

2- الحجز التنفيذي

- يشمل نوعين من الحجوزات وهما
- ✓ الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة
- ✓ الحجز على العقارات الغير مشهورة

المحاضرة الرابعة: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

بعد قيام الدائن بجميع مقدمات التنفيذ من تبليغ السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء وفقا لما تضمنته المادة 612 ق إ م إ ، وامتناع هذا الأخير من الوفاء في اجل 15 يوما وتحرير المحضر القضائي محضر الامتناع عن الوفاء ، بمباشر إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة بعد تحرير محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم كفايتها.

يتم الحجز التنفيذي أو ما اصطلح عليه بوضع العقار تحت يد القضاء بموجب عمل ثلاثي مركب، تكون بدايته باستصدار أمر الحجز مروراً بتبليغه ووصولاً الى قيده في المحافظة العقارية ليصبح العقار بعد القيد محجوزاً عليه ومنتجاً لجميع اثار الحجز.

أولاً: استصدار أمر الحجز

تتمثل الخطوة الأولى وفقاً لنص المادة 722 ق إ م إ يتم تقديم طلب استصدار امر الحجز بموجب عريضة تودع لدى امانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، مع ذكر البيانات الواجب توفرها في الطلب والوارد ذكرها في نص المادة 722 المشار اليها أعلاه، مع الإشارة الى ضرورة ارفاق الطلب بمجموعة من الوثائق الوارد ذكرها على سبيل الحصر بموجب المادة 723 ق إ م إ تحت طائلة رفض الطلب مع اتاحة الفرصة لطالب التنفيذ إمكانية تجديده واستكمال الوثائق المطلوبة، اذ تتمثل المرفقات في:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
2. نسخة من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.(من أجل اثبات قيام الدائن بمقدمات التنفيذ)
3. مستخرج من سند ملكية المدين للعقار. (فالأصل ان التنفيذ الجبري على العقار ينصب على الأموال العقارية المملوكة للمدين دون غيره استثناء يكون التنفيذ على عقار الغير إذا كان كفيل عيني كما يجوز الحجز على العقار الذي انتقلت ملكيته للغير اذا كان منقل برهن)
4. شهادة عقارية (هي وثيقة مستخرجة من سجلات المحافظة العقارية تبين ماقد تم شهره من محررات او قيود على العقار واثبات التصرفات الواردة عليه، يتم الحصول عليها بناء على طلب يقدمه المحضر القضائي لدى المحافظة العقارية تسلمه وثيقة CF1/CF1 bis وهي اما نسخة

كاملة عن البطاقة العقارية أو الحالة الشهرية) إذن فالشهادة العقارية هي التي تحدد الطبيعة القانونية للعقار والإجراءات والمعاملات الواردة عليه وكذا الأعباء المتعلقة به.

إضافة الى الوثائق المذكورة أعلاه نضيف وثيقة أخرى لكن قبل ذلك نميز بين وضعيتين هما:

- ✓ بالنسبة للدائن العادي: يلتزم بتقديم محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
- ✓ بالنسبة للدائن الممتاز (أصحاب التأمينات العينية): يلتزم بتقديم مستخرج عقد الرهن أو امر التخصيص على العقار أو مستخرج عقد الامتياز.

أما الخطوة الثانية فتتمثل في صدور الامر بالحجز التنفيذي على العقار

يتم الحجز بموجب أمر على العريضة يصدر من طرف رئيس المحكمة بعد التأكد من استيفاء الطلب لكافة البيانات .

✓ أما من حيث الاجل فيلتزم رئيس المحكمة بالفصل في الطلب خلال 8 ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب .

✓ وفيما يخص البيانات التي يجب ان يتضمنها الامر على عريضة بالحجز التنفيذي على العقار فقد تم تحديدها بموجب المادة 724 فقرة 03 ق إ م إ والمتمثلة في:

1. نوع السند الذي تم بموجبه الحجز، تاريخه، الجهة التي أصدرته، مبلغ الدين المطلوب استيفاؤه.

2. تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ التكليف بالوفاء.

3. تعيين العقار والحق العيني العقاري المحجوز عليه، تعيينا دقيقا نافيا للجهالة لاسيما (موقعه/ حدوده/ نوعه عقار فلاحى أو صناعى .../ مشتملاته/ مساحته/ رقم القطعة الأرضية)

✓ فيما يخص الاثار المترتبة على تخلف الامر بالحجز لاحد البيانات الواردة أعلاه، فيترتب عليها أن يكون الامر بالحجز قابلا للإبطال لان البيانات مقررة لصالح المدين المحجوز عليه وبالتالي (المدين) هو الذي له حق الابطال.

ثانيا: التبليغ الرسمي لأمر الحجز التنفيذي على العقار

التبليغ هو الوسيلة القانونية التي يتم من خلالها اعلام الشخص المنفذ ضده بالإجراءات المتخذة في مواجهته تكريسا لمبدأ الوجاهية واحتراما لحق الدفاع ، سنوضح قواعد التبليغ في النقاط التالية:

✓ فيما يخص الأطراف الواجب تبليغهم لأمر الحجز: تم تحديد الأطراف المعنيين بالتبليغ

الرسمي بموجب نص المادة 725 ق إ م إ وهم (المدين/ الحائز/ الكفيل العيني / الغير الذين لهم تأمينات عينية ان وجدو/ إدارة الضرائب)

ملاحظة: ملاحظ ان المادة 725 المشار اليها أعلاه قد اوجبت ضرورة اخطار إدارة الضرائب بأمر الحجز من اجل استيفاء الدولة حقها بعد بيع العقار في المزاد العلني، لان العقار بعد بيه ينتقل مطهرا من جميع الديون بما فيها الضرائب الى المزايد الذي رسى عليه المزاد. فيما يخص الاجراء التابع للتبليغ: فهو يتعلق بالانذار اذ يجب تنويه المدين وانذاره بمنحه مدة شهر واحد كمهلة احترازية للوفاء بالدين تبدأ من تاريخ التبليغ الرسمي.

✓ **فيما يخص الاجال المحددة للتبليغ:** بالنسبة للمشرع الجزائري وباستقراء نصوص القانونية المنظمة للحجز التنفيذي بالاحص التبليغ الرسمي بأمر الحجز التنفيذي ، لم نجد اجال مقيدة لاجراء التبليغ وهذا الامر يحيلنا الى نص المادتين 311/310 ق إ م إ التي تنظم القواعد العامة للامر على عريضة إذ تنص المادة 311 فقرة 02 ق إ م إ على " كل أمر على عريضة لم ينفذ خلال أجل 03 أشهر من تاريخ صدوره، يسقط ولا يرتب أي أثر".

✓ **فيما يخص الاثار المترتبة على التبليغ الرسمي لامر الحجز:** يبدأ سريان اجل شهر الممنوح للمدين للوفاء بالدين وهنا نكون امام احتمالين: الأول وهو الوفاء بالدين وبالتالي رفع الحجز أما الاحتمال الثاني فيتمثل في انقضاء اجل شهر دون الوفاء وبالتالي المباشرة في الإجراءات بإعداد العقار للحجز واعداد قائمة شروط البيع، أيضا من الاثار المترتبة على التبليغ قيد الامر بالحجز عن طريق ايداعه لدى مصلحة الشهر العقاري في أجل أقصاه اليوم الموالي للتبليغ (م 725 ف 03) والحكمة من ذلك هو أن العقار لا يعتبر محجوزا عليه الا من تاريخ قيده .

ثالثا: قيد امر الحجز في المحافظة العقارية

إذا كان الحجز التنفيذي منصبا على عقارات أو حقوق عينية عقارية مشهورة فيخضع قيد هذا الامر لمبدأ الشهر، وبالتالي فإن كل المعاملات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل او انقضاء حق عيني لا يكون لها اثرين الأطراف أنفسهم ولا اتجاه الغير، الا من تاريخ شهرها أو نشرها في البطاقة العقارية للمحافظة العقارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل الحجز، ذلك على اعتبار انه بعد إتمام إجراءات الحجز وانتقاله الى مرحلة البيع وبيعه في المزاد العلني فإنه يتم انتقال ملكية العقار المنفذ عليه من المدين الى الراسي عليه المزاد لذا وجب قيد الحجز وشهره لدى المحافظة العقارية.

