يقوم بالإيداع المحجوز عليه أو المحجوز لديه أو أي شخص آخر له مصلحة في ذلك، للمزيد من المعلومات راجع: عبد الحميد المنشاوي، نفس المرجع، ص124.

هذا المبلغ، وهذا ما أكدته المادة 640 في فقرتيها 3 و4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.

والإيداع والتخصيص وفقا للنص يتم بمبادرة من صاحب الشأن دون تدخل قضائي، ويقوم على مفترضين أساسيين، أولهما "الإيداع consignation والمقصود به أن يودع في خزانة المحكمة مبلغ نقدي مساو ي للدين المحجوز على أموال المدين من أجله مع المصاريف في أية حالة كانت عليها الإجراءات، وثانيهما هو "التخصيص" ويعني تخصيص المبلغ للوفاء بهذا الدين[1]، و بالتالي لا ينتج هذا النظام آثاره القانونية إذا تخلف أحد مفترضاته، كأن لا يودع مبلغ مساو للديون أو أن يتم الإيداع دون أن يعقبه تخصيص.

ورغم سهولة الإيداع والتخصيص دون دعوى لأنه يتم دون اللجوء إلى القضاء، إلا أنه قد لا يكون مناسبا تماما لعدة أسباب أهمها، أن المدين المحجوز عليه يلزم بإيداع مبلغ مساو للديون المحجوز من أجلها مع المصاريف رغم أن هذه الديون تكون في الغالب الأعم متنازعا في وجودها أو مقدارها[2]، وكذلك قد تصادف المدين صعوبات في تحديد قيمة المصاريف مما يدفعه إلى اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى الإيداع والتخصيص والتي تعتبر النوع الثاني.

[1] – ويتم التخصيص عن طريق تقرير يودع في كتابة الضبط يقرر فيه المودع تخصيصه لما أودعه للوفاء بحق الحاجز.

[2] – عبد الحميد المنشاوي، المرجع السابق، ص 125.

ب- الإيداع والتخصيص بأمر القضاء.

ويسمى كذلك بالاستبدال القضائي أو الإيداع بأمر مستعجل[1]، فإذا لم يتمكن المدين من تقدير مبلغ مساو للدين المحجوز من أجله مع المصاريف على النحو المقرر في المادة 640 قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فإن القانون يجيز له في المادة 641 من نفس القانون أن يستعين بالقضاء في هذا التقدير.

فلقد رأى المشرع أن نظام الإيداع والتخصيص المنصوص عليه في المادة 640 قد يحمل إرهاقا للمدين بما يشترط من تساوي المبلغ المودع مع قيمة الدين وملحقاته، وخصوصا في الحالة التي تكون فيها قيمة هذا الدين محل منازعة من جانبه، ولذلك أضاف صورة أخرى للإيداع والتخصيص نصت عليها المادة 641 بقولها "يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى إستعجالية في أية حالة كانت عليها الإجراءات، تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها، يودعه بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء للحاجز.

وتطبيقا لهاته المادة، يستطيع المحجوز عليه دون غيره أن يرفع دعوى إستعجالية[2] في أية حالة تكون عليها الإجراءات، يطلب فيها من القاضي الاستعجالي تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامه كاف للوفاء بدين الحاجز و لا يجوز للحاجز أن يرفع هذه الدعوى لأنه يمتنع عليه أن يحصل بفعله على أولوية على غيره من الدائنين[3].

---

[1] – أحمد ماهر زغلول، أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص 488.

[2] – إن الإيداع والتخصيص القضائي هو مكنة يقتصر استعمالها على المحجوز عليه، فلا تقبل الدعوى المرفوعة من غيره لانعدام صفة رافعها، راجع: عزمي عبد الفتاح، نظام قاض التنفيذ، رسالة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، 1996، ص 349.

[3] – عزمي عبد الفتاح، نفس المرجع، ص 350.

يتنازع المحجوز عليه في هذه القضية مع الدائن الحاجز بشأن تقدير المبلغ الذي سيتم إيداعه، حيث يتم منح القاضي الاستعجالي صلاحية التقديروفقاً لتقديره الشخصي، مع مراعاة ثبوت حق الدائن وقيمته وصحة إجراءات الحجز ودرجة يسار المحجوز عليه، وسلطة القاضي في تقدير قيمة ما يودع ليست مطلقة، يجب عليه عدم تقدير المبلغ بشكل رمزي أو صوري، حتى لا يتم إهدار الضمان المقدم للدائن، إن الإيداع هو ضمان للدائن ويجب أن يتم بشكل يضمن تحقيق الغرض الذي أراده القانون.

وبناء على ذلك، يجب على القاضي تنفيذ أمره الاستعجالي بناء على تقديره للمبلغ الذي يتم إيداعه، حيث ينطبق عليه القواعد العامة للقضاء الاستعجالي، وبما أنه لا يقيد محكمة الموضوع التي تنظر المنازعة حول حق الحاجز أو مقداره، يمكن للقاضي تعديل تقديره بناء على طلب المحجوز عليه، وتخفيض المبلغ المطلوب إيداعه إذا تغيرت الظروف وأصبحت غير مناسبة، ويمكن للأطراف الطعن بالاستئنافوفقاً للقواعد العامة للاستئناف، وسيتم تنفيذ الأمر الاستعجالي فور صدوره بغض النظر عن الطعن المقدم ضده.

وبعد أن يقدر قاض الاستعجالي مبلغا يراه مناسبا، يقوم المدين بإيداعه كتابة ضبط المحكمة على ذمة الوفاء للدائن الحاجز، على أن يتقرر وبعد أن يقدر قاض الاستعجالي مبلغا يراه مناسبا، يقوم المدين بإيداعه كتابة ضبط المحكمة على ذمة الوفاء للدائن الحاجز، على أن يتقرر تخصيصه عند الإقرار بحق الدائن أو صدور حكم بثبوت[1] الدين في ذمة المدين، حيث يمكن أن يمارس الدائن حقه في التخصيص وأن يستوفي من المبلغ المودع قدر ما يستحقه، دون أن يسري في حقه الحجز الذي يوقعه الدائنون بعد التخصيص، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 641 من قانون الإجراءات المدنية

[1] - عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 350.

والإدارية الجزائري بنصها على أنه يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المال المودع لفائدة الدائن وحده عند الإقرار له به أو الحكم له بثبوته"، أما إذا لم يثبت حقه بطل الحجز وما استتبعه من تخصيص.

في الأخير نود أن نشير إلى أن دعوى الإيداع والتخصيص تعود بالفائدة على جميع الأطراف المعنية، بالنسبة للشخص الذي تم حجز أمواله، فإن الحكم في هذه الدعوى يعفيه من الالتزام بإيداع مبلغ يعادل قيمة الحق الذي تم حجزه لأغراض التنفيذ أو الضمان وبالنسبة للدائن، فإن الحكم يضمن تخصيص المبلغ اللازم لتسديد حقه دون أن يتدخل أي شخص آخر في ذلك.

الفرع الثالث: آثار الإيداع والتخصيص.

يترتب على الإيداع والتخصيص الآثار القانونية التالية:

أ – استبدال محل الحجز:

أيا كانت الصورة التي يتم بها الإيداع والتخصيص فإنه يترتب عليه وبمجرد إتمامه استبدال محل الحجز، حيث تحل المبالغ التي أودعت محل الأموال المحجوزة، فالحجز لا يسقط أو يتلاشى وا ٍنما يستمر مرتبا لكامل آثاره القانونية مع تعديل فقط في محله باستبداله، حيث يتنقل من الأموال المحجوزة إلى المبالغ المودعة، وبالتالي تصبح الأموال المحجوز عليها ابتداء محررة من الحجز، وتصبح المبالغ المودعة في حساب المحضر القضائي أو في كتابة ضبط المحكمة محجوزا عليها[1].

[1] - عزمي عبد الفتاح، المرجع السابق، ص 351.

وينتقل الحجز بجميع خصائصه وصفاته إلى المبلغ المودع، ويترتب على ذلك أنه إذا تم الإيداع والتخصيص لرفع الحجز التحفظي، فإن الحجز الذي ينتقل إلى المبلغ المودع تكون له هو الآخر صفة الحجز التحفظي[1]، كما تستمر مكنة المنازعة فيه قائمة بعد هذا الانتقال، فيمكن الاعتراض عليه لأي سبب سواء تعلق بصحة إجراءاته أو بالمحل الذي تم استبداله.

ب-زوال الحجز عن الأموال المحجوزة:

يترتب على الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة، وزوال القيود الواردة على سلطة المحجوز عليه بشأنها، وزوال كل الآثار التي رتبها الحجز على هذه الأموال، فيستطيع المحجوز عليه أن يتصرف فيها، مع نفاذ تصرفاته في مواجهة الدائن الحاجز حتى التي أبرمها قبل الإيداع، كما يحق له أن يسترد حيازة المنقولات المحجوزة بعد أن كانت في حيازة الحارس عليها[2].

ج – تخصيص المبلغ المودع للوفاء بدين الحاجز:

يترتب على الإيداع والتخصيص تخصيص المبالغ المودعة للوفاء بدين الحاجز بالإضافة إلى المصاريف، مما يؤدي إلى ترتيب أولوية له على وسائل الحد من أثار الحجز على أموال المدين المبلغ الذي أودع وخصص للوفاء بحقه بحيث لا يتعرض لمزاحمة الدائنين الآخرين.

ولا يعني ذلك مصادرة حق الدائنين الآخرين في التنفيذ على أموال المدين بما فيها المبالغ المودعة والمخصصة، حيث يستطيعون توقيع الحجز على أمواله بعد الإيداع، كما

---

[1] – أحمد ماهر زغلول، أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص 292.

[2] – محمود محمد هاشم،قواعد التنفيذ الجبري إجراءاته في القانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990، ص 386.

يستطيعون توقيع الحجز على المبلغ المودع في كتابة ضبط المحكمة، ويكون الحجز الموقع صحيحا ونافذا في مواجهة المحجوز عليه، ولكن في علاقتهم بالحاجز الذي صدر التخصيص لصالحه يكون لهذا الأخير أولوية في استيفاء حقوقه من المبلغ المودع ولا يكون للدائنين الحاجزين بعد التخصيص إلا التنفيذ على ما تبقى منه بعد استفاء الدائن الذي صدر التخصيص لصالحه[1] .

المطلب الثاني: نظام قصر الحجز.

إذا كان نظام الإيداع والتخصيص يؤدي إلى تفادي ما قد يصيب المدين المحجوز عليه من ضرر بسبب الأثر الكلي للحجز، فإن هذا الأخير قد لا يستفيد من هذا النظام إذا لم يكن لديه نقود يودعها ضمانا لأصل الدين والمصاريف، ولهذا أوجد المشرع الجزائري نظام آخر إلى جانبه، ألا وهو نظام قصر الحجز على بعض الأموال المحجوزة.

الفرع الأول: مفهوم قصر الحجز.

هو نظام قصد من ورائه المشرع الحد من الأثر الكلي للحجز، بحيث يمنع الغبن الذي قد يتعرض له المدين من دائنيه سيئي النية الذين يقومون بالحجز على أموال كثيرة ذي قيمة كبيرة من أجل ديون قليلة مشكوك في وجودها أو في مقدارها، فيمكن للمدين الاستفادة من هذا النظام إذا كان لا يملك نقودا تكفي لممارسة وسيلة الإيداع السابق ذكرها، ويستطيع بواسطته تحرير بعض أمواله المحجوزة، وبالتالي تعود له القدرة على استعمالها واستغلالها والتصرف فيها بعد أن منع عن ذلك على اثر إخضاعها للحجز.[2]

---

[1] – محمود محمد هاشم، المرجع السابق، ص 387.

[2] – مدحت محمد الحسيني، دعاوي التنفيذ الوقتية– المستعجلة–الموضوعية، ط 01، مطبعة الإشعاع القانونية، مصر، 1999، ص 360.

والكلام عن قصر الحجز بجزء من الأموال المحجوزة يفيد ضمنا تعدد هذه الأموال حتى يتم القصر على جزء منها، أما إذا كان المال المحجوز واحدا فلا يمكن عندها إجراء قصر الحجز مهما بلغت قيمة ذلك المال بالنسبة إلى مقدار الدين الذي تقرر الحجز لأجله[1].

وبشكل عام، إذا قدر المدين عدم التناسب بين قيمة حقوقه المطلوب حجزها وقيمة الأموال المحجوزة، فله أن يطلب حصر الحجز على بعض هذه الأموال، وهذا تطبيقا للمادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، التي تنص على أنه: "**يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين للحفاظ على الضمان العام لديونه**".

غير أنه إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة، جاز للمدين أن يطلب بدعوى إستعجالية، الحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه، والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها".

وطبقا لهذا النص لا يقع قصر الحجز إلا بواسطة أمر استعجالي، وطلب أعماله هو إمكانية مقصورة على المدين دون غيره[2] يمارسها عن طريق رفع دعوى إستعجالية

---

[1] – أمل شربا، " الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين، مجلة المحامون، السنة 71، العددان 1-2 سوريا، 2006، ص 73.

[2] – أما الدائن فليس لهالحق في طلب قصر الحجز على بعض الأموال المحجوزة، لأنه وإن كان يستفيد من نظام القصر فإنه يصير صاحب أولوية في استفاء حقه من المال الذي تم قصر الحجز عليه إلا أن هذه الأولوية لا تعطيه الحق في تقديم هذا الطلب وإلا كان معنى ذلك إعطائه رخصة صنع أولوية خاصة به بعمل صادر من جانبه راجع: نبيل إسماعيل عمر، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1995، ص 168.

وفق الإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى الإستعجالية[1]، وينعقد الاختصاص بنظرها والفصل فيها إلى قاض الأمور المستعجلة، ويعد اختصام الدائنين الحاجزين شرطا لنفاذ الأمر قبلهم، بحيث لا يكون نافذا في مواجهة من لم يختصم منهم.

ويتقيد قاض الاستعجال في نظره لهاته الدعوى، فهو ينظرها على أساس البادي له من ظاهر المستندات، وليس له الفصل في أصل الحق أو المساس به، وا ٍنما يقوم بتقدير مقدار الحقوق المحجوز من أجلها، ومقدار قيمة الأموال المحجوز عليها وذلك من خلال ظاهر الأوراق، ويستطيع في هذا الصدد أن يعتمد على التقدير الوارد في محضر الحجز، أو تقدير أهل الخبرة, واستنادا إلى هذه التقديرات يستطيع أن يقوم بإجراء الموازنة وتحديد مقدار التفاوت بينهما.

وفي ضوء ما ينتهي إليه بحثه يصدر أمرا سواء برفض طلب قصر الحجز إذا وجد تناسبا بين قيمة الحق المحجوز من أجله وقيمة الأموال المحجوزة، أو بإصدار أمر بقصر الحجز على بعض الأموال المحجوزة ورفع الحجز على بعضها الآخر إذا تبين له عدم وجود التناسب ووجود تفاوت وفرق بينهما، وفي هاته الحالة يعين القاضي الأموال

[1] – لم يحدد القانون ميعاد لرفع هذه الدعوى، الأمر الذي يؤدي لزوم إلى جواز رفعها في أية حالة كانت عليها الإجراءات، غير أن المنطق القانوني يجب رفعها قبل تمام بيع الأموال المحجوزة، لأنه إذا رفعت بعد ذلك كانت غير مقبولة لإنعدام المصلحة في رفعها، راجع: محمود محمد هاشم، المرجع السابق، ص 390.

التي يقتصر عليها الحجز في الأمر[1]، والذي يجوز الطعن فيه وفقا للقواعد العامة للطعن في الأوامر المستعجلة[2].

ونشير في الأخير إلى أن قصر الحجز يجري إعماله أيا كان نوع الحجز يستوي في ذلك أن يكون تحفظيا أو تنفيذيا، وسواء كان موقعا على منقول أو عقار أو على ما للمدين لدى الغير، ويستوي كذلك أن يكون للدائن الحاجز تأمين خاص على المال المحجوز أو بعضه أو لا[3].

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على قصر الحجز.

يترتب على صدور أمر بقصر الحجز على بعض الأموال المحجوز الآثار القانونية الآتية:

أ- انحسار الحجز عن بعض الأموال المحجوزة:

ينحصر الحجز عن بعض الأموال التي لم يقصر الحجز عليها، ويترتب على ذلك زوال الآثار القانونية والقيود التي ترتبت عليها بسببه، فتنفذ تصرفات المدين فيها وتكون له كامل السلطة في استعمالها واستغلالها والتصرف فيها[4]، ولا تدخل هاته الأموال نطاق الحجز إلا عن طريق توقيع حجز جديد عليها.

---

[1] – قضت محكمة النقض في قرارها رقم 3066الصادر بتاريخ 25-10-2000 بأنه: "لا يجوز للمحكمة البت في طلب قصر الحجز عن بعض المحجوزات وا إبقاءه على البعض الآخر قبل التثبت فيما إذا كان المال المحجوز المطلوب قصر الحجز عليه كافيا لسداد الدين المطالب به . راجع : محمد أديب الحسيني، موسوعة القضاء المدني، موسوعة القضاء المدني الجديد في اجتهادات محكمة النقض السورية بين عامي1991-2000، الجزء الأول، دار اليقظة العربية، دمشق، 2002، ص 775.

[2] – عكس المشرع المصري الذي اعتبر الحكم الصادر في دعوى قصر الحجز حكم غير قابل للطعن بأي طريق (م 304 قانون مرافعات مصري).

[3] – محمد علي راتب، محمد نصر الدين كامل،ومحمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، ط 6، مصر، دون سنة نشر، ص 1152.

[4] – مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 361.

ب – اقتصار الحجز على بعض الأموال المحجوزة:

ومعناه حصر الحجز في جزء من الأموال المحجوزة واستمراره منتجا لآثاره القانونية بالنسبة لها، وهو جزء يقدره القاضي بما يوازي مقدار الحقوق الموقع الحجز من أجل اقتضائها مع المصاريف، ويعتبر هذا الجزء وحده محلا للحجز، ويزول الحجز عما زاد عنه.

ج – أولوية الدائن الحاجز قبل القصر:

يقرر القانون للدائن الحاجز الذي قصر الحجز لصالحه أولوية على غيره من الدائنين عند استفاء حقه من الأموال التي قصر الحجز عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الثالثة من المادة 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري بنصها على أن الدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها[1] .

ويترتب على ذلك أنه إذا أوقعت بعد القصر حجوز جديدة على تلك الأموال، فإن هذه الحجوز تكون صحيحة في ذاتها، ولكن لا يستوفي أصحابها حقوقهم إلا بعد استيفاء الدائن الحاجز قبل القصر لكامل حقوقه، وهذه الأولوية يمنحها المشرع له وذلك حتى لا يتدخل في الحجز دائنون آخرون بعد القصر فيزاحمونه.

ومع ذلك فان النص وبالطريقة التي صيغ بها يضعنا أمام مشكلة تعارض الأولويات والترجيح بينها، فالأولوية التي يقررها للدائن الذي صدر أمر القصر لصالحه، تتعارض مع ما هو مقرر من أولوية للدائنين الممتازين المخصص المال المحجوز عليه للوفاء بديونهم، فحق الرهن أو الامتياز أو التخصيص يرتب لصاحبه أولوية في الاستفاء

[1] – تنص المادة 304 ف 3 قانون المرفعات المصري علي أنه: " ويكون للدائنين الحاجزين قبل قصر الحجز أولوية في استفاء حق وقهم من الأموال التي يقصر الحجز عليها".

ولذلك فإن السؤال الذي يطرح في هذا المقام هو: هل يقدم الدائن الذي قصر الحجز لصالحه على الدائن الممتاز الذي أوقع حجزا لاحقا على القصر؟ أم يقدم هذا الأخير؟.

انقسم الفقه بشأن ذلك، فذهب رأي إلى القول بأن الحاجز الممتاز يستوفي حقه مفضلا على الدائن العادي الحاجز قبل القصر، اعتبارا أن قصر الحجز لا يفقد الدائن الممتاز مرتبته التي اكتسبها وفقا للقانون الموضوعي فإذا حكم بقصر الحجز ثم تدخل في الحجز دائن ممتاز، فإن أولوية هذا الأخير لا يؤثر فيها الأولوية التي خص بها المشرع الحاجز العادي بعد الحكم بالقصر، وبالتالي يتقدم على الدائن العادي في استفاء حقه لأن أمر القاضي بقصر الحجز هو أمر مستعجل لا يمس بأصل الحق، ولا يؤثر في أولوية الدائن الممتاز، تلك الأولوية المتولدة من الحقوق الموضوعية.

لك يعاب على هذا الرأي تناقضه مع ما تقضي به صراحة عبارة النص وتقييد لإطلاقه دون وجود قيد، فعبارة النص صريحة في ترتيب أولوية للدائنين الحاجزين قبل القصر دون قيد.

ولذلك ذهب الجانب الآخر من الفقه إلى تقرير أولوية مطلقة اللدائن الحاجز الذي تقرر قصر الحجز لصالحه في استفاء حقه من الأموال التي قصر الحجز عليها قبل غيره من الدائنين سواء كانوا عاديين أو ممتازين، وذلك لوجود نص صريح عام لم يفرق بين الدائن العادي والممتاز.

خلاصة الفصل الثاني:

إن الاعتبار الذي يهيمن على المشرع في تنظيمه لإجراءات الحجز هو تحقيق التوازن والتوفيق بين المصالح المتعارضة للدائن والمدين، وقد توصل المشرع إلى تحقيق العنصر الأول في هذه الموازنة وهي مصلحة الدائن في ضمان استفاء حقه، عن طريق الاعتراف له بحق الضمان العام على الأموال التي تدخل في الذمة المالية للمدين، بما يتيح له حرية اختيار المال الذي يباشر عليه الحجز، دون اشتراط تناسب بين قيمته وقيمة الحق الذي يجري الحجز لضمانه.

ومع ذلك فان إطلاق حرية الدائن في الحجز على ما يشاء من أموال المدين دون مراعاة التناسب بين قيمة الدين المحجوز لأجله وقيمة الأموال المحجوز عليها، قد يؤدي إلى الإطاحة بالذمة المالية للمدين وا ٍرباك مركزه المالي، بحيث يجد نفسه مجردا من أمواله مغلول اليدين عنها لاقتضاء حقوق قد لا تتناسب بأي حال مع قيمة هذه الأموال.

لذلك حسنا فعل المشرع الجزائري بإقراره لنظام الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز باعتبارهما وسيلتان مجديتان في حماية مصلحة المحجوز عليه دون التفريط في مصلحة الحاجز.

الخاتمة

الخاتمـة:

يمثل الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري آلية قانونية حيوية لحماية حقوق الدائن وتأمين المطالب المالية، يتيح هذا الإجراء للأطراف المعنية الحفاظ على مصالحها وضمان استحقاقها، مع ضمان توافر الآليات القانونيةالفعّالة لإدارة النزاعات وتحقيق العدالة. ومن خلال هذا النهج، يسهم الحجز التحفظي في تعزيز الثقة في النظام القانوني وتعزيز الاستقرار في السوق العقارية الجزائرية.

يعد الحجز التحفظي من أهم الوسائل الإجرائية التي أقرها المشرع لصالح الدائن من أجل حماية ضمانه العام من خطر الانتقاص منه أو تهديده، بحيث يسمح له بتوقيعه في كل حالة يخشى فقدان ما يضمن به حقوقه حتى ولو لم يثبت وجود هذا الحق، بل يكفي وجود مسوغات ظاهرة ترجح وجوده غير أنه لم يرد له أحكام خاصة بالحجز التحفظي على عقار ماعدا مادة واحدة، مما يجعلنا نرجع إلى أحكام الحجز التحفظي في القاعد العامة، ومن خلال هذه الدراسة خلصنا، إلىإنّ المشرع الجزائري من التشريعات القلائل الذي أخذ بإمكانية الحجز على عقار، غير أنه ما يؤخذ عليه أنه لم يفرد أحكام خاصة تتماشى وخصائص العقار، بأن جل إجراءات الشهر وتسجيل وردت في نصوص خاصة، بل وحتى في تعليمات، مما يقتضي بالمشرع التدخل لوضع أحكام خاصة وبسيطة تتناسب وطبيعة هذا نوع من الحجوز على هذا نوع من المال، فضلا عن ذلك فإنه يبقى الإشكال مطروح حول مدى جواز إمكانية حجز التحفظي للعقار غير مشهر، في غياب النصوص المنظمة لذلك؛

-كما أن المشرع نص على الحجز التحفظي على عقار دون الإشارة مدى إمكانية للقيام بذلك في حالة عدم وجود منقولات، الأمر الذي يتطلب تدخل المشرع في هذا الجانب

لتنظيم الحجز التحفظي على عقار عند عدم وجود منقولات كما هو الشأن بالنسبة للحجز التنفيذي.

النتائج: من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

- منع التصرف في العقار بمجرد صدور أمر الحجز التحفظي، يمنع المدين من بيع أو نقل ملكية العقار المحجوز، هذا يوفر حماية مؤقتة للدائن ويضمن أن العقار سيظل متاحًا لتسوية الديون في حال صدور حكم قضائي نهائي لصالحه.
- التأثير على قيمة السوق للعقارالعقار المحجوز تحفظيًا قد يفقد جزءًا من قيمته السوقية بسبب القيود المفروضة عليه، مما قد يؤثر سلبًا على مصلحة المدين.
- الضغط على المدين لتسوية الديون، الحجز التحفظي يعمل كوسيلة ضغط على المدين لتسوية الديون مع الدائنين. إدراك المدين أنه لا يمكنه التصرف في أمواله العقارية قد يدفعه إلى التفاوض ودفع المبالغ المستحقة لتجنب المزيد من الإجراءات القانونية.
- استحقاق الدائن لتكاليف الإجراءات، إذا صدر حكم نهائي لصالح الدائن، يمكنه المطالبة بالتعويض عن تكاليف إجراءات الحجز التحفظي، بما في ذلك أتعاب المحاماة والرسوم القضائية.
- التحول إلى حجز تنفيذي، في حالة صدور حكم قضائي نهائي لصالح الدائن، يمكن تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي، مما يتيح للدائن بدء إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني لتحصيل الديون.
- قيود قانونية وإجرائية،يجب أن يتم الحجز التحفظي وفقًا لإجراءات قانونية محددة تضمن حقوق جميع الأطراف.
- يجب على الدائن الحصول على أمر قضائي من المحكمة المختصة، وتقديم أدلة كافية تبرر الحاجة إلى الحجز التحفظي.

وقد استخلصنا من خلال دراستنا هذه إلى مجموعة من الاقتراحات والتوصيات نذكر منها:

الاقتراحات:

1. الحاجة إلى حل التناقض بين بعض النصوص القانونية وتوحيد أحكامها.
2. سد الثغرات القانونية القائمة من خلال معالجة المسائل الناقصة.
3. استحداث نظام قضاة التنفيذ، كما هو معمول به في مصر وفرنسا، للإشراف على جميع إجراءات الحجز التحفظي والفصل في المنازعات الناشئة عنها.
4. منح المحضرين القضائيين صلاحيات أوسع للقيام بمهامهم، خاصة فيما يتعلق بالحجز التحفظي.
5. ضرورة إزالة الغموض في النص القانوني الإجرائي الذي قد يؤدي إلى سوء التفاهم بين القضاة والمتقاضين.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية:

- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ع، 21، الصادر ة في 25-02-2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 2112 يوليو 2022، ج ر عدد 48 الصادرة في 2022.
- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر ع ،78، صادر في 30-09-1975، المعدل و المتمم.
- المرسوم رقم 76-63 ممضي في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

ثانيا: المراجع:

- **المراجع باللغة العربية:**

1-أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون سنة نشر.

2-أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعرف، الإسكندرية، مصر، ط10، 1991.

3-أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1994

4-أحمد خليل، التنفيذ الجبري، د ط، منشورت الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

5-أحمد ماهر زغلول، أصول التنفيذ، الطبعة الثالثة، القاهرة، 1995.

6-أحمد هندي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية للنشر، بيروت، 1993.

7-بر بارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية، دار بغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.

8-حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، منشورات الحلي الحقوقية، بيروت، 2003.

9-حلمي محمد مجيد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997.

10- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا لقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري، 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، دار هومة، الجزائر، 2015.

11- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، الجزائر، 2001.

12- رمزي سيف، قواعد تنفيذ الأحكام والعقود الرسمية، ط8، دار النهضة مصر 1969.

13- سلميان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دار الهدى ، الجزائر، ج2، 2006.

14- سيد أحمد محمود أحمد، أصول التنفيذ وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية، ج1، عناصر التنفيذ الجبري، ط1، مصر، 2005.

15- صادق حيدر، شرح قانون المرافعات المدنية (دراسة مقارنة)، دط، مكتبة السنهوري، العراق، 2011.

16- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، د ط، منشأة المعارف، مصر، د س.

17- عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة، الأردن، 2006.

18- عبد الحكم فودة، الصيغ النموذجية لمنازعات التنفيذ في ضوء الفقه وأحكام القضاء، دط، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، دون سنة.

19- عبد الحميد المنشاوي، إشكالات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.

20عبد العزيز خليل ابراهيم بديوي، قواعد وا ٍجر اءات التنفيذ الجبري في قانون المرافعات بالمقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية ط2، دار الفكر العربي القاهرة 1980.

21- عبد الفتاح عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984.

22- عبد المنعم حسني، منازعات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية المكتبة القانونية، القاهرة، 1969 .

23- عبد النواب مبارك، التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 2004.

24- عز الدين الدناصوري، حامد عكاز القضاء المستعمل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، العليمة الخامسة مصر، 1996.

25- عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الكتاب الثاني، إجراءات الحجوز التحفظية والتنفيذية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1999.

26-عمار بلغيث، التنفيذ الجبري وا ٍشكالاته، دار هومة، الجزائر، 2004.

27- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، دار هومة، طبعة 1015-2016.

28- فتحي والي التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القارة، مصر، 1971.

29- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، د.ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1988.

30- فتحي والي، التنفيذ الجبري، وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1987.

31- فتحي والي، التنفيذ الجبري، وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1989 .

32- محمد إبراهيم، أصول محمود، القاهرة العربي الفكر القضائي، دار المنهج ضوء على الجبري التنفيذ، 1983.

33- محمد الحسيني، دعاوى التنفيذ الوقتية المستعملة الموضوعية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع القانونية، مصر، 1999، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، 1995.

34- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون إجراءات مدنية جزائري، مكتبة الفلاح، الطبعة الثانية، الكويت، 1986.

35- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983.

36-محمد محمود هاشم، قواعد التنفيذ الجبري وا ٍجراءاته في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990.

37- محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثار العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999.

38- محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرافعات المصري وقانون الحجز الإداري، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002.

39-محمود محمد هاشم، قواعد التنفيذ الجبري إجراءاته في القانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990.

40- مدحت محمد الحسيني، دعاوي التنفيذ الوقتية- المستعجلة-الموضوعية، الطبعة الأولى، مطبعة الإشعاع القانونية، مصر، 1999.

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

42- مصطفى مجدي هلافة، الأوامر في قانون المرافعات المدينة والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.

43- نبيل إسماعيل عمر، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 1995.

ثالثا: الرسائل الجامعية

الأطرحات:

1. محمد بوصري بلقاسم ، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة بسكرة، 2015.
2. بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: حقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018/2017
3. عبد الحكيم فراج، "الحراسة القضائية في التشريع المصري،" رسالة نيل درجة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق، القاهرة، 1994.
4. عزمي عبد الفتاح، نظام قاض التنفيذ، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، 1996.
5. نبلية عيساوي، الحجز التحفظي في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2014.

رسائل الماجستير:

1. إبراهيم حميداني، وسام بوشارب، الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون أعمال ، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2014-2015.
2. عبد الله مدعث غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار "دراسة في التشريع الكويتي، مذكرة مقدمة إستكمالا للحصول على درجة الماجستتير في القانوني الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشر ق الأوسط، 2012-2013.

رابعا: المقالات والمداخلات

1-أحمد ماهر زغلول "الأوامر على عرائض وأوامر الأداء " (مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، السنة السادسة والثلاثون، العدد الأول، 1994، مصر.

2-أمل شربا "الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين" (مجلة المحامون، السنة 71 العددان (1-2)، سوريا، 2006.

3. سيد أحمد محمود "القضية المستعجلة وفقا لقانون المرافعات الكويتي" (مجلة المحامي، السنة الثالثة والعشرون الكويت، 1999.

4. عبد العزيز طاهر ملا جمعة "الإجراءات الوقتية والتحفظية في التحكيم"(مجلة المحامي، العدد 23)، 1999.

5. فاطمة الزهراء بوجلال، خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجد 07، العدد01، 2021.

6. فريد عقيل "مدخل إلى نظرية الحجز الاحتياطي "(مجلة المحامون السنة، 52، العدد العاشر)، 1987، سوريا.

7. محمد وليد هاشم، القضاء المستعجل في التشريع البحريني (مجلة الحقوق العدد الأول)، جامعة البحرين 2004.

8. محمود السيد عمر التحيوي "الأوامر على عرائض باعتبارها المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية"، (مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 13، السنة السابعة) مصر،1998.

9.ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007/2006.

- **المراجع باللغة الأجنبية:**

1. j. Mirbeau réflexions sur les mesures conservatoires, Dalloz, 1989.
2. jean Vince. jaque prévault, voies d'exécution et procédures de distribution 19eme éd. Dalloz paris. 1999.

فهرس المحتويات

المحتـــوى	الصفحة
شكر وعرفان	/
إهداء	/
قائمة المختصرات	/
مقدمة	أ–و
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للحجز التحفظي الواقع على العقار	
تمهيد	07
المبحث الأول: ماهية الحجز التحفظي الواقع على العقار	08
المطلب الأول: مفهوم الحجز التحفظي الواقع على عقار	08
الفرع الأول: تعريف الحجز التحفظي الواقع على العقار	08
الفرع الثاني: خصائص الحجز التحفظي.	10
الفرع الثالث: أهمية الحجز التحفظي.	11
المطلب الثاني: تمييز الحجز التحفظي عن غيره من الأنظمة القانونية المشابهة لها	13
الفرع الأول: تمييز الحجز التحفظي عن الحجز التنفيذي	13
الفرع الثاني: تمييز الحجز التحفظي عن حجز ما للمدين لدى الغير.	16
الفرع الثالث: تمييز الحجز التحفظي عن الحراسة القضائية.	18
المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للحجز التنفيذي على العقار	21
الفرع الأول: الحجز التحفظي يمثل صورة من صور الحماية الوقتية للحق.	23
الفرع الثاني: السلطة الولائية في إجراء الحجز التحفظي	25
المبحث الثاني: شروط وإجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار	27
المطلب الأول: شروط توقيع الحجز التحفظي الواقع على العقار	27
الفرع الأول: الشروط اللازمة في الحق المحجوز من أجله.	28
الفرع الثاني: أن يكون الدين حال الأداء	31
الفرع الثالث: أن يكون باستصدار أمر	32
المطلب الثاني: إجراءات الحجز التحفظي الواقع على العقار	32
الفرع الأول: مرحلة المطالبة بالحجز	32
الفرع الثاني: مرحلة تثبيت الحجز التحفظي على عقار	37

خلاصة	40
الفصل الثاني: الآثار الحجز التحفظي الواقع على العقار	
تمهيد	42
المبحث الأول: مآل الحجز التحفظي الواقع على العقار	43
المطلب الأول: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه	43
الفرع الأول: النتائج الإجرائية	43
الفرع الثاني: النتائج الموضوعية	43
المطلب الثاني: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة وتقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله	44
الفرع الأول: عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة ونطاقها.	45
الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله	48
المبحث الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي	52
المطلب الأول: الإيداع والتخصيص.	52
الفرع الأول: مفهوم الإيداع والتخصيص	53
الفرع الثاني: أنواع الإيداع والتخصيص.	53
الفرع الثالث: آثار الإبداع والتخصيص.	58
المطلب الثاني: نظام قصر الحجز.	60
الفرع الأول: مفهوم قصر الحجز.	60
الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على قصر الحجز.	63
خلاصة	66
خاتمة	70-68
قائمة المصادر والمراجع	/
فهرس المحتويات	/

ملخص:

تناولت هذه الدراسة موضوع الحجز التحفظي على العقارات في التشريع الجزائري، ويعتبر هذا الموضوع ذو أهمية كبيرة، وقد أجاز المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية للدائن بتنفيذ حجز تحفظي على العقار المدين إذا خشي فقدان حقه، يهدف الحجز التحفظي في المقام الأول إلى حماية الدائن من خطر تنظيم المدين لإعساروأيضا للحفاظ على أموال المدين وعدم تصرفه فيها بحق الدائن. وقد أوضح المشرع الجزائري هذا من خلال مجموعة من الإجراءات التي تعتبرأساسيا يتمثل في توفيق المصالح المتضاربة بين المدين والدائن، ولا يتم تنفيذ الحجز التحفظي إلا بعد اتخاذ مجموعة من الإجراءات التي تتيح استخدام وسائله الإجرائية المختلفة فيما يتعلق بالحجز على العقارات.

الكلمات المفتاحية: الحجز التحفظي، الاملاك العقارية، التشريع الجزائري، الدائن، المدين، الإجراءات القانونية.

Abstract

This study examines the topic of precautionary seizure of real estate under Algerian legislation, highlighting its significant importance. The Algerian legislator, through the Code of Civil Procedure, authorizes creditors to enforce a precautionary seizure on the debtor's property if there is a concern over the potential loss of their rights. The primary objective of precautionary seizure is to protect the creditor from the risk of the debtor orchestrating insolvency and to preserve the debtor's assets, thereby preventing the disposal of assets to the detriment of the creditor. The Algerian legislator has detailed this process through a series of procedures designed to balance the conflicting interests of the debtor and the creditor. The execution of a precautionary seizure is contingent upon the completion of several procedural steps that permit the application of various legal mechanisms in relation to the seizure of real estate.

Keywords: precautionary seizure, real estate, Algerian legislation, creditor, debtor, legal procedures.