

مقياس الحجز العقاري

2024-2025

أ. كلاش خلود



قائمة المحتويات

5	I- مفهوم الحجز العقاري
5.....	أ. تعريف الحجز العقاري.....
5.....	ب. الاساس القانوني للحجز العقاري.....
6.....	پ. القواعد الأساسية للتنفيذ.....
6.....	1. أركان التنفيذ.....

مفهوم الحجز العقاري

أ. تعريف الحجز العقاري

يمكننا تعريف الحجز بصفة عامة على أنه "وضع المال تحت تصرف القضاء سواء كان المال عقارا أو منقولا تمهيدا لبيعه واستيفاء حقه لصالح الدائن. أما الحجز العقاري وسيلة استثنائية، أو طريقة من طرق التنفيذ الجبري على أموال المدين تخص عقارا مملوكا للمدين تمكن الدائن من وضع عقار أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه في المزاد العلني .

ب. الاساس القانوني للحجز العقاري

انطلاقا من نص المادة 60 من الدستور التي تنص على " الملكية الخاصة مضمونة لاتزغ الملكية إلا في اطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف" يتأكد لنا بأن الملكية الخاصة تحظى بحماية دستورية إلى جانب الحماية القانونية التي تتجلى في وضع مجموعة من النصوص القانونية التي تكفل عدم المساس بملكية أي مواطن إلا في حدود تطبيق بعض القواعد الاستثنائية ووفقا لاجراءات قانونية سليمة . وبالتالي فإن المادة 60 المذكورة أعلاه جاءت لمراعاة:

• مصلحة الدائن لتضمن له حق استيفاء أمواله من المدين من جهة

• ومن جهة أخرى لحماية مصلحة المدين من تعسف الدائن .

أما بالنسبة للقواعد الاجرائية المنظمة للحجز العقاري فقد تم تنظيمها في نصوص المواد 721 الى 774 قانون الاجراءات المدنية والادارية 08/09 وذلك في اطار الفصل الخامس الذي جاء بعنوان " في الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة".

إلى جانب ذلك نشير الى نصوص المواد 636 ومايليها حيث جاء الباب الخامس ق إ م إ بعنوان

" في الحجز" وبالتحديد الفصل الثاني من الباب الخامس الذي جاء بعنوان "في الحجز التحفظية" مع التركيز على نص المادة 652 التي تناولت الحجز التحفظي على العقار

ب. القواعد الأساسية للتنفيذ

1. أركان التنفيذ

تتعدد أركان التنفيذ حيث سنقوم بداية بتحديد:

1. أطراف التنفيذ: لدينا مجموعة من الاطراف الذي يتدخلون في تنفيذ إجراءات الحجز العقاري أولهم:

-طالب التنفيذ: والطرف الايجابي الذي يجري التنفيذ لصالحه ويشترط فيه أن يكون حائزا لصفة الدائن من وقت بداية الاجراءات إلى غاية نهايتها وأن تكون له مصلحة في التنفيذ وأن تتوفر فيه أهلية التقاضي التي يشترطها القانون عملا بأحكام المادة 13 ق إ م إ .

يمكن أن يكون طالب التنفيذ شخص طبيعي كما يمكن أن يكون شخص معنوي

يمكن أن يكون دائن عادي كما يمكن أن يكون دائن ممتاز (الدائن المرتهن/ الدائن صاحب حق الامتياز/ الدائن صاحب حق التخصيص هؤلاء لهم حق التتبع على العقار إذ يمكنهم الحجز على العقار حتى ولو انتقلت ملكيته للغير)

إضافة إلى ذلك نشير إلى أنه قد يحل محل الدائن في التنفيذ خلفه العام أو خلفه الخاص شريطة اعلام المدين بذلك، لأنه في حالة وفاة الدائن بعد مباشرة اجراءات التنفيذ يبقى حق متابعة الإجراءات مكفول للورثة وذلك بعد اعلام المدين بصفتهم وهو مايعبر عنه بحالات انتقال الحق في الحجز العقاري

-المنفذ ضده: وهو الطرف الثاني(السلي) في التنفيذ وهو المدين أو كل شخص يجري التنفيذ ضده بالحجز العقاري فتتخذ جميع اجراءات الحجز ضده وفقا لما يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي، فالاصل أو القاعدة العامة في الحجز أنه لايصح توقيعه إلا على من كان مدينا شخصيا للحجز غير أنه :

- يجوز التنفيذ والحجز على أموال غير مملوكة للمدين كما هو الحال بالنسبة للحجز على حائز العقار المرهون إذا كان العقار مثقل برهن، كما يجوز التنفيذ



ضد الكفيل العيني" هو من رهن ماله ضمانا للوفاء بدين غيره مع أنه غير مدين" - ويشترط في المنفذ ضده شرطين أساسيين هما " شرط الصفة" فتتحقق الصفة في المنفذ ضده إذا كان صدر في مواجهته سند تنفيذي يلزمه بأداء معين، إضافة إلى "شرط الأهلية" يجب أن تكون أهلية المنفذ ضده قائمة عند مباشرة إجراءات الحجز أما إذا حدث ما ينقص الأهلية أو يفقدها تتم متابعة الاجراءات ضد من يمثله.

2- السلطات التي تباشر التنفيذ : وتتمثل في أربع سلطات وهي (المحضر القضائي -رئيس المحكمة- وكيل الجمهورية- محافظ البيع بالمزاد العلني) -المحضر القضائي: هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يعين بقرار من وزير العدل، ويتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، يوضع مكتب المحضر القضائي تحت رقابة وكيل الجمهورية مكان وقوع مكتبه، يتولى المحضر القضائي وفقا لنص المادة 12 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر لقضائي القيام بالمهام التالية:

- تبليغ العقود والسندات والاعلانات التي ينص عليها القانون.
- تنفيذ الأوامر والاحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع الحالات ماعدا المجال الجزائي .

- القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو تلقائيا أو قبول عرضها أو ايداعه
- القيام بمعينات او استجوابات او إنذارات بناء على أمر قضائي.
- السلطة العامة : والمتمثلة في

رئيس المحكمة: وهو الذي يشرف على جميع عمليات التنفيذ، ويراقب كل الإجراءات وهو القاضي الذي يعود اليه المحضر القضائي عند حصول أي أشكال في التنفيذ أو عند القيام بإجراءات الحجز العقاري.

النيابة العامة(تسخير القوة العمومية): قصد التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية يتم تقديم طلب لدى قضاة النيابة العامة من أجل تسخير القوة العمومية في أجل أقصاه 10 أيام من إيداع طلب التسخيرة وذلك وفقا لما جاء في نص المادة 604 ق إ م !.

-محافظ البيع بالمزاد العلني: تم استحداث مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني بموجب الأمر رقم 02/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 الذي يتضمن تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزايدة الملغى بموجب القانون رقم 07/16 الذي يتضمن تنظيم محافظ البيع بالمزايدة. إضافة إلى ذلك نشير المرسوم التنفيذي رقم 291-96

المؤرخ في 2 سبتمبر سنة 1996 المحدد لشروط الالتحاق بمهنة محافظ البيع بالمزايدة وممارستها ونظامها الانضباطي والضابط لقواعد تنظيم المهنة وسير أجهزتها. وهو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته، ويوضع مكتبه تحت رقابة وكيل الجمهورية لمكان تواجده، ويمتد الاختصاص الإقليمي له إلى دائرة اختصاص المجلس القضائي التابع له، يتم تعيينه بموجب قرار من وزير العدل، يؤدي اليمين أمام المجلس القضائي لمحل إقامته المهنية قبل البدء في ممارسة المهنة تم تحديد مهامه بموجب المادة 12 من القانون رقم 07/16.

2- محل التنفيذ : الأصل أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بالدين سواء كانت منقولة أو عقارية لكن من أجل مباشرة اجراءات التنفيذ لابد من توافر شروط في الدين في حد ذاته قبل تحديد محل الحجز وهو ماسنقوم بتوضيحه في نقطتين أساسيتين

□ شروط الدين :من الشروط الواجب توفرها في الدين نذكر:

- ان يكون الدين أكيدا: وهذا الشرط يتحقق عند توفر السند التنفيذي باعتباره اهم وسيلة لمباشرة اجراءات التنفيذ وصحتها، فيثبت من خلاله الدائن اثباتا قطعيا على وجود دين مستحق الاداء، بمعنى أن لا يكون الحق الذي تضمنه السند التنفيذي حقا احتماليا أو معلقا على شرط لم يحقق بعد.

- أن يكون الدين مستحق الأداء: ويستوي في ذلك أن يكون الدين حال الاداء بمعنى حل أجله ويستوي في ذلك أن الحجز العقاري مرتبط بمقدمات التنفيذ فلا يمكن المباشرة باجراءات التنفيذ إلا إذا كان قد حل أجله فالدين الذي لم يحل أجله لا يمكن المطالبة الوفاء به.

-أن يكون الدين محدد المقدار: وهذا الشرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقضي بالتنفيذ أكثر من حقه إذ ينبغي ان يكون محل الحق الوارد في السند التنفيذي معين المقدار، والهدف من ذلك من التسف في التنفيذ إذ تختلف طريقة التبين باختلاف محل الحق فإذا كان محل الحق نقودا ينبغي أن يكون المبلغ معلوما، وإذا كان المطلوب غير نقود كتسليم منقول، يجب أن يكون معين بنوعه أو مقداره أو معين بذاته، أما إذا كان محل الحق عقارا يجب أن يكون معين أيضا بأن يتضمن التنفيذي تحديده تحديدا نافيا للجهالة من حيث موقعه ومساحته وحدوده... إلخ



شروط المال محل التنفيذ: ف عند مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار يشترط :

- أن يكون المال محل التنفيذ مملوكا للمدين: يجب أن ينصب التنفيذ في الحجز العقاري على عقار سواء كان عقار مشهر أو غير مشهر
تم تعريف العقار بموجب نص المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه ، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار"
ويشمل العقار بهذا المعنى الاراضي والمباني وكل ما يتصل بالارض بشكل قارسواء كان عقار بالطبيعة و عقار بالتخصيص
-يمكن أن ينصب التنفيذ على الحقوق العينية العقارية لكن يشترط أن تكون مشهرة (يمكن تعريف الحق العيني العقاري على أنه سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه تحت حماية القانون)

- أن يكون المال محل التنفيذ مما يجوز الحجز عليه: - يجب أن تكون هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية مما يجوز الحجز عليها فهناك أموال خاصة بالمدين لايجوز الحجز عليها تم النص عليها بموجب النصوص القانونية المواد (636/639) .

3- وسيلة التنفيذ السندات التنفيذية: يقصد بالسند التنفيذي الذي تتم به إجراءات الحجز العقاري ، كل حكم قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه أو عقد توثيقي أو أمر أداء وكل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة، فقد تكون السندات التنفيذية قضائية أو غير قضائية، وقد تكون وطنية أو أجنبية حيث أنه لايجوز مباشرة اجراءات التنفيذ إلا بموجب سند قابل للتنفيذ، ومن أجل أن يكتسب السند الصفة التنفيذية لابد أن يكون من الاعمال التي القانونية التي اعترف لها المشرع بهاته الصفة بموجب نص المادة 600 ق إ م إ التي عددت أنواع السندات التنفيذية أو بموجب نصوص خاصة.

إذن يعتبر السند التنفيذي نقطة البداية الاولى بالنسبة للدائن وشرطا أساسيا لتوقيع الحجز التنفيذي على عقارات مدينه، كونه السبب المباشر لتوقيع الحجز وهو الذي يعكس الحق الموضوعي

مع الاشارة إلى أن السند التنفيذي لا يكفي وحده لمباشرة إجراءات التنفيذ بل يشترط أن يمهد بالصيغة التنفيذية التي تعطيه القوة التنفيذية وذلك حسب

نص المادة 601 ق إ م إ التي جاء فيها " لايجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية الآتية:". وبالتالي فإن النسخة التنفيذية هي الاداة القانونية التي تفتح المجال للمستفيد من السند التنفيذي اللجوء الى اجراءات التنفيذ الجبري. يفهم من نص المادة 601 المذكورة أعلاه مايلي:

أولاً: انه لكل مستفيد من سند تنفيذي الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية تسمى "النسخة التنفيذية" وتحمل عبارة "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل" تسلم من طرف رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي الى المستفيد شخصياً أو لوكيل له بوكالة خاصة بعد التأشير على النسخة الأصلية المحفوظة لديه بتسليم نسخة تنفيذية وتاريخ التسليم واسم الشخص الذي استلمها. (م 602 ق إ م إ).

ثانياً: هناك حالات استثنائية يمكن مباشرة التنفيذ فيها دون أن يكون السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية وهذا ينطبق على الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة إذ أنه في حالة الاستعجال القصوى يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الاصلية للأمر حتى قبل تسجيله وذلك وفقاً لما جاء في نص المادة 303 ق إ م إ فقرة 02.

