



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي



- تيسمسيلت -

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

# الحجز التحفظي على العقار

نيل شهادة الماستر

:

بوجلال فاطمة الزهراء

:

شحيمة إلهام

: معيزي خالدية ..... رئيسا

: بوجلال فاطمة الزهراء .....

: قادوش سميرة .....

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

نشكر الله القادر على كل شيء الذي امدنا بالشجاعة والارادة لتحقيق هدفنا من هذا العمل

ونخص بالشكر الجزيل الأستاذة التي اشرفت على عملنا وهي الأستاذة **بوجلال فاطمة الزهراء**

التي اقترحت علينا هذا الموضوع وقبلت بتأطيرنا

دون أن ننسى شكر اللجنة الكريمة المناقشة.

# إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

اهدي ثمرة جهدي هاته الى من اختارهما القدر وباركهما الله لي تعزية في حزني ورجاءا في  
يأسي وقوة في ضعفي الى من انجبت فبوركت وربت فأحسنت ودعت فاستجيب لها إلى من  
كانت صدرا يحتضني ويذا تباركني وعينا تحرسني إلى التي لا تمل العين من رؤياها والقلب  
من هواها امي الحنونة **الزهرة** اطال الله في عمرها.

الى اغلى ما أهداني ربي نبراس قلبي وعماد دربي إلى من رعاني في صغري وساندني في كبري  
وأعطى دون مقابل قرة العين ابي **الشريف** اطال الله في عمره.

إلى نصفي الثاني حبيبي ورفيق دربي زوجي العزيز **حكيم عياد**.

إلى إخوتي **فاطمة** و**عبد القادر** و**فوزية** و**سهام** و**أحمد** و**محمد** و**أمال** و أخي الصغير **عبد النور**

إلى من كان لها الفضل في إتمام هذا العمل الأستاذة **بوجلال فاطمة الزهراء**

إلى فلذات كبدي ولداي **أيوب** و**زكرياء**.

وفي الأخير أتوجه بالشكر الجزيل إلى أختي **سهام** و زوجي **حكيم** الذان لولاهما ما قمت

بإنجاز هذا العمل. كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل من قريب أو من

بعيد.

## قائمة المختصرات

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

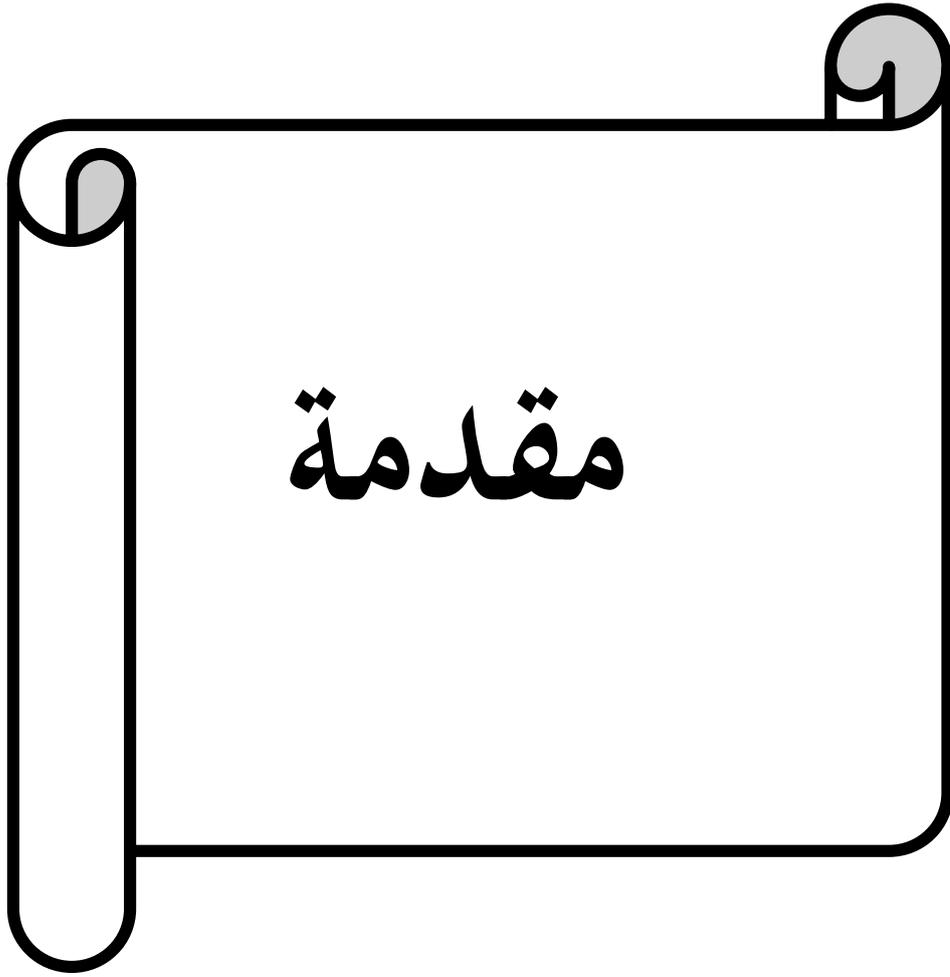
ق م ج : القانون المدني الجزائري.

ق إ م : قانون الإجراءات المدنية.

دط : الطبعة.

ص : صفحة.

ج : جزء.



قال تعالى «ومن أهل الكتاب من إن تأمنه بقنطار يؤده إليك ومنهم من إن تأمنه بدينار لا يؤده إليك إلا ما دمت عليه قائما ذلك بأنهم قالوا ليس علينا في الأميين سبيل ويقولون على الله الكذب وهم يعلمون»<sup>1</sup>  
آل عمران , الآية 75

إن طبيعة الإنسان تفرض عليه إقامة علاقات مختلفة مع أفراد مجتمعه، ولعل من أكثر العلاقات انتشارا وشيوعا في يومنا هذا علاقة المديونية، وهي علاقة تنشأ بين الدائن والمدين وتنتهي لمجرد وفاء المدين بديونه وتسديد ما عليه اتجاه الدائن، فالأصل في الدين إذا كان مستحقا وجب على المدين الوفاء به لمجرد حلول أجله وذلك بأن يقوم المدين اختياريا وطواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، أما إذا تماطل وامتنع عن الوفاء فلا يكون أمام الدائن سوى اللجوء إلى القانون لاستيفاء حقه، ذلك أنه لا يجوز له استيفاء حقه بنفسه لما يخلقه ذلك من آثار سلبية وأضرار على المجتمع.

وتحت هذه الأسباب أقام المشرع العديد من الوسائل التي تضمن حقوق الدائنين وذلك من خلال اللجوء إلى القضاء بالحصول على أحكام قضائية تلزم المدين بالوفاء بديونه إذا تحرب من أدائها وذلك من خلال التنفيذ الجبري، والذي يشمل كل من الحجز التنفيذي والحجز التحفظي، ولعل هذا الأخير يعتبر من أفضل الوسائل فعالية وقوة، إذ يعد الحجز التحفظي وسيلة مهمة للحماية القضائية المؤقتة، وهذه الحماية تتقرر أساسا لإبعاد الخطر الذي يتوقعه الدائن على الضمان العام لحقه، ولهذا فالحجز التحفظي يكتسب أهمية واضحة لما له من آثار إيجابية ومضمونة في ضمان حقوق الدائنين واستيفائها.

نظرا لأهمية هذا الموضوع وهو الحجز التحفظي على العقارات في مجال نظرية التنفيذ الجبري فإن الفقهاء والشرح في مجال ق. إ. م قد بذلوا جهدا كبيرا في شرح وتفسير القواعد الإجرائية وكذا القضاء من خلال

(1) القرآن الكريم، رواية حفص، سورة آل عمران، الآية 75.

## مقدمة

الاجتهادات الصادرة عن المحكمة العليا، وقد نظم المشرع الجزائري هذا النوع من الحجز في قانون الإجراءات المدنية، إلا أنه خص الحجز التحفظي على المنقولات فقط دون العقارات باعتبار هذه الأخيرة ثابتة ولا يمكن تهريبها، مغفلا بذلك طرق التهريب القانونية التي يمكن للمدين أن يلجأ إليها، إلا أن المشرع قد تدارك هذه الثغرة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فأجاز الحجز التحفظي على العقارات كما هو الحال على المنقولات<sup>2</sup>.

وتكمن أهمية هذا الموضوع في تحديد أحكام الحجز التحفظي على العقار، بالإضافة إلى تحديد الإجراءات الواجب إتباعها في هذا النوع من الحجز باعتبار أنه لم يسبق التطرق إليها في بحوث أخرى ولم يتم التطرق إليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشكل خاص.

يعتبر الحجز التحفظي أداة مهمة يستخدمها طالب الحجز في التأثير على المركز المالي للمدين، وفي نفس الوقت قد يكون هذا الحجز أداة كيدية لإلحاق الضرر بالمدين إذا استخدمه الدائن بسوء نية، لذلك اهتمت التشريعات المقارنة بتنظيم هذا الحجز من خلال وضع ضوابط تضمن تحقيق أهدافه وعدم إساءة استعماله، فالمشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات حرص على تكريس التوازن بين حقوق الدائن المنفذ بحمايته من تعسف مدينه من عدم التنفيذ بتهريب أمواله، وكذا حقوق المدين المنفذ عليه من تماطل المنفذ بتوقيع الحجز على أمواله دون التنفيذ عليها من جهة، ومن جهة أخرى الحد من تعسف المحضر من خلال ضبطه بمدة محددة. ولاعتبار العقار أهم ما يملك الإنسان، وضع المشرع قواعد وشروط خاصة للحجز عليه بصفة عامة والحجز عليه تحفظيا بصفة خاصة، وجب على الدائنين اتباعها من توقيعه لأن في النهاية يؤدي الحجز عليه سواء كان تحفظيا أو تنفيذيا الى نزع الملكية المدين وبيعه بالمزاد العلني.

<sup>(2)</sup> منيرة فرحات، أحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الحادي عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية

## مقدمة

ومن أهم الأسباب التي جعلت موضوع الحجز التحفظي على العقار الموضوع محل بحث واهتمام بالنسبة لنا كونه موضوع مستجد في التشريع الجزائري ومختلف التشريعات.

وهذا إضافة الى أن موضوع الحجز التحفظي على العقار يتسم بالغموض من جهة، وندرة الدراسات والبحوث من جهة أخرى، لذا ارتئينا أن يكون موضوع الحجز التحفظي على العقارات محل دراستنا والتي كان هدفنا من خلالها إزالة بعض الغموض والتساؤلات الواقعة حوله، إيماننا منا في توظيف بعض جوانب هذا الموضوع، و أيضا من بين أهم الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع ميولنا الى هذه الدراسة، وذلك نظرا لقلّة الأبحاث القانونية والدراسات الأكاديمية التي تناولت هاته الدراسة والتي كانت حافزا بالنسبة لنا، رغبة منا في المساهمة ولو بجزء قليل في إثراء المكتبة القانونية، إضافة إلى حيوية الموضوع وحدائته، حيث أن هذا الموضوع لم يلق اهتماما إلا في بعض التشريعات على رأسها المشرع الجزائري والمشرع المغربي والأردني.

إلا أنه واجهتنا بعض الصعوبات أهمها أن موضوع الحجز التحفظي على العقار موضوع مستجد ولم يخضه المشرع سوى بمادة واحدة، بالإضافة إلى ندرة المراجع التي تناولت هذا الموضوع من خلال جزء من الحالات الخاصة للحجز التحفظي، التي لم تتجاوز بعض الصفحات إن لم نقل بعض الفقرات، وهذا السبب جعل بحثنا مرهقا ومتعبا إلا أن دافع الفضول ومتمعة البحث كانت لنا حافزا على الخوض في هذا الموضوع وتحليله والوصول إلى بعض النتائج التي تضمنتها خاتمة البحث.

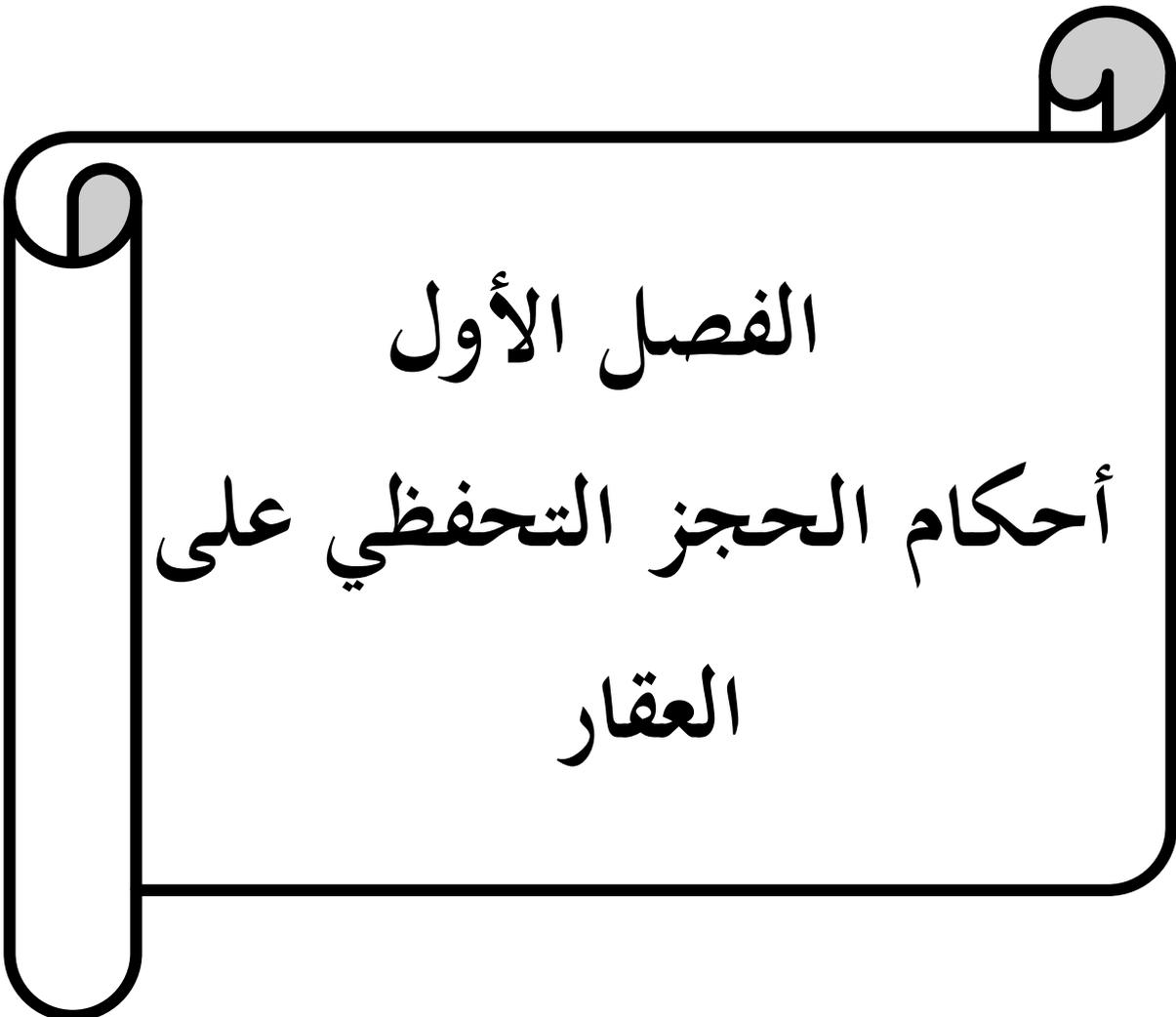
ومن أجل دراسة هذا الموضوع طرحنا الإشكالية التالية: إلى أي مدى حقق الحجز التحفظي على العقارات الهدف من تكريسه؟ وما هي أحكام هذا النوع من الحجز؟ وفي ما تتمثل اجراءاته؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية انتهجنا منهجا تحليليا مقارنة لتناسبه مع هذا الموضوع، بالإضافة إلى الاستعانة بالمنهج التفسيري أحيانا، وذلك لوجود بعض الغموض الذي شمل عناصر هذا البحث، وقد قسمنا خطة بحثنا إلى فصلين أساسيين، كل فصل تناولنا فيه مبحثين حيث تعرضنا في الفصل الأول إلى أحكام الحجز التحفظي

## مقدمة

---

على العقار، وتناولنا في المبحث الأول ماهية الحجز التحفظي على العقار، أما المبحث الثاني تناولنا فيه محل الحجز التحفظي على العقار، أما الفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى إجراءات الحجز التحفظي على العقار، وقد تناولنا في هذا الفصل توقيع الحجز التحفظي على العقار كمبحث أول، وتناولنا في المبحث الثاني الدعاوى الناشئة عن أمر إيقاع الحجز التحفظي على العقار .



الفصل الأول  
أحكام الحجز التحفظي على  
العقار

## أحكام الحجز التحفظي على العقار

تنوعت الوسائل القانونية النظامية التي تهدف إلى حماية حقوق الدائنين على الضمان العام، حتى يتمكنوا من استيفاء حقوقهم، حيث وضع التنظيم تحت تصرفهم العديد من الوسائل النظامية التي تتفاوت قوتها وفعاليتها تبعا لنوعية الوسيلة من جهة، والظروف المحيطة بالوقائع من جهة أخرى، وتهدف هذه الوسائل إلى حماية حقوق الدائنين من أية مخاطر قد تطرأ عليها حال ثبوت غش المدين أو إهماله، أو حال تعرض مركزه المالي للاضطراب، ومن بين هذه الوسائل الحجز التحفظي الذي يمكن اللجوء إليه من أجل ابقاء ذمة المدين المالية على حالتها الراهنة، ومنعه من إجراء أي تصرف قد يؤدي إلى تهديد أو إضعاف الضمان العام للدائنين. وقد تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي على المنقولات في قانون الاجراءات المدنية، غير انه لم يتطرق الى الحجز التحفظي على العقارات، وقد تدارك هذه الثغرة في قانون الاجراءات المدنية والادارية.

تطرقنا في دراسة هذا الفصل الى مبحثين، فتناولنا في المبحث الأول ماهية الحجز التحفظي على العقار،

أما في المبحث الثاني فتناولنا شروط الحجز التحفظي على العقار وخصائصه.

## المبحث الأول:

### ماهية الحجز التحفظي على العقار

لقد أضاف قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى قواعد الحجز التحفظي التي كانت تخص المنقول دون العقار الحجز التحفظي على العقارات، والذي لم يجزه في قانون الإجراءات المدنية الذي اقتصر فيه الحجز التحفظي على المنقولات فقط، باعتبار أن العقارات ثابتة في مكانها ولا يمكن تهريبها، متناسيا بذلك طرق التهريب القانونية التي قد يلجأ إليها المدين لبيع و الهبة و غيرها من التصرفات القانونية، وهذا ما ترك ثغرات قانونية يستغلها المدين دون أن يستطيع الدائن إجباره ولا حتى القضاء.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين فتناولنا في المطلب الأول تعريف الحجز

التحفظي على العقار، أما في المطلب الثاني فتناولنا محل الحجز التحفظي على العقار.

## المطلب الأول: تعريف الحجز التحفظي على العقار

تناول المشرع الجزائري الحجز التحفظي في الباب الخامس من الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من القانون 09/08 من المادة 646 إلى المادة 666<sup>1</sup>.

وقد خص المشرع المادة 646 بالحديث عن الحجز التحفظي على العقارات والذي سيأتي تعريفه في فروع هذا المبحث لغة واصطلاحاً.

### الفرع الأول: تعريف الحجز التحفظي لغة:

#### أولاً: الحجز

بالرجوع إلى المصدر الثلاثي لكلمة الحجز نجد:

حجز، حجزه، يحجزه، حجزاً، أي منعه فأنحجز والمجازة الممانعة وفي المثل إن أردت المجازة فاقبل المناجزة<sup>2</sup> وقال الشاعر النابغة الذبياني:

وفاق النعال طيب حجزتهم يخيون بالريحان يوم السباسب<sup>3</sup>

#### ثانياً: التحفظ

والمقصود منه التحفظ والحفظ حفظاً، أي منعه من الضياع والتلف وصانه من الابتدال، حفظ أي المحافظة وتعني سلامة الشيء أي راقبه وحافظ وواظب عليه، وتحفظ عنه ومنه أي احترز عنه يحفظه وتعني استظهاره شيئاً فشيئاً<sup>4</sup>.

(1) المواد من 646 إلى 666 من القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 25 فبراير، سنة 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.

(2) فؤاد البستاني، قاموس منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت، طبعة 31، 1982، ص 689.

(3) <http://shamela.ws/browse.php/book-25837/page48/> 02.03.2018

(4) بوعزة محمد. تالم لحضر، النظام القانوني للحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ليسانس، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تيسمسيلت، 2009، ص 3.

تحفظ به: تحفظيا، أي حفظه للشيء وبالشيء ذاته واحتصها.

به مالا وسرا وسأله أن يحفظه.

### ثالثا: الحجز التحفظي

فالحجز التحفظي هو منع الشيء مع صيانتها والمحافظة عليه من التلف<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تعريف الحجز التحفظي اصطلاحا

يعرف أغلبية الفقهاء الحجز التحفظي على انه وضع مال المدين تحت يد القضاء بهدف حفظه ومنع صاحبه من القيام بأي عمل قانوني يضر بحق الدائن، بينما يرى بعضهم بأنه وسيلة وضعها المشرع بيد الدائن ليصل عن طريقها إلى المحافظة على حقه المهتد من الضياع، ويعرفه الفقيه بيرو: بأنه الوسيلة القانونية لإفساد مناورات المدين الذي يسعى لكسب الوقت بإعداد الإعصار المزيف لذلك كان إجراء فعالاً<sup>2</sup>.

أما الدكتور أحمد أبو الوفا فقد عرفه بأنه ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء، لمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفا يضر بحق الحاجز، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستيفاء دين الحاجز منه<sup>3</sup>.

كما عرفه الأستاذ أحمد هندي على انه حجز يهدف إلى وضع المال تحت يد القضاء لمنع التصرف فيه وحفظه حتى يتسنى للدائن إما أن يستوفي حقه عن طريق الضغط على المدين الذي لا يمكنه أن يستعيد حرية التصرف في ماله إلا بعد تسديد الدين، و إما أن يلجأ فيما بعد إلى الحجز التنفيذي وقبض دينه من اصل الثمن<sup>4</sup>.

(1) بوعزة محمد. تالم لخضر، مرجع سابق، ص4.

(2) محمد رضوان حميدات، الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق الطبعة الاولى، دار الحامد للنشر والتوزيع، الأردن، عمان، 2014، ص19.

(3) بوعزة محمد. تالم لخضر، مرجع سابق، ص5.

(4) المرجع نفسه، ص5.

أما بالنسبة لمحمود السيد عمر التحيوي فيعرفه على أنه ذلك الحجز الذي يكون هدفه الوحيد مجرد وضع الأموال المنقولة التي يملكها المدين تحت يد القضاء العام في الدولة، لمنعه من التصرف فيها تصرفاً يضر بالدائن الحاجز<sup>1</sup>. أما المشرع الجزائري فقد عرفه بأنه «وضع أموال المدين المادية المنقولة والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية المدين»<sup>2</sup>.

وبالتالي فقد جاء المشرع بهذه المادة الجديدة وهي إمكانية الحجز على العقار، والذي لم يتضمنه قانون الإجراءات المدنية القديم، والذي اقتصر فيه الحجز التحفظي على المنقولات فقط، باعتبار أن العقارات ثابتة في مكانها ولا تحتاج إلى تحفظ عليها، لأنه لا يمكن تهريبها متناسياً بذلك طرق التهريب القانونية، وبذلك فإن المشرع الجزائري قد أصاب بهذا الإجراء، لأن ما جاء به بعض الفقهاء وبعض التشريعات المقارنة من عدم إمكانية تهريب العقار لم يكن صحيحاً، ذلك أن المحجوز عليه قد يتمكن من التصرف في الأموال العقارية في مرحلة مقدمات التنفيذ، التي تسبق توقيع الحجز التنفيذي على العقار، والتي تكون طويلة نوعاً ما مقارنة بالحجز التحفظي، والذي يكون بغتة وبالتالي قد يلجأ إلى نقل ملكيتها عن طريق المحافظة العقارية وهذا ما يجعله يتصرف فيها بشكل يضر بمصلحة الحاجز الدائن ويخل بمبدأ الضمان العام<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: محل الحجز التحفظي على العقار

يقصد بمحل الحجز التحفظي على العقار محل الحجز الموضوعي الذي يجب اقتضائه من أي عقار من أموال المدين المحجوز عليه وسواء كانت عقاراً أو حقوق عينية عقارية مشهورة أو غير مشهورة، فما مدى إمكانية الحجز على كل نوع منها؟

(1) محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، (دط)، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 147.

(2) المادة 646، من القانون 09/08، السابق ذكره.

(3) بوعزة محمد. تالم لحضر، مرجع سابق، ص 6.

وهذا ما سندرسه في هذا المطلب، حيث قسمناه إلى ثلاث فروع فتطرقنا في الفرع الأول إلى العقار و في الفرع الثاني إلى الحقوق العينية العقارية، أما في الفرع الثالث فتطرقنا إلى تعدد الحجز التحفظي على العقار.

### الفرع الأول: العقار

يعتبر العقار من أهم ما يملك الإنسان، لذلك يتميز عادة بقيمته المرتفعة.

### أولاً: تعريف العقار:

عرفه البعض بأنه كل شيء ثابت في مكانه و مستقر فيه لا يتحرك منه، و يشغل حيزاً معيناً لا يتغير<sup>1</sup> ويشمل العقار ثلاثة أنواع وهي:

#### أ- العقارات بطبيعتها:

هي الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>2</sup>.

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه "كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للتعريف الفقهي، فيعرف على أنه الشيء الثابت في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف، فيرى الإمام مالك على أن العقار شيء ثابت لا ينقل ولا يحول من مكانه مع المحافظة على شكله وبنيته، ويؤكد أيضاً على أن المباني والمسكن والمساحات الخضراء والأراضي والأشجار عبارة عن عقار، ويرى أيضاً بعض الشيوخ والأئمة أنه أصل ثابت ليس بمقدورنا نقله أو تحويله<sup>4</sup>.

(1) أسحق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون و الحق و تطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر الطبعة الثانية، 1990، ص260.

(2) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2013، ص14.

(3) المادة 683، الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ص166.

(4) سوادق عائشة . مسلوب خيرة، إجراءات بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ليسانس، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي تيسمسيلت 2012، ص6-7.

لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين المنقول والعقار، في الباب الخاص بالاختصاص القضائي فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع ثابت<sup>1</sup>.

### ب- العقارات بحسب موضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها: «يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى يتعلق بحق عيني على عقار»<sup>2</sup>.

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق السكني والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحقوق الامتياز تعتبر عقارا إذا كان موضوعا عقارا غير أنها تعتبر منقولا إذا كان موضوعا منقولا<sup>3</sup>.

### ت- العقارات بالتخصيص:

وهو في الأصل منقول رصد لخدمة العقار أو استغلاله كماكينات رفع المياه التي تثبت في العقار لخدمته<sup>4</sup>. ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفها لها «غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقارا بالتخصص»<sup>5</sup>. وفكرة العقار بالتخصيص هي فكرة وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية، توصلنا إلى شمول أحكام العقار على المنقولات<sup>6</sup>.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 14.

(2) المادة 684، الأمر 58/75، السابق ذكره.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 16.

(4) عيد محمد القصاص، أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثالثة، دون دار النشر، 2010، ص 447.

(5) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 17.

(6) المرجع نفسه، ص 17.

وبذلك فهذه الأموال لا يمكن الحجز عليها لوحدها، لأن من شأن الحجز عليها تفويت المنفعة التي وضعت من أجل تحقيقها، ولكن يجوز حجزها مستقلة إذا أخرجها صاحبها من خدمة الأرض فتعود بذلك مالا منقولاً<sup>1</sup>.

ثانياً: المبادئ العامة التي تحكم الحجز التحفظي على العقار :

هناك بعض المبادئ التي تحكم الحجز التحفظي على العقار، والتي من الضروري احترامها قبل المباشرة بتوقيع الحجز و تتمثل في ما يلي :

أ/ الحق في اختيار المال محل الحجز التحفظي:

هل للدائن الحق في الحجز تحفظياً على العقار في وجود المنقول وكفايته؟.

وقف المشرع الأردني في المادة السادسة(6) من قانون تحصيل الأموال الأميرية رقم 6 لسنة 1952 على أن الحجز يتطلب ترتيباً معيناً، إذا لا يجوز الحجز على أموال المدين غير المنقولة إلا إذا لم تكن له أموال منقولة أو كانت له أموالاً منقولة ولكنها لا تكفي للوفاء بالدين<sup>2</sup>

أما بالنسبة للمشرع الإماراتي فيرى أنه للدائن الحرية التامة في اختيار الأموال التي يتم الحجز عليها، وبالتالي تحديد طريق الحجز الذي يجب إتباعه، تبعاً لطبيعة المال الذي يجري الحجز عليه، فالمشرع الإماراتي لم يفرض عليه اتباع ترتيب معين، إذ لا يكون محلاً للمساءلة إذا اختار الحجز على عقار من عقارات مدينة رغم حيازته لمنقولات كان بالإمكان الحجز عليها بإجراءات سهلة بنفقات قليلة، إلا إذا وجد تعسف من قبله وتلك مسألة تخضع للقواعد العامة، تبرير ذلك أن للدائن الحق في الحجز على ما يريد من أموال مدينه باعتبارها جميعاً ضامنة لحقوقه<sup>3</sup>.

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 105.

(2) المرجع نفسه، ص 195.

(3) تالم لحضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 38.

إن الضمان العام للدائن لا يحول دون قيام المشرع بواجبه في التوفيق بين مصلحة الدائن ومصلحة المدين، كما يجب في إجراءات الحجز، فضلا عن ضمان استيفاء الدائن لحقه، التيسير على المدين وعدم ارهاقه، علما أن الدائن لن يتضرر من البدء في الحجز على الأموال المنقولة دون الأموال العقارية، وهذا ما جاء في شريعتنا الإسلامية السمحاء التي تنادي بمبدأ لا ضرر ولا اضرار<sup>1</sup>.

وهذا ما تقرره المادة 620 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجزائري لقولها: « يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإذا كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف انتقل التنفيذ الى العقارات.

وإذا لم يكن للمنفذ عليه عقارات فيتم التنفيذ على أمواله المنقولة مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادة من 622،636 .

أما أصحاب حقوق الامتيازات الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنين، فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات<sup>2</sup>، دون استيفاء شرط عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها.

أما فيما يخص الحجز التحفظي على العقار، فلم ترد مادة صريحة تنص على الحجز تحفظيا على الأموال المنقولة قبل الأموال العقارية، ولكن باعتبار أن الحجز التحفظي قد يتحول إلى حجز تنفيذي إذا لم يتم المدين بتسديد ديونه، وبعد انقضاء الأجل المحدد وتشبثه فإنه لا يجوز للدائن في وجود المنقولات وكفايتها لسد الدين أن يحجز على عقارات مدينه، لأن الحجز التحفظي بعد تشبثه وتحوله إلى حجز تنفيذي، يصبح بإمكان الدائن التنفيذ على العقارات التي كانت محل الحجز التحفظي، والتي تم الحجز عليها في وجود المنقول وكفايته، وبهذا نكون قد أحللنا بشروط الحجز التنفيذي، إذ من شروط هذا الأخير أنه لا يجوز الحجز على الأموال العقارية للمدين، إلا بعد اثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بموجب محضر يحرره القاضي.

(1) تالم لخضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 39.

(2) المادة 620 من القانون 08 / 09، السابق ذكره، ص 65.

ب/ التناسب بين حق الدائن المدعى به وقيمة المال المحجوز عليه :

لا يشترط التناسب بين مقدار الدين المطلوب والمال الذي يجري الحجز عليه، إذ يجوز للدائن مهما كانت قيمة دينه أن يحجز على أي مال من أموال مدينه دون مراعاة قيمة الحق المطالب به، والأموال التي يجري الحجز عليها<sup>1</sup>، وهذا ما جاء في المادة 642 «يجوز للدائن الحجز على جميع الأموال المدين حفاظ على الضمان العام لديونه»<sup>2</sup>.

ويرجع عدم اشتراط التناسب بين حق الدائن مع قيمة المال المحجوز عليه أمرين أولهما:

أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه أيا كانت قيمتها، وثانيها أن توقيع الحجز التحفظي على العقار من قبل أحد الدائنين لا يؤدي إلى الاستئثار بقيمة هذا المال دون غيره من الدائنين، بل من حق كل دائن أن يوقع حجرا على نفس الأموال، ولهذا السبب يحتاط الدائن بتوقيع الحجز التحفظي على أموال سواء كانت منقولة أو عقارية تفوق قيمتها قيمة الحق المطالب به، ليتجنب الآثار التي تترتب على تدخل دائنين آخرين أثناء سير الإجراءات، خاصة إذا كان أحد المتدخلين صاحب حق الامتياز أو اختصاص أو كان دائنا مرتهنا على العقار حيث يظفر بنصيب الأسد وقد يخرج الدائن المباشر للإجراءات صفر اليدين<sup>3</sup>.

فمن خلال حجزه على جميع أموال المدين يضمن حقه فيقتسم جميع الدائنين قسمة غرماء إذا ما تم تثبيت الحجر التحفظي على العقار، وتحول إلى حجز تنفيذي وتم بيع أموال المدين المنقولة والعقارية بالمزاد العلني، وبذلك يكون المشرع قد راع مصلحة الدائن ليتمكن من استيفاء حقه دون عناء أو مشقة، ولاشك في أن المشرع بمراعاته لمصلحة الدائن لم يهمل مصلحة المدين، حيث ورد في نفس المادة قولها «غير أنه إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة، جاز للمدين أن يطلب بدعوى استعجالية الحكم له

(1) تالم لحضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 39 .

(2) المادة 642 من القانون 09/08، السابق ذكره، ص 69.

(3) تالم لحضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 39 ص 40.

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»<sup>1</sup> فمن خلال المادة نرى بأن المشرع راعى مصلحة المدين الذي قد يكون ضحية لتعسف الدائن، بتقريره لوسيلة تخفف من النتائج التي تترتب على عدم التناسب بين مقدار الدين المطلوب والمال المحجوز، وهي قصر الحجز على جزء معين من الأموال المحجوزة، ليتمكن من الاستفادة من باقي أمواله، وبذلك تكون للدائن الأولوية لاستيفاء حقه من العقارات المحجوزة والتي قام المدين بقصرها لصالحه.

### ت/ ما لا يجوز حجه تنفيذيا لا يجوز حجه تحفظيا:

يهدف الحجز التحفظي على العقار إلى وضع العقار المحجوز تحت يد القضاء قصد الضغط على المدين لتسديد دينه، وبفوات المدة المحددة للحجز التحفظي يتحول هذا الأخير إلى حجز تنفيذي، ومن هذا المنطلق لا يخرج الحجز التحفظي عن كونه إجراء وقائي غايته حصول الدائن على حقه، وبعد صدور الحكم بتثبيته يتحول إلى حجز تنفيذي، وبالتالي امكانية التنفيذ على العقار الذي كان محجورا، وعلى هذه الأساس فالعقارات والحقوق العينية العقارية المحجوزة تحفظيا لا بد بأن تكون قابلة للحجز التنفيذي<sup>2</sup>.

### ث/ الأموال العقارية الغير قابلة للحجر التحفظي:

هناك بعض الأموال العقارية التي لا يجوز الحجز عليها تحفظيا، باعتبار أنه لا يمكن الحجز عليها تنفيذيا، وقد تم الإشارة إليها في المادة 636 من ق.إ.م.إ. من الفصل الأول من الباب الخامس في المحجوز وهي كالاتي:

1\_ الأموال والعقارات العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

(1) المادة 642 من القانون 09/08، السابق ذكره، ص 69.

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 95.

2\_ العقارات التي تدخل في الأموال الموقوفة وقفًا عامًا أو خاصًا ماعدا الثمار والإيرادات<sup>1</sup>.

3\_ الأموال العقارية للسفارات الأجنبية<sup>2</sup>.

4\_ العقارات التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها، ومثال ذلك امتلاك المدين لقطعة أرض عن طريق الهبة

أو الوصية مقرونة بشرط منع من التصرف، الذي بدوره مبني على باعث مشروع ومقصود على مدة معقولة<sup>3</sup>.

### ثالثًا: الحجز التحفظي على العقارات المشهورة والغير مشهورة

هل يقع الحجز التحفظي على العقارات المشهورة فقط أم أنه يقع على العقارات غير المشهورة أيضًا؟

تناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ بالحجر على العقارات والحقوق العينية المشهورة في الفصل الخامس

من الباب الخامس في المحجوز من الكتاب الثالث بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، وتناول في الفصل السادس

من نفس الباب ونفس الكتاب حالة الحجز على العقارات الغير مشهورة، ويعود سبب إدراج المشرع للحجز

على العقارات غير المشهورة إلى حماية حقوق الدائنين، إذ أن المدين قد يتهرب من سداد دينه بكون عقاراته

المملوكة له غير مشهورة<sup>4</sup>.

وباعتبار أن الحجز التحفظي يثبت في أغلب الأحيان فيتحول إلى حجز تنفيذي فلا بد من جواز الحجز

تحفظيا على عقارات المدين المشهورة و غير المشهورة لمنع المدين من التصرف فيها بما يضر بمصلحة الدائن، ذلك

أن الحجز التنفيذي، يحتاج إلى مقدمات التنفيذ، والتي تأخذ الكثير من الوقت مما قد يسمح للمدين بتهرب

عقاراته الغير مشهورة.

(1) طاهري حسين ، الإجراءات المدنية و الادارية الموجزة ،(د ط) ،الجزء الأول، دار الخلدونية، دون سنة نشر، ص 288.

(2) المرجع نفسه، ص288.

(3) بلقاسم سلماني ،الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والادارية ، مذكرة ماجيستر، فرع القانون العقاري ،جامعة الجزائر،

كلية الحقوق ، بن عكنون، 2011، ص13.

(4) المرجع نفسه، ص15.

وعلى هذا الأساس قام المشرع بإدراج بعض الأملاك العقارية غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين اتجاه دائنيه، والحجز على العقارات غير المشهورة لا يكون إلا في إحدى الحالتين:

### الحالة الأولى: إذا كان للعقار غير المشهر مقررًا إداريًا:

قد تفتقر الإدارة في بعض الأحيان لسندات الملكية ومع ذلك تقوم بإصدار قرارات إدارية تنتقل بموجبه ملكيتها العقارية إلى الغير، والذي يمثل الطرف المدين دون أن تقوم بعملية شهرها على مستوى المحافظة العقارية، وذلك في سبيل تحقيق المصلحة العامة، إذ أن هناك جزءًا كبيرًا من الاحتياطات العقارية لا تتوفر البلدية على سندات الملكية ومع ذلك قامت الدولة ببيعها، ومن جهة أخرى نجد المتعاملين في الترقية العمومية العقارية قاموا بتشييد مباني على قطع أرضية دون أن تستوى وضعيتها ملكيتها، وهذا ما يؤدي إلى عجزهم عن تقديم عقود الملكية لأصحابها، وبهذا يكون هؤلاء الأشخاص يمتلكون عقارات ويفتقدون عقود ملكيتها، فنجد بجوزهم إما عقودًا إدارية غير مشهورة أو شهادات استفادة أو تخصيص أو بيع<sup>1</sup>.

### الحالة الثانية: إذا كان للعقار سند عرفي ثابت التاريخ وفقًا لأحكام القانون المدني:

ترجع حالات العقارات غير المشهورة التي تملك سندًا عرفيًا إلى عدم إتمام عملية المسح، وهذا ما أدى إلى لجوء الأفراد للتصرف في الملكية العقارية عن طريق عقود عرفية، إما لأن هذه الأملاك مورثة و لا تتوفر على سندات ملكية أصلًا، أو لأن سنداتها موجودة وغير مشهورة<sup>2</sup>. غير أنه وعلى الرغم من جواز الحجز تحفظيًا على العقارات الغير مشهورة، إلا أنه من الناحية العملية غير ممكن لأنه ومن أجل أن يرتب الحجز التحفظي على العقارات آثاره لا بد من قيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية، ولا يمكن ذلك إلا إذا كانت العقارات موضوع الحجز التحفظي مشهورة على مستوى البطاقات العقارية، وهو الأمر الغير متوافر بالنسبة للعقارات الغير مشهورة.

(1) بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 16.

(2) المرجع نفسه، ص 17-18.

وهذا عكس الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهر سنداتها والمنصوص عليها بالمادة 776 من ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>، فلا يتم قيد أمر الحجز التنفيذي على العقارات الغير المشهورة بالمحافظة العقارية، بل يقيد على مستوى المحكمة في سجل خاص لقيد الحجز التنفيذية عملا بنص المادة 768 من ق.إ.م.إ.<sup>2</sup>. وكان الاجدر بالمشرع أن ينص على عقد أمر الحجز التحفظي والتنفيذي على حد سواء بسجل خاص على مستوى المحكمة

### الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية

هل يمكن الحجز تحفظيا على الحقوق العينية العقارية بمنأى عن العقار؟

#### أولا: الحقوق العينية الأصلية:

يعد حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية، وقد حاول الفقه والتشريع تعريفه، فقد عرفه بقوله: الملكية التي اقرها الشارع بين الإنسان والمال وجعله مختصا بها، بحيث يتمكن من الانتفاع به بكل الطرق السائغة له شرعا وفي الحدود التي بينها الشارع الحكيم.<sup>3</sup>

و هناك بعض الحقوق العينية التي تتفرع عن حق الملكية، أي أنها تخول لأصحابها بعض مزايا الملكية حيث يتم اقتطاع بعض سلطات الملكية لحساب شخص آخر، غير المالك وهذه الحقوق هي: حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، وحق الارتفاق.

#### أ/ حق الانتفاع:

تناول المشرع الجزائري حق الانتفاع في المواد من 844 إلى 854<sup>4</sup> من القانون المدني في الفصل الأول

(1) المادة 776، من القانون 90/08، السابق ذكره

(2) حمدي باشا عمر طرق التنفيذ وفقا لقانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق.إ.م.إ. (دط)، دار هومة، الجزائر 2013 ص 236.

(3) عثمان شريط، حق الإنتفاع، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثالثة والعشرون، 2012، ص 1.

(4) المواد من 844 إلى 854، من الأمر رقم 58/75، السابق ذكره.

من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني، بموجب الأمر 58/75 بتاريخ 26 سبتمبر 1975 وذلك تحت عنوان الحقوق العينية الأصلية، باعتبارها حق عينيا أصليا متفرعا عن حق الملكية، ولم يعطى له أي تعريف بل استفاه من القانون الفرنسي على اعتبار أنه لم يظهر إلا بظهور حق الملكية، الذي لم تعرفه القوانين القديمة بسبب نمط المعيشة الجماعي وحتى ظهور بواذر الملكية إلا أن حق الانتفاع لم يكن مسلما به<sup>1</sup>

ويعرف حق الانتفاع على أنه حق عيني متفرع عن حق الملكية وهو مقرر لشخص على شيء مملوك

للغير ويظهر سلطتي الاستعمال والاستغلال، يكون للمنتفع صاحب هذا الحق سلطة استعمال الشيء أو استغلاله فقط دون التصرف فيه، فسلطة التصرف تبقى للمالك وهو في هذه الحالة يسمى مالك الرقبة<sup>2</sup>.

وقد عرفه الفقه على أنه حق عيني في الانتفاع لشيء مملوك للغير مع بقاء ذات الشيء لردده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع<sup>3</sup>، وهو من الحقوق العينية التي يمكن الحجز عليها تنفيذيا بمنأى عن العقار، وبما أنه يمكن حجزه تنفيذيا فيمكن حجزه تحفظيا.

### ب/ حق الاستعمال:

هو حق عيني يتقرر للشخص على الشيء المملوك لميراث، ويحول لصاحبه سلطة استعمال الشيء الذي يرد عليه، فهو يرد على المنقول والعقار على حد سواء، فإذا كنا بصدد أرض زراعية كان لصاحب حق الاستعمال زراعتها والحصول على غلتها الطبيعية وليس له أن يؤجرها للغير لأنه لا يملك سلطته الاستغلال<sup>4</sup>، فهو من الحقوق العينية التي تحول لصاحبها حق استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، وهو حق انتفاع ولكن في نطاق محدود، إذ لصاحبه الاستعمال فقط دون الاستغلال، فإذا كان حق الاستعمال لأرض زراعية فإن صاحبه يستفيد من ثمار

(1) عثمان شريط، مرجع سابق، ص1.

(2) محمد حسن منصور، نظرية الحق، (دط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزريطة، الإسكندرية، 2009، ص87.

(3) ليلى طلبة، الملكية العقارية (دط) مطبعة دار هومة، الجزائر، 2010، ص30.

(4) محمد حسن منصور، مرجع سابق، ص88.

الأرض بمقدار حاجته وحاجة أسرته، والمقصود بأسرته هم الأشخاص الذين يكلفهم، وحق الاستعمال حق لا يجوز حجزه تنفيذياً بمنأى عن العقار، ويخرج من الضمان العام وهذا لاتصاله بشخص المدين<sup>1</sup>.

وبما أنه لا يجوز حجز حق الاستعمال تنفيذياً فلا يجوز حجزه تحفظياً.

### ت/ حق السكنى:

هو حق عيني يتفرع عن حق الانتفاع، ويقع على العقار فقط وبالتحديد على دار للسكن

ويتحدد نطاقه بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته بمقدار حاجتهم الشخصية، فلا يجوز التنازل عنه للغير بناء على شرط صريح أو مبرر قوي<sup>2</sup>، كما أنه في حقيقة الأمر عبارة عن حق الاستعمال الوارد على العقارات المبنية، فإذا كان للشخص حق استعمال بيت مملوك للغير فإن حقه يقتصر على السكن فقط، وليس له الحق في التصرف فيه أو تأجيرها، والتنفيذ على هذا الحق بالحجز لا يجوز وذلك راجع إلى اعتبار أنه يمكن في اتصال هذا الحق بشخص المدين وبالتالي يخرج من الضمان العام<sup>3</sup>.

بما أنه لا يمكن الحجز على حق السكنى تنفيذياً بمنأى عن العقار فإنه لا يمكن الحجز عليه حجراً تحفظياً.

### ث/ حق الارتفاق:

تعرفه المادة 867 من القانون المدني بأنه حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر<sup>4</sup>.

وبعبارة أخرى هو تكليف مقرر على عقار يسمى العقار الخادم لمصلحة عقار غيره، ويسمى بالعقار المخدوم مملوك لشخص آخر، وذلك أن من شأن حق الارتفاق أن يجعل أحد العقارين لخدمة الآخر بأن يكون لصاحب العقار المرتفق استعمال هذا العقار على وجه معين، فالارتفاق بالمرور مثلاً يعطي صاحبه حق المرور

(1) بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 15.

(2) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 30.

(3) بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 11.

(4) ليلي طلبية، مرجع سابق، ص 30.

بأرض الحار ليصل إلى الطريق العام، وحق المجرى يخول صاحب الأرض الزراعية ري أرضه بالمياه التي تأتي عبر أرض جاره.

ونظرا لأن حق الارتفاق يتقرر لمنفعة عقار معين فإنه يظل قائما ولو تغير مالك العقار ويكتسب الارتفاق عن طريق العقد والوصية والتقادم، كما يثبت بنص القانون، وينتقل هذا الحق بالميراث مع العقار المرتفق، وينقضي حق الارتفاق بملاك العقار الخادم أو العقار المخدوم، أو بانقضاء الأجل المعين له أو باجتماع ملكية العقارين لشخص واحد، أو بعدم الاستعمال مدة 15 سنة<sup>1</sup> ويرجع عدم إمكانية التنفيذ على هذا الحق بالحجز إلى طبيعته الخاصة، حيث لا يمكن بيعه مستقلا عن العقار المرتفق به<sup>2</sup>.

وبناء على أن حق الارتفاق لا يمكن الحجز عليه تنفيذا بمنأى عن العقار فلا يمكن الحجز عليه تحفظيا.

### ثانيا: الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية)

تتقرر هذه الأخيرة ضمانا لوفاء التزامات معينة، حيث تعطى لصاحبها حق التقدم وحق التتبع في استيفاء حقه من الضمان الذي قدمه المدين، وبالتالي يكون له حق الأفضلية على الدائنين العاديين، ورغم إمكانية التصرف في التأمينات العينية، إلا أنها لا تجد من يتزاحم على شرائها إذا ما بيعت في المزاد العلني، وذلك بسبب طبيعتها كحقوق ضامنة، لذا لا يتصور بيعها أو حجزها مستقلة عن العقار الذي تتبعه، كما نجد أنه لا يقبل على شرائها إلا دائن آخر للمدين بحاجة إلى تأمين خاص<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: تعدد الحجوز التحفظية على العقار

يمكن لأي دائن أن يوقع حجرا تحفظيا ثانيا على العقار المحجوز، ويتم هذا الحجز بنفس إجراءات الحجز الأول، حتى أنه يجوز توقيع حجرا كان على العقار ليس فقط من دائني المدين بل أيضا من دائني العقار، ولكن

(1) محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 89-90.

(2) بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 11.

(3) المرجع نفسه، ص 11-12.

يشترط في الحجز أن يكون مبنيا على أسس قانونية صحيحة وخالية من أي سوء نية من قبل الشخص الحاجز الذي وضعت إشارة الحجز لمصلحته<sup>1</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أن بطلان أحد الحجوز لسبب من الأسباب أو تنازل الدائن الحاجز الأول عن حجزه بالإبراء والمصالحة أو التسوية، لا يترتب عليه بطلان بقية الحجوز نظرا لكون كل حجز مستقل بذاته. وسواء أكان حجرا واحدا أو أكثر على العقار يترتب على الدائن أن يعلم المدين بواسطة المحضر القضائي على الحجز الواقع على أموالها غير منقولة، وتحذيره بأنه إذا لم يسارع لتأدية دينه وتم تثبيت الحجز التحفظي على عقاراته بعد انقضاء الأجل المحدد، يتحول هذا الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي وبذلك ستباشر عملية بيع أمواله العقارية المحجوز عليها<sup>2</sup>.

(1) محمود رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 149.

(2) المرجع نفسه، ص 150.

المبحث الثاني:

شروط الحجز التحفظي على العقار و خصائصه

من خلال التعريف الذي قدمناه سابقا للحجز التحفظي يمكن لنا استخلاص خصائصه، والتي تميزه عن باقي الحجوز وكذا تحديد شروطه الواجب توافرها لإمكانية توقيعه، إذ يحتاج توقيعه إلى استصدار أمر من القاضي، ولا يكون ذلك إلا في حالة الضرورة، أي أنه إذا تبين ما يهدد الضمان العام فلا يكون إيقاع الحجز التحفظي بمجرد إرادة المدين وحده، أما فيما يتعلق بشروط الحجز التحفظي على العقار فهي لا تختلف عن باقي الحجوز العامة. وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث، والذي قسمناه إلى مطلبين حيث تطرقنا في المطلب الأول إلى شروط الحجز التحفظي على العقار، أما في المطلب الثاني فتطرقنا إلى خصائص الحجز التحفظي على العقار وتمييزه عما يشابهه من الحجوز.

### المطلب الأول: شروط الحجز التحفظي على العقار

إن طلب إيقاع التحفظي لا يأتي من العدم، إذ يجب أن يكون له ما يبرره من ظروف موضوعية، كما يجب أن يتقيد ببعض الشروط كغيره من الحجز، إلى جانب الشروط العامة التي يجب توافرها في عامة الحجز له أيضا بعض الشروط التي تميزه عن غيره، سواء كان على المنقول أو على العقار، لذلك سندرس في هذا المطلب الشروط التي يجب توافرها لتوقيع هذا النوع من الحجز، وستتطرق في الفرع الأول إلى شروط الحجز التحفظي على العقار والمتعلقة بالدائن، و في الفرع الثاني سنتطرق إلى الشروط المتعلقة بالدين، أما الفرع الثالث فستتطرق فيه إلى الشروط المتعلقة بالمدين.

وتجدر الإشارة إلى أن موضوع الحجز التحفظي على العقار هو موضوع مستجد، لذلك لم تتوافر فيه دراسات خاصة حول شروطه، ولكن بالنظر إلى ما جاء في المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنها نفس الشروط المتعلقة بالمنقول، لذا نجد في هذا المطلب الشروط المتعلقة بالمنقول تم اسقاطها على العقار.

### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالدائن

#### أولاً: الصفة

ذلك أن يكون بذات شخصه دائناً للمحجوز ضده فالحجز حق لكل دائن، فكل دائن له الحق بمقتضى ماله، حق الضمان العام على أموال مدينه، ولا فرق إذا كان الدائن شخصاً طبيعياً معنوياً، عاماً أو خاصاً، وطنياً أو أجنبياً، كما أنه لا فرق إذا ما كان مصدر حق الدائن تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية<sup>1</sup>.

يثبت صفة الحاجز أثناء البدء بإجراءات الحجز، وذلك بوجود المستندات أو البيانات التي يجري الحجز بموجبها، وهذا ما جاء في قرار محكمة استئناف عمان، قبل الاستجابة بطلب الحجز التحقق من الامور التالية:

أ- أن يكون لدى الدائن مستندات وبيانات تدعم طلبه بإيقاع الحجز التحفظي.

<sup>(1)</sup> محمد رضوان حميدات مرجع سابق، ص 47.

ب- أن يشفع الطلب بكفالة تتضمن كل ضرر قد يلحق بالمحجوز عليه، إذا تبين أن طالب الحجز غير محق بدعواه.

ت- أن يكون مقدار الدين معلوما وغير مستحق الأداء وغير مقيد بشرط.

ووفقا لما قضت به محكمة النقض المصرية أن الحجز بسوء نية لا يكون حكمه كحكم الغصب تماما، ذلك أن معنى الغصب أن يستولي الشخص على مال غير مملوك له، جبرا عن صاحبه أو غفلة بقصد امتلاكه وحرمان صاحبه من ملكيته له من الانتفاع به<sup>1</sup>.

ثانيا: المصلحة:

وفقا لما جاء في المادة 13 من ق.إ.م.إ فإن شرط المصلحة في اتخاذ الإجراءات شرطا تتطلبه القواعد العامة، لا يقبل أي طلب أو دفع لا يكون لصاحبه فيه مصلحة قائمة يقرها القانون وهذا وفقا لما جاء في المادة 615 من ق.إ.م.إ.

ولا يختلف المشرع الأردني اسنادا لأحكام المادة 3 من قانون أصول المحاكمات الأردني، يجب أن تتوفر لدى طالب الحجز التحفظي، المصلحة في إجراء الحجر، فالمشرع الأردني يعتبر المصلحة الشرط الوحيد لقبول الدعوى، حتى أن المصلحة المحتملة تكفي إذا كان الغرض من الطلب الاحتياط لدفع ضرر على وشك الحصول أو الاستئناف لحق يخشى زوال دليله عند النزاع فيه، ويتمثل كل من الحكيم الأردني والمصري (المادة 3 من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم 13 لسنة 1968م<sup>2</sup>).

ولهذا فإن لقاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة الحق بإجراء الحجز التحفظي، أو تقضي بحلول دائن آخر غير الدائن الأول لبياسر الإجراءات إذا كانت له مصلحة أقوى، أو تقاعس الدائن الأول لو ثبت إهماله في متابعة إجراءات الحجز.

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 47-48.

(2) المرجع نفسه، ص 49.

ثالثاً: الأهلية:

على الحاجز أن تتوافر لديه الأهلية الإجرائية لتوقيع الحجز، وهذه الأهلية تتطابق تماماً مع أهلية الأداء المعروفة في مجال التصرفات القانونية، إذ يكفي أن يكون الحاجز أهلاً لإدارة أمواله، ولهذا فإنه للصغير المميز المأذون له بالتجارة وذو السفه والغفلة قبل صدور قرار الحجز أن يطلبوا إجراء الحجز التحفظي<sup>1</sup>.

فإذا انعدمت أهلية الحاجز أو نقصت بسبب عارض من العوارض، يعين أن ينصب عليه من الأشخاص من يكون قادراً على أن يقوم مقامه في إجراء التصرفات القانونية، وقد يسمح القانون لأشخاص معينين بتعيين مثل هؤلاء الأشخاص، فمثلاً الأب يجوز له أن يعين على صغيره وصياً يقوم على إدارة شؤونه إذا مات الأب، كما أنه قد يسمح القانون للمحكمة بتعيين مثل هؤلاء الأشخاص<sup>2</sup>.

نص القانون المدني الأردني على تعيين الأولياء على عديمي الأهلية و ناقصتها، وحدد نطاق صلاحيتها فقد نصت المادة 123 من القانون المدني الاردني على أن ولي الصغير هو أبوه ثم وصي الأب، ثم الجد الصحيح ثم وصي الجد الصحيح، ثم المحكمة أو الوصي الذي تنصبه المحكمة، فإذا تصرف الولي (الأب، أو الجد) تصرفاً صحيحاً صح العقد، أما إذا عرف بسوء التصرف فللمحكمة الحق في تقييد أو نزع الولاية منه، وإذا كان طالب الحجز أجنبياً، فيرجع في تقدير أهليته إلى قانون بلده<sup>3</sup>.

و لا يمنع اعتبار الحاجز دائناً شخصياً كالحجوز ضده أن يحل غيره محله في توقيع الحجز التحفظي

على الترتيب التالي:

أ- خلف الدائن:

الحق في الحجز ينتقل من السلف إلى الخلف سواء كان هذا الخلف عامماً أو خاصاً كالوارث أو الموصى

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق ، ص49

(2) المرجع نفسه ، ص50.

(3) المرجع نفسه، ص50،51.

له بجزء من التركة أو المحال إليه الدين، ولكن بشرط أن يقوم هذا الخلف بإعلام المدين المحجوز ضده بصفته الجديدة، وإلا كان هذا الحجز باطلاً، وبالتالي يتعين على الخلف اتخاذ إجراءات جديدة للحجز التحفظي وفي حال وفاة طالب الحجز أو تنازله عن حقه لغيره، أي إلى الخلف بعد البدء في إجراءات الحجز فهذه الأخيرة تعتبر صحيحة ولا يؤدي هذا إلى انقطاعها، بل على الخلف أن يتابع الإجراءات من حيث توقف الدائن، فمثلاً للورثة الحق في المخاصمة، إذ يستطيع ورثة الدائن مخاصمة المدعى عليه لتجاوزه على حقوق مورثة، ولا يشترط لتحقيق الخصومة تسجيل أموال التركة العقارية بأسمائهم، إذ لهم ذلك حتى ولو كانت لعقارات لاتزال مسجلة باسم مورثه لأن حقوق التركة تنتقل إليهم تلقائياً من صدور الوفاة<sup>1</sup>.

### ب- دائنوا الدائن

للدائن صاحب حق الحجز أن يستعمل حقه بطريق الدعوى غير المباشرة إذا توافرت شروطها، هذا إذا لم يشاء دائن الدائن اللجوء إلى حجز ما للمدين لدى ثالث، حيث يثبت الدائن أن مدينه لم يستعمل حقوقه وأن إهماله يؤدي إلى اعساره، ويعتبر الدائن نائباً قانونياً عن المدين في استعماله لحقوق هذا الأخير<sup>2</sup>.

### ت- وكلاء الدائن

يجوز أن يمثل الدائن في إجراءات الحجز التحفظي وكيله الشرعي كالوصي والقيم، والحارس القضائي إذا دخل ضمن مهمته قبض الديون أو وكيله الاتفاقي.

يذهب بعض الفقهاء إلى أن مأمور الحجز من حيث المسؤولية يتمتع بأكبر من صفة، فهو موظف عام ووكيل في طالب الحجز ويترتب على ذلك اعتبار طالب الحجز مسؤولاً عن عمل مأمور الحجز، إذا أخطأ هذا الأخير في إجراء الحجز على غير أساس من الحق أو في حالة لم يكن يجوز فيها ذلك، أما أغلبيته الفقهاء فهم

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص52.

(2) المرجع نفسه، ص52-53.

لا يعتبرون مأمور الحجز وكيلا عن طالب الحجز، وإنما فقط موظفا عاما فمأمور الحجز يقوم بالحجز متتبعا أوامر القانون في القيام بوظيفته وفقا لقواعد القانون العامة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالدين

#### أولا: شروط المديونية

قد يكون الدائن طالب الحجز التحفظي حاملا لسند أو تكون لديه مسوغات ظاهرة أو بيانات ترجح وجود الدين يقدرها القاضي الأمر بالحجز، وينبغي الرجوع إلى الواقعة التي يستند عليها، فإذا كان الدائن يطلب الحجز ضمانا لدين ناشئ عن تصرف قانوني مدني تتجاوز قيمته ما يثبت بالكتابة طبقا لنص المادة 333 من القانون المدني الجزائري، فإنه لا يمكن ترجيح وجود الدين، استنادا إلى شهادة الشهود وعلى العكس من ذلك إذا ما كان مصدر الدين يمكن إثباته بكل الوسائل، كما لو كان الدين ذو طبيعة تجارية، فيكون الدين محقق الوجود، إذا كان حاليا من أي نزاع جدي أي أن الدين المراد الحجز لأجله ليس محل نزاع من أجله ومصدره بين الدائن والمدين.

وقد تدارك قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 647 عبارة سند الدين التي كانت في القانون القديم عبارة عن سند فحوائت عامة، فلم تحدد ما إذا كان معناها السند التنفيذي أم سند الدين، وهذا ما جعل وجود تباين في التطبيقات الميدانية، فقد أجاز البعض الحجز التحفظي بناء على السند التنفيذي مستندا بذلك إلى إمكانية تهريب المدين لأمواله في مدة عشرون يوما (20) الخاصة بالتنفيذ الإجباري، والتي أصبحت في القانون الجديد خمسة عشر يوما (15)<sup>2</sup>.

لا يثور الإشكال حول ما إذا كان بيد الدائن سند دين بقدر ما يثور في حالة انعدامه، إذ يبقى على القاضي أن يقدر القرائن التي قدمها الدائن ما إذا كانت توحى بوجود الدين ومن ثم يسوغ الأمر بالحجز

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 53-54.

(2) بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير 2014، جامعة الجزائر، ص 14.

التحفظي ذلك أن الأصل هو براءة الذمة والدائن يدعي خلاف الأصل وبالتالي عليه الإثبات<sup>1</sup>.

ولكن هناك حالات قد تقلب عقد الأصل كأن يقوم الدائن عقد إيجار للحجز على أموال المستأجر استيفاء لأجرته، فعقد الإيجار ليس سند دين لأن هناك احتمال أن يكون المستأجر قد دفع الأجرة في مواعيدها ولكن الإيجار هو مسوغ ظاهر يمكن توقيع الحجز التحفظي بمقتضاه، ثم أن الذي يتحمل آثار الحجز التحفظي التعسفي هو الدائن الحاجز وليس القضاء، فالقاضي إذا تساوت عنده قرائن الدين وقرائن عدم وجود الدين، أمر بالحجز تغلبا لمصلحة الدائن الذي يضار من عدم الحجز، أما المدين فلا ضرر عليه مادام لا يجرم من الاستغلال واستعمال المال والعقار المحجوز عليه، بالإضافة إلى تمكنه من طلب حق التعويض، إذا اكتملت دعوى تثبيت الحجز بالرفض<sup>2</sup>.

وقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شروط يجب توافرها في الدين وهي:

### أ- أن يكون الدين محقق الوجود:

لم يرق المشرع الجزائري بتحديد طبيعة الدين إذ كان تعاقديا أو نفقة أو عقاريا أو حقا ناتجا عن إرث، إذ يكفي أن يكون الدين محقق الوجود من حيث مصدره وأساسه، وعلى الدائن أن يقدم ما يثبت به هذا الدين وهذا لا يعني أن يكون هذا الحق مؤكدا وثابتا بدليل يقيني أو خال من النزاع، بل يكفي وجود مسوغات ظاهرة تدل على رجحان وجوده ذمة المدين<sup>3</sup>.

وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في القانون القديم في المادة 1/347 والقانون الجديد في المادة 647

والتي نصت على أنه يمكن للدائن طلب توقيع الحجز التحفظي بمقتضى مسوغات ظاهرة عند عدم وجود السند

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 14.

(2) المرجع نفسه، ص 14 ص 15.

(3) المرجع نفسه، ص 15.

التنفيذي ويكون الدين المحقق الوجود حتى وإن كان متنازعا فيه، فالدين الاحتمالي أو المعلق على شرط لا يصح أن يكون موضوع حجزاً تحفظياً<sup>1</sup>.

أما المشرع الأردني فلم يبتعد بدوره عن الشروط التي وضعها المشرع الجزائري، إذ رأى أن حماية حق الدائن تتطلب أحيانا السماح له بتوقيع الحجز فيكون من مصلحته الحجز على أموال المدين قبل أن يقوم المدين بتهريب أمواله، ولقد جعلت المادة 141 من قانون أصول المحاكمات المدنية للمحكمة الحق في تقرير المستندات والبيانات التي يستند إليها المدعى، بطلب إيقاع الحجز التحفظي على مال من أموال المدين سواء كان منقولاً أو عقاراً في يد المدين أو غيره، وتقرير المستندات والبيانات معناه تقدير ما يبرر إيقاع الحجز بموجبها من حيث المبدأ، ولهذا لا يتصور أن تقوم المحكمة أو القاضي بإصدار قرارها بإيقاع الحجز دون تثبيت صحة الادعاء ودرجة احتمال كون المدعى به صحيحاً، وذلك من تفحص ظاهر للبيانات والمستندات وذلك استناداً لأحكام المادة (14) من الأصول المدنية الأردني، باشتراك المشرع أن يستند طلب الحجز إلى بينة من البيانات التي يقرها قانون البيانات<sup>2</sup>.

كما تنص المادة 1/319 من قانون المرافعات المصري على أن الحجز التحفظي لا يوقع إلا اقتضاء لحق محقق الوجود، وهذا الشرط يختلف مدلوله بحسب ما إذا ثبت بيد الدائن سند تنفيذي أو حكم قضائي غير نافذ، أم لم يكن بيده أي سند أو حكم قضائي، وإذا تم توقيع الحجز بناء على سند تنفيذي أو حكم قضائي ليست له القوة التنفيذية، فإن تحقق الوجود أدى إلى ثبوته في ذمة المدين، سواء كان هذا بإقراره وموافقته عليه أو برفضه أما في حال ما إذا كان الحجز موقعا بدون سند أو حكم قضائي، فإن تحقق الوجود لا يعني ثبوت حق طالب

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 15.

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 56، 55.

الحجز بصورة مؤكدة، ولكن يكفي ظهور هذا الحق ووجوده حتى وإن لم يكن مقررا من طرف المدين، ولكن يكفي وجود مستندات مقدمة للقاضي تدل على رجحان وجود حق الدائن<sup>1</sup>.

#### ب- أن يكون الدين حال الأداء:

يشترط لتوقيع الحجر التحفظي أن يكون الدين حال الأداء وهذا ما جاءت به المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون كذلك إذا حل الوفاء به غير أن هذا الأجل يمكن أن يمدد بإرادة الطرفين طبقا للمادة 106 من ق.م.ج، كما يمكن أن يمدد بموجب حكم قضائي وتكون حينئذ أمام أجل جديد. وتجر الإشارة إلى أن هذه الشروط لم تكن موجودة في النص القديم وقد تداركها المشرع في القانون الجديد<sup>2</sup>.

كما نصت الفقرة الأولى من المادة 319 من قانون المرافعات المصري على أن يكون الدين حال الأداء، فإذا لم يحل فإنه لا يجوز الحجر التحفظي وهذا الشرط يجب توافره عند إيقاع الحجر ولا يجب عند طلب الإذن به<sup>3</sup>.

#### ت- لا يشترط أن يكون الدين معين المقدار

لا يشترط المشرع الجزائري في الدين أن يكون معين المقدار، لأنه في هذه الحالة يقدره القاضي تقديرا مؤقتا بناء على الأسباب الظاهرة للدين، وتكون للقاضي في هذه الحالة السلطة التقديرية في تقدير مقدار الدين تحديدا مؤقتا إلى غاية الفصل في موضوع النزاع وتحديد مقدار الدين بصفة نهائية<sup>4</sup>.

(1) أسامة أحمد شوقي المليحي، الوجيز في الإجراءات المدنية للتنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، ج1، (دط) دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر، ص247.

(2) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص15 ص16.

(3) أسامة أحمد شوقي المليحي، مرجع سابق، ص276.

(4) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص15 ص16.

ومعنى هذا أن الحجز التحفظي على العقار لا يوقع إلا بعد تعيين مقدار الدين، فإذا تم توقيع الحجز التحفظي على العقار دون تعيين مقدار الدين تعييناً نهائياً أو مؤقتاً فإن الحجز يكون باطلاً<sup>1</sup>.

وهذا ما رأى به المشرع الأردني حيث نصت المادة 1626 من مجلة الأحكام العدلية أنه إذا كان للمدعى به ديناً لزم المدعي أن يبين جنسه ونوعه ووصفه ومقداره، على أن شرط تعيين المقدار، وإن كان لازماً لتوقيع الحجز التحفظي، إلا أنه ليس شرطاً للإذن به، فالمشرع الأردني لم ينص في المادة 3/141 على وجوب أن يكون الدين معين المقدار، كما هو الحال بالنسبة لشرط استحقاق الأداء كما جاء في نهاية الفقرة بقوله "وإذا كان مقدار الدين غير معلوم، تعين المحكمة مقداره على وجه التخمين"<sup>2</sup>.

لم يختلف المشرع المصري عن المشرع الجزائري والأردني فهو الآخر اكتفى بأن يكون الدين محقق الوجود وحال الأداء، ولم يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون حق الدائن معين المقدار، وتطبيقاً لذلك فإنه يجوز للمضروب أن يحجز تحفظياً على أموال من تسبب في ضرره إذا كان دينه مؤكداً، حتى وإن كان مبلغ التعويض لم يقدر بعد فيتم تقديره من القاضي تقديراً مؤقتاً<sup>3</sup>.

والملاحظ أن المشرع الجزائري ينص على أن الدين يجب أن يكون مستحق الأداء عند تقديم طلب الحجز،

لا يجوز الحجز إذا كان الحق معلقاً على شرط واقف لم يتحدد بعد أو أن يكون مضافاً إلى أجل لم يجل بعد<sup>4</sup>.

وهذا ما يراه المشرع الأردني، إذ في الحقوق المتنازع على ترتيبها في الذمة لا يجوز بحسب الأصل توقيع الحجز التحفظي لاستيفائها ويجب عدم الخلط بين حلول الأداء، وتحقق الوجود فالحق قد يكون محقق الوجود لكنه

(1) العربي الشحط ع/القدر. نبيل صقر، طرق التنفيذ، (دط)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2007، ص

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص75.

(3) عيد محمد القصاص، مرجع سابق، ص523.

(4) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص16.

ليس حال الأداء، فشرط حلول الأداء لا يبحث إلا بعد أن يوجد الحق فالالتزام المعلق على شرط واقف هو التزام غير موجود<sup>1</sup>.

إذ لا يجوز للدائن إجراء الحجز التحفظي قبل تحقق الشروط فإذا تحقق الشرط، فقد تأكد وجوب الالتزام ووجوده، وهذا ما أيدته محكمة التمييز الأردنية بقراراتها رقم 81/320 بقولها "حيث أن الدين الذي تدعي الشركة المدعية أنه مترتب لها بذمة المدعى عليها، لا يكون مستحق الأداء، إلا بعد ثبوت وجود عيب من المبيع وفسخ العقد وعدم تحقق الشرط، الذي يجيز للبائع قبض مبلغ الاعتماد، فإن الشرطين الذين يجب توافرها لإلغاء الحجر التحفظي بموجب المادة 85 من قانون أصول المحاكمات الحقوقية وهما:

- أن يكون الدين مستحق الأداء.

- أن يكون الدين غير مقيد بشرط<sup>2</sup>.

### ثانياً: الخشية من فقدان الضمان العام

وبالرجوع إلى المادة 647 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تضمنت عبارة "خشية الدائن من فقدان الضمان لحقوقه، وهي لم تكن في نص المادة 345 من القانون المدني القديم التي كانت تنص على حالة الضرورة<sup>3</sup>. والمقصود بالخشية هي حالة الضرورة نفسها، فالمادة 345 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وضعت شرطاً عاماً لإجراء الحجز التحفظي، وهو حالة الضرورة وهذا ما جعلنا نستنتج أن إجراء الحجز التحفظي ورغم أنه إجراء مؤقت، ولا يؤدي إلى نزع المال المحجوز من المالك فإن نص المادة 345 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم توقيع الحجز التحفظي، إلا في وجود حالة الاستعجال وهذا لا يعني أن حقوق الدائن مهددة بالضياع، أو أن هذا الاستعجال يقضي على التحفظ على عقارات الدائن وأمواله بمبلغ إتلافها أو إبعادها

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 19.

(2) المرجع نفسه، ص 80.

(3) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 20.

وبمفهوم المخالفة فإنه متى انتفى شرط حالة الضرورة، أو تقدر على الدائن إثباته، فإنه لا يمكن له توقيع الحجز التحفظي وهذا الشرط العام أخذ به المشرع الفرنسي في المادة 48 من قانون المرافعات الفرنسي، فقد جاء بمصطلح الاستعمال أما المشرع المصري في المادة 2/316 من قانون المرافعات المصري ينص على أنه يحق للدائن أن يوقع الحجز التحفظي على منقولات مدينه في كل حالة يخشى فيها فقدان الدائن لضمان حقه<sup>1</sup>.

فمهما اختلفت التسمية فتقدير حالة الخشية في القانون المصري أو حالة الاستعجال في القانون الفرنسي أو حالة الضرورة في القانون الجزائري هي تخضع كلها للسلطة التقديرية للقاضي الأمر بالحجز، دون رقابة من المحكمة العليا.

### الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمدين

#### أولاً: الصفة

يجب أن يكون المحجوز ضده ذي صفة من بدء الإجراءات حتى نهايتها وتثبت هذه الصفة لمن كان مسؤولاً عن الدين<sup>2</sup>.

الحجز التحفظي يتم إيقاعه على المدين الأصلي أو كفيله أو وارثه، ومن أوصى له بجزء من التركة ، والمحال عليه أنه يجوز في بعض الصور توقيع الحجز التحفظي في مواجهة شخص غير المدين كالحجز على العقار المرهون في وجه الحائز الذي تلقى من المدين ملكية مثقلة بالرهن، ويمكن أن يجري خلفاً خاصاً، ومعنى هذا أنه لا يلزم تحديد السند الذي صدر في مواجهة السند لكي يمكن الحجز في مواجهة الخلف، ذلك أن الحق يبقى نفسه سواء كانت بالنسبة للسلف أو الخلف حتى وإن تغير الجانب السلبي منه وذلك كما يلي:

#### أ- الخلف العام:

لا تنتقل أموال المورث إلا بعد سداد الديون وذلك وفقاً لقاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون، ولكن

(1) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، الطبعة الأولى، 1984، ص 217.

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 83.

لا تنتقل أموال المورث إلا بعد سداد الديون وذلك وفقا لقاعدة لا تركة إلا بعد سداد الديون، ولكن السؤال الذي يطرح نفسه: إذا لم يكن الدائن الحاجز قد أجرى حجرا في مواجهة المورث، فهل يستطيع أن يباشر إجراءات الحجر قبل الورثة، كما لو كان يحجز في مواجهة المدين وحده؟

وجوب ذلك يظهر من خلال تصرف الوارث في عقارات التركة المدنية وتمييزها بين فرضيتين.

**الفرضية الأولى:** إذا كان تصرف الوارث في عقارات التركة المدنية التي لم تخضع لنظام التصفية، فإنه استنادا لأحكام المادة (1123) من القانون المدني الأردني، يجوز لدائنين التركة العاديين أن ينفذوا بحقوقهم أو بما أوصى لهم على عقارات التركة التي حصل التصرف فيها، أو التي رتبت عليها حقوق عينية لصالح الغير، إذا تم إيقاع الحجز عليها لقاء لديونهم قبل تسجيل التصرفات، ولكن إذا تم قيد الحجز بعد تسجيل التصرفات فلا يكون لقيد الحجز أي أثر<sup>1</sup>.

**الفرضية الثانية:** تصرف الوارث في عقارات التركة التي خضعت لنظام التصفية استنادا لأحكام المادة 1090 من القانون المدني الأردني، فإذا ما تم قيد القرار الصادر بتعيين المصفي صارت حقوق الدائنين نافذة في مواجهة كل من يتلقى من الوارث حقا عينيا على عقار من عقارات التركة، أما إذا كان القرار الصادر بتعيين المصفي بعد تسجيل التصرفات فلا يكون له أي أثر<sup>2</sup>.

### ب- الخلف الخاص:

وهو ما يتلقى الحق عن المدين قبل بدء إجراءات الحجز التحفظي، فإذا كان الدائن قد سبق له وأن اتخذ إجراءات الحجز فلا يجوز اتخاذها في مواجهة الخلف الخاص، ذلك أن التصرف الصادر عن المدين بعد توقيع الحجز التحفظي لا ينفذ في حق الدائن، ولا يؤثر في إجراءات الحجز التي تمت، ومن ثمة فلا توجه هذه الإجراءات إلا في مواجهة المدين نفسه، وتطبيقا لذلك إذا قام المدين بحوالة الدين قبل إجراء الحجز التحفظي، فإن

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 84.

(2) المرجع نفسه، ص 84-85.

الدائن يستطيع الحجز في مواجهة الخلف الخاص، إذا صدر حكم بتسليم الشيء إلى شخص آخر، فإنه يجوز للدائن أن يجري الحجز التحفظي بموجب هذا الحكم في مواجهة من انتقل إليه هذا الشيء، ذلك أن الشخص قد تلقى هذا الشيء محملاً بعبء خضوعه للتسليم<sup>1</sup>.

أما في الحالات الآتية:

كأن يكون المدين إحدى الدول الأجنبية أو أحد ممثليها الدبلوماسيين أو هيئة دولية أو أحد فروعها، فلا يجوز الحجز على الأموال المملوكة لهذه الدول وتلك الهيئات بما في ذلك من مساس بسيادة تلك الدول أو الحصانة المقررة لهذه الهيئات.

### ثانياً: الأهلية

إن إجراءات الحجز التحفظي كغيرها من الإجراءات الأخرى لا تنتج أثرها إلا بإبلاغها إلى الشخص الموجهة له، ولذلك فالعمل الإجرائي يقوم به شخص هو أهل لذلك فقط أو ممثلاً تمثيلاً قانونياً، بل يجب إلى ذلك أن تتوافر هذه الأهلية في الشخص الآخر الذي يوجه إليه العمل، فلا تكفي الأهلية الإرادة فقط، بل يجب أن تدمج مع أهلية الوفاء وهي أهلية التصرف<sup>2</sup>.

بما أن الحجز التحفظي لا يؤدي إلى خروج المال المحجوز من ملكية المحجوز ضده، فإنه يكفي بأهلية الإرادة، ولهذا يجوز اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهة القاصر المأذون له بالإدارة، على أن نقص الأهلية أو انعدامها لا يحول دون اتخاذ إجراءات الحجز التحفظي في مواجهة من يمثل ناقص الأهلية أو عديمها، ولا يختصم ناقص الأهلية في هذه الإجراءات<sup>3</sup>.

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 85.

(2) المرجع نفسه، ص 86.

(3) المرجع نفسه، ص 86-87.

كما أنه إذا لم يجد الدائن الحاجز من يمثل ناقص الأهلية فهو يستطيع الالتجاء إلى القضاء لتعيين من يمثله ويلتزم هذا الممثل بسلوك الرجل المعتاد<sup>1</sup>.

ففقد المحجوز ضده أهليته أو زوال صفته لا يؤدي إلى انقطاع الخصومة، وإنما توجه الإجراءات إلى نائبه أو إلى المحجوز ضده إذا كانت قد اكتملت أهليته، حسب الأحوال ولكن إذا كان من يمثل ناقص الأهلية أو عديمها يريد أن يتخذ إجراءات الحجز على أموال ناقصي الأهلية أو عديميها، فإن عليه عندئذ أن يتنحى عن الوصاية ويطلب من القاضي المختص تعيين وصي خصومة لكي يباشر هذه الإجراءات في مواجهته بهذه الصفة الجديدة<sup>2</sup>.

إن الذي يترتب على مخالفة القواعد الأهلية السابقة في المحجوز ضده أو من يمثله قانونا، هو بطلان إجراء الحجز التحفظي الذي تمت بالمخالفة لقواعد الأهلية، وتطبق في هذا الصدد قواعد القانون المدني المنصوص عليها بالمواد (116-134) التي نظمت أهلية التعاقد، فالأهلية مشروطة ليس فقط على من قام بالعمل، بل على الخصم أيضا ولهذا فإن الحجز التحفظي يكون باطلا إذا لم تتوفر الأهلية أو التمثيل القانوني فيمن يوجه العمل، ويتعلق هذا البطلان بالنظام العام فلناقص الأهلية أو من يمثله قانونا أن يتمسك بالبطلان حتى لو بعد إنتهاء إجراءات الحجز التحفظي، وكذلك للخصم الآخر أن يتمسك بالبطلان لأنها مبنية على عمل باطل وما بني على باطل فهو باطل<sup>3</sup>.

### المطلب الثاني: خصائص الحجز التحفظي على العقار وتمييزه عما يشابهه من الحجز

من خلال التعريف السابق للحجز التحفظي على العقار يتبين لنا أنه يتميز بمجموعة من الخصائص والمميزات التي تميزه عما يشابهه من الحجز، لذلك تناولنا في الفرع الأول خصائص الحجز التحفظي على العقار،

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 87.

(2) المرجع نفسه، ص 87.

(3) المرجع نفسه، ص 87.

أما في الفرع الثاني فتناولنا تمييز الحجز التحفظي عما يشابهه من الحجز.

### الفرع الأول: خصائص الحجز التحفظي على العقار

#### أولاً: هو إجراء وقائي

الغاية من الحجز التحفظي على العقار هو وضع عقارات المدين المحجوزة تحت يد القضاء، دون أن يؤدي ذلك إلى استثناء حق الدائن من ثمنه، فالحجز التحفظي بحد ذاته إجراء وقائي يتخذه الدائن لمنع المدين من التصرف في أمواله المنقولة خشية تهريبها أو ضياعها، وفي عقاراته خشية تهريبها بطرق التهريب القانونية، فهو إجراء يمكن الدائن من الحفاظ على حقه في الضمان العام من أموال مدينه<sup>1</sup>.

#### ثانياً: هو إجراء مؤقت

يمثل الحجز التحفظي صورة من صور الحماية الوقتية للحق لمواجهة حالة مستعجلة تتطلب المباغنة بغرض تجنب تضييع المدين لأمواله، لهذا جددت مدة صلاحية الأمر المتضمن حجز أموال المدين المنقولة والعقارية تحفظياً بخمسة عشر يوماً سري من تاريخ صدور أمر الحجز، إذ يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع خلال الأجل المحدد وإلا كان الحجز والإجراءات الموالية له باطلين<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: ليس حقاً مطلقاً

الحجز التحفظي ليس حقاً مطلقاً للدائن، إنما هو أمر متروك شأن النظر في جدواه للقاضي فله أن يصدر الأمر بالحجز متى تحقق لديه رجحان فقدان الضمان، كما في حالة عدم وجود موطن مستقر للمدين أو إذا خشى الدائن من تهريب أمواله، وكان لذلك أسباباً جدية يتوقع معها تهريبه لأمواله أو إخفائها، وعلى العموم

(1) بوسري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2014، ص224.

(2) المرجع نفسه، ص224.

يتمتع القاضي الذي ينظر في طلب الإذن بالحجز بسلطة تقديرية واسعة للقول بأن للدين مسوغات ظاهرة وذلك حسب إقتناعه الشخصي<sup>1</sup>.

### رابعاً: يخضع لقاعدة الضمان العام

ذلك أن كل ما يملك المدين من عقارات وأموال مادية قابلة للحجز عليها تحفظياً ضماناً للديون. والملاحظ أنه يجوز إجراء الحجر التحفظي، لاقتضاء أي مبلغ مهما كانت قيمته، وذلك بشرط عدم التعسف في استعمال الحق، كما أنه لا توجد شروط شكلية معينة ينبغي توافرها في الحق الذي يوقع الحجر التحفظي لضمانه فلا يلزم لإجراء الحجر التحفظي أن يكون الدائن مزوداً بسند تنفيذي، أيا كان شكله، فيجوز إجراء هذا الحجر ولو كان الدائن مزوداً بسند عرفي فقط، بل يجوز توقيعه ولو لم يكن بيد الدائن سنداً تنفيذياً على الإطلاق وذلك بشرط الحصول على إذن من القضاء<sup>2</sup>.

### خامساً: المباغته

إذ أن الحجر التحفظي لا يحتاج إلى مقدمات تنفيذ، مما جعله يفاجئ المدين ويمنعه من تهريب ممتلكاته حفاظاً على مصلحة الدائن<sup>3</sup>. كما أنه ينعدم فيه مبدأ الوجاهية لأنه يصدر في غيبة المدين.

### سادساً: لا تقتصر على حالات معينة

كان الحجر التحفظي على العقار قبل التعديل يقتصر على حالات معينة أوردتها على سبيل الحصر بحيث يبطل الحجر التحفظي على العقار فيما عداها، ولكن ذلك الأسلوب لا يواجه جميع الحالات التي قد تعرض

(1) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 224.

(2) المرجع نفسه، ص 225.

(3) المرجع نفسه، ص 228.

في العمل وتكون هناك ضرورة التحفظ فيها على عقارات المدين، وهذا ما دعا المشرعين في بعض الدول إلى التخلي عن هذا الأسلوب ومنهم المشرع الجزائري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز الحجز التحفظي عما يشابهه من الحجوز

#### أولاً: الفرق بين الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي

يكمن جوهر التفريق بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي في الطبيعة، فالثاني ذو طبيعة مزدوجة تحفظية وتنفيذية في نزع ملكية الأموال المحجوز وبيعها في المزاد العلني لاقتضاء حقه من ثمنها، أما الحجز التحفظي فهو ذو طبيعة وقائية تحفظية، أما الوظيفة التنفيذية فلا يؤديها إلا إذا توافر لدى الحاجز شروط الحق في التنفيذ، وذلك بتكليف المدين بالتنفيذ وتبليغه بالسند التنفيذي، وهذه الشروط تميز الحجز التنفيذي دون الحجز التحفظي ومن هذا المنطلق نستطيع القول أن الحجز التحفظي هو في أغلب الأحيان مرحلة تمهيدية للقيام بإجراءات الحجز التنفيذي، فهو بمثابة إشعار أو إعدار للمدين الممتنع عن تنفيذ التزاماته اتجاه دائنيه بضرورة الإسراع في التنفيذ تحت طائلة الوصول إلى بيع ممتلكاته جبراً، وكذلك بمثابة إجراءات حامية كحماية الضمان العام من خطر التصرف فيه من قبل المدين اضطراراً بدائنيه<sup>2</sup>.

#### أ- أوجه الاختلاف بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي:

1/ من حيث الطبيعة: الحجز التحفظي هو صورة من صور الحماية القضائية الوقتية في مجال التنفيذ، أما الحجز التنفيذي فهو صورة من صور الحماية القضائية التنفيