

المحور الثالث: أنواع وصور الحجز العقاري

في إطار دراسة النصوص القانونية المنظمة لإجراءات الحجز بصفة عامة وجدنا بأنه يوجد نوعين من الحجز الحفظي على العقار والحجز التنفيذي. وهو ماسنقوم بتوضيحه في هذا المحور بالتركيز أولاً على الحجز الحفظي ثم ننتقل الى دراسة الحجز التنفيذي على العقارات.

1- الحجز الحفظي على العقار: محاولة اسقاط القواعد العامة للحجز الحفظي من جهة والقواعد الخاصة بما يتناسب مع الحجز الحفظي على العقار من جهة أخرى
❖ أولاً: الاطار القانوني للحجز الحفظي:

تناول المشرع الجزائري الحجز الحفظي في المواد 646 إلى 666 ق إ م إ وهو ما سنتناوله في هاته النقطة بالتفصيل

بداية نشير إلى أنه القاعدة العامة أنه لايجوز الحجز بدون سند تنفيذي (مهور بالصيغة التنفيذية) لكن استثناء يجد الدائن نفسه في بعض الأحيان بصدد خطر عاجل يهدد حقه في أموال مدينه قبل حصوله على السند التنفيذي، إذ ينتهز المدين فرصة الوقت الذي يسعى في الدائن للحصول على السند التنفيذي ويقوم بتهريب أمواله أو التصرف فيها، حتى اذا ما أراد الدائن البدء في التنفيذ فلا يجد محلاً للحجز عليه، لذلك أجاز القانون للدائن بتوقيع حجز تحفظي على أموال مدينه للحفاظ على حقه إذن ما المقصود بالحجز الحفظي؟ وماهي أهم الاثار المترتبة عليه

❖ ثانياً: مفهوم الحجز الحفظي:

الحجز الحفظي هو اجراء وقائي يقصد به وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها خشية من فقدان الضمان.

كما يمكن تعريفه على أنه "اجراء وقائي يلجأ اليه الدائن عند الضرورة فيستصدر من القاضي امرا بتوقيه على أموال المدين العقارية حفاظا على حقه في الضمان العام، مخافة قيامه بتهريبها أو التصرف فيها أو الانقاص من قيمتها وذلك بوضع عقاراته تحت يد القضاء"

وبالتالي يلجأ الدائن عند الضرورة إلى استصدار أمر يوقعه على ما يملكه المدين سواء كان منقول أو عقار حفاظا على حقه في الضمان العام أي الضمان الذي يمنح لكل دائن على مدينه، مما نشير اليه أن الحجز الحفظي لا يستهدف بيع العقار أو المنقول المحجوز عليه واقتضاء حقه من ثمنها إنما وضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من التصرف فيه إضراراً بالدائن وبالتركيز على الحجز الحفظي

على العقارات نشير إلى القسم الثالث جاء بعنوان " الحجز التحفظي على العقارات " المادة 652 تنص على يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه"

❖ خصائص الحجز التحفظي:

✓ الحجز التحفظي إجراء وقائي: الهدف منه منع المدين من التصرف في أمواله وليس تمكين

الدائن من حقه في الدين ولا يترتب عليه بيع العقار بل يكفي وضعه تحت يد القضاء.

✓ الحجز التحفظي إجراء مؤقت: يؤخذ صورة الحماية الوقتية للحق لمواجهة حالة مستعجلة

يهدف تجنب تهريب المدين لأمواله حددت هذه المدة بـ 15 يوما ذلك أن الدائن المستفيد من

صدور الامر بالحجز التحفظي مطالب بتثبيت الحجز وذلك برفع دعوى تثبيت الحجز في

أجل أقصاه 15 يوما من صدور أمر الحجز التحفظي ليصبح بعد ذلك حجزا تنفيذيا والا

اعتبر باطلا.

✓ الحجز التحفظي إجراء تقديري: فهو ليس حقا مطلقا للدائن بل متروك للسلطة التقديرية

للقاضي حسب ماتستدعيه الضرورة إذ يمكن أن يصدر الامر بالحجز التحفظي كما يمكنه

أن يرفض ذلك (كأن لا يكون للمدين موطن مستقر - فرار المدين لاسباب جدية يتوقع معها

تهريب أمواله او اخفائها)

✓ الحجز التحفظي هو اجراء شامل: بمعنى يخضع لقاعدة الضمان العام والمقصود بهاته

القاعدة أن كل أموال المدين المنقولة والعقارية قابلة للحجز التحفظي ضمانا للديون. (م

646)

✓ الحجز التحفظي لا يشترط سند رسمي: فحسب نص المادة 647 يكفي من الدائن تقديم طلب

استصدار امر بالحجز التحفظي بموجب عريضة سواء كان لديه سند للدين او حتى وجود

مسوغات ظاهرة ترجح وجود دين (مثل فاتورة مؤشر عليها من المدين - عقد ايجار استيفاء

للاجرة)

❖ ثالثا: شروط الحجز التحفظي اضافة الى الشروط العامة المتعلقة بالحجوزات والمتمثلة في أن

يكون الدين المراد الحجز من اجله مبلغا من النقود بحيث لا يجوز توقيع الحجز التحفظي

لضمان تنفيذ القيام بعمل، بغض النظر عن طبيعته أو مصدره سواء كان دينا مدنيا أو تجاريا،

كما يجب أن يكون الدين في الحجز التحفظي محقق الوجود وحال الأداء وأن يكون محل الحجز

مما يجوز الحجز عليه (لأنه بموجب نص المادة 636 ق م إ وما بعدها تم تحديد الأموال التي

لا يجوز الحجز عليها)

إضافة الى ما سبق ذكره نشير الى الشروط الخاصة بالحجز التحفظي وهي كالآتي:

✓ شرط المديونية: فعلى الدائن أو طالب التنفيذ أن يثبت وجود علاقة دائنية لكن السؤال الذي يطرح هنا : هل يشترط أن يكون الدائن حائز لسند يثبت فيه الدين وماهو موقف المشرع الجزائري من ذلك؟

باستقراء نص المادة 647 ق إ م نجد أن المشرع الجزائري قد ترك المجال مفتوح إذ يمكن المطالبة بتوقيع الحجز التحفظي سواء بوجود سند أو يكفي وجود مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين (كما أن كلمة سند جاءت واسعة تشمل السند التنفيذي وسند الدين)

✓ شرط الخشية من فقدان الضمان: إن أهم ما يميز الحجز التحفظي هو الهدف من توقيعه وهو مجرد الاحتياط لمنع المدين من التصرف في أمواله، وبالرجوع الى تحديد مفهوم الخشية نجدها مرتبطة بحالة من الاستعجال أو معنى الضرورة التي تقتضي التحفظ على أموال المدين لمنع ابعادها إذا كان هناك احتمال قوي بتهرب المدين لأموال.

رابعاً: إجراءات الحجز التحفظي: قصد توقيع الحجز التحفظي على العقار يستوجب اتباع الإجراءات التالية:

✓ اللجوء الى القضاء والمطالبة بالحجز التحفظي (استصدار امر الحجز التحفظي)

يتم الامر بالحجز التحفظي من طرف رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز أو موطن المدين، وذلك عن طريق تقديم عريضة مسببة ومؤرخة من طرف طالب التنفيذ تودع لدى امانة ضبط المحكمة ليتم الفصل فيها وفقاً للسلطة التقديرية لرئيس المحكمة والبحث في مدى توفر شروط الحجز التحفظي ومدى تحقق الخشية من فقدان الضمان العام بعد التقدير يصدر أمر على عريضة إما بتوقيع الحجز التحفظي أو رفض توقيع الحجز التحفظي (في حالة عدم الاستناد لاسباب جديدة).

وهنا يجب الإشارة الى أن رئيس المحكمة ملزم بالفصل في الطلب خلال 05 خمسة أيام من إيداع العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة وذلك وفقاً لما تضمنته المادة 649 ق إ م إ.

✓ ثانياً: تبليغ أمر الحجز التحفظي على العقار:

فور صدور الامر على عريضة لتوقيع الحجز التحفظي فانه يستوجب على الدائن اللجوء الى المحضر القضائي قصد القيام بإجراءاتهما:

1- التبليغ الرسمي لأمر الحجز التحفظي إلى المحجوز عليه أو إلى الممثل القانوني إذا كان المحجوز عليه شخص معنوي

2- تحرير محضر جرد لأموال المدين (المحجوز عليه) (بما أن الحجز التحفظي يوقع على العقار فالمقصود هنا هو جرد أموال المدين العقارية) وتعيينها تعييناً دقيقاً

✓ ثالثاً: قيد الامر بالحجز التحفظي على العقار (لدى المحافظة العقارية)

يعتبر هذا الاجراء من اهم الإجراءات التي يمر بها الحجز التحفظي وذلك بالنظر للاثار المترتبة عن تخلف هذا الاجراء . وهو مرتبط فكرتين أساسيتين:

1- بالنسبة للاجال: يجب الالتزام بالاجال القانونية والمحددة ب 15 يوماً من تاريخ صدور الامر بالحجز التحفظي.

2- بالنسبة للاثار: يترتب على عدم قيد الامر لدى المحافظة العقارية بظلمة الإجراءات (بظلمة الحجز)

خامساً: الأثار المترتبة على الحجز التحفظي:

➤ مأل الأموال المحجوزة: تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه الى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الامر برفعه وله أن ينتفع بها أو أن يملك ثمارها (م660).

➤ قطع مدة التقادم: يترتب على الحجز التحفظي قطع مدة تقادم الدين المنصوص عليها في المادة 308-312 ق م

➤ منع المدين من التصرف في المال المحجوز عليه: واي تصرف قانوني في الأموال المحجوز يكون غير نافذ ويترتب على مخالفة هذه القاعدة مسؤولية مدنية وأخرى جزائية تقع على المدين (العقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات م 365 قانون العقوبات¹). لكن في مقابل ذلك يمكن للمدين أن يؤجر المال المحجوز عليه بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة وفقاً لنص المادة (661 ف 2) ق م إ.

سادساً: مأل الحجز التحفظي: بما أنه من اهم خصائص الحجز التحفظي أنه مؤقت أي مرتبط بمدة زمنية معينة هذا يؤكد انه بمجرد انتهاء المدة فإنه يترتب آثار: قد تؤدي الى تثبيت الحجز التحفظي ليتحول بعد ذلك الى حجز تنفيذي، كما قد يؤدي الى رفع الحجز التحفظي في حالات أخرى.

✓ تثبيت الحجز التحفظي: م 662 ق م إ ويكون ذلك عن طريق رفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل 15 يوماً من تاريخ صدور أمر الحجز التحفظي .

¹- تنص المادة 365 قانون العقوبات على " يعاقب كل من يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة أو الموضوعة تحت حراسته من 06 أشهر إلى 03 سنوات حبس وغرامة من 20 ألف الى 100 ألف د ج"

فدعوى التثبيت هي دعوى التنفيذ التي بمقتضاه يطالب الدائن بحقه في التنفيذ، ونلاحظ في ذلك حرص على حماية حقوق المدين بأن لا يستخدم الدائن الحجز التحفظي كوسيلة كيدية في يده دون سعي منه لاستكمال الإجراءات وتوقيع الحجز التنفيذي وقد تنتهي الدعوى بوجود احتمالين هما:

1- فإذا استطاع الدائن اثبات الدين قضت المحكمة بتثبيت الحق في التنفيذ ليتحول بعد ذلك الحجز التحفظي الى حجز تنفيذي،

2- إذا لم يستطع الدائن اثبات الدين قضت المحكمة برفض الدعوى ورفع الحجز التحفظي وجوبا لانعدام التأسيس حسب نص المادة 666 ق إ م إ.

✓ **رفع الحجز التحفظي** إن مسألة رفع الحجز التحفظي وفقا لما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد تكون من طرفين:

1- من طرف رئيس المحكمة في حالة عدم اثبات الدين كما وضحناه سابقا.

2- من طرف المدين كما سنوضحه في النقاط التالية:

منح المشرع للمدين الحق في المطالبة برفع الحجز التحفظي والحد من أثاره بموجب رفع دعوى استعجالية وذلك وفقا لما يلي:

- إذا كان لدي المدين عليه مستندات أو مبررات تثبت براءته من الدين المحجوز من أجله عن طريق الوفاء بالدين.

- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة، أو مكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين والمصاريف القضائية.

- إذا لم يسع الدائن الحاجز إلى رفع دعوى تثبيت الحجز في أجل 15 يوم.

سابقا: ابطال الحجز التحفظي

فيما يخص ابطال إجراءات الحجز لتحفظي فإنها تخضع للقواعد العامة المتعلقة بابطال إجراءات الحجز بصفة عامة سواء كان تحفظيا أو تنفيذيا المحددة بموجب نص المادة 643 ق إ م إ وهنا نشير إلى أن بطلان إجراءات الحجز بصفة عامة من اختصاص القضاء المستعجل بالفصل فيما بعد ان ترفع من صاحب الصفة والمصلحة خلال شهر واحد من تاريخ الاجراء وهو مقرر لصالح المدين المحجوز عليه، بعد فوات هذا الاجل يتحصن الامر بالحجز من البطلان ويعتبر صحيحا.