1- **إجراءات القيد:** يتم القيد من طرف المحضر القضائي بالتزامن مع التبليغ الرسمي لأمر الحجز أو في اليوم الموالي له كأقصى حد هذا حسب نص المادة 725 ق إ م إ المشار اليها سابقا، والهدف من تقليص المدة هو عدم ترك الفرصة أمام المدين للتصرف في العقار اضراارا بالدائن الحاجز، غير أن المشرع الجزائري لم يوضح الجزاء المترتب على عدم احترام أجال القيد.

2- **تسليم الشهادة العقارية:** بعد إيداع المحضر القضائي لأمر الحجز التنفيذي لدى المحافظة العقارية يلتزم المحافظ العقاري بقيد الامر م وجوب الإشارة بالتدقيق الى ساعة وتاريخ إيداع أمر الحجز لأنها تعتبر كوثيقة ثبوتية يثبت من خلالها الدائن صحة الإجراءات.

بعد ذلك يلتزم المحافظ العقاري بتسليم الشهادة العقارية للمحضر القضائي في **اجل 08 ثمانية أيام** من تاريخ القيد. (م728 ق ا م ا)، وفي ما يخص الجزاء المترتب على دم الالتزام بالاجال فإن ذلك يمكن أن يعرض المحافظ العقاري للمتابعة التأديبية (عقوبات تأديبية)

3- **حالة تعدد الدائنين:** أما في حالة قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية ثم ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائن الحاجز ثم التوجه الى رئيس المحكمة من اجل استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع الدائن الحاجز الأول ويصبح من تاريخ القيد طرفا في إجراءات التنفيذ، فالهدف من ذلك تفادي تكرار اتخاذ نفس الإجراءات .

إذن يصبح العقار محجوزا عليه ومرتبيا لاثاره من تاريخ قيده، فنجد أن الغاية من القيد هي حماية للغير حسن النية الذي يتعامل مع المدين المحجوز عليه لإمكانية اطلاعه على حالة العقار والمنازعات الواقعة بشأنه قبل التعامل معه، وكذا توحيد الإجراءات الواقعة على نفس العقار.

4- **الإشكالات المترتبة على تعدد الدائنين:** يحدث أن يتقاعس الدائن الحاجز الذي باشر إجراءات التنفيذ في إتمام الإجراءات بالتواطؤ مع المدين المحجوز عليه اضرازا ببقية الدائنين، اوحى يمكنه ان يتخلى ن متابعة الإجراءات، في هاته الحالة المشرع الجزائري كفل الحماية القانونية لبقية الدائنين اذ يمكنه متابعة الإجراءات حتى وان تخلى الدائن الحاجز عن ذلك.

نفس الامر الذي ينطبق في حالة الابطال ذلك ان ابطال الحجز الأول لا يؤثر على بقية الحجز الأخرى الواقعة على نفس العقار اذا كانت صحيحة.

رابعاً: الآثار المترتبة على توقيع الحجز

1- **بالنسبة للتصرفات القانونية:** لا يمكن للمحجوز عليه القيام بأي تصرف ناقل للملكية (بيع - هبة- مقايضة - وقف) أو حتى ترتيب تامينات عينية عليه كالرهن والتخصيص وتعتبر تصرفاته **قابلة للإبطال** ابتداء من تاريخ القيد في المحافظة العقارية، مع وجود استثناءات أخرى على هاته القاعدة تضمنتها المادة 735 ق إ م إ.

2- **بالنسبة للإيجار:** بالنسبة للمشرع الجزائري فقد منع المدين من ابرام عقد الايجار اذا كان بعد صدور الامر بالحجز أما اذا ثبت أن تاجر العقار محل الحجز قد وقع قبل صدور قرار

الحجز شريطة أن يكون هذا الايجار ثابت التاريخ فإنه تعتبر الأجرة المستحقة محجوزة في يد المستأجر بمجرد التبليغ هذا الأخير بأمر الحجز مع اعذاره بعدم التخلي عنها وعدم تسليمها الى المدين او غيره (م730/731/ق إ م إ)

3- بالنسبة للثمنار : على الرغم من ان ثمنار العقار تتر منقولات بحسب المأل الا انها تعد محجوزة عليها من تاريخ الحجز على العقار، حيث نص المشرع الجزائري على إمكانية بيع الثمنار الملحقه بالعقار متى كان ذلك من اعمال التسيير العادية للمدين، لكن بشرط ان تودع كل المداخيل والايادات لدى امانة ضبط المحكمة لتضاف الى قيمة الحجز. (م 732 ق إ م إ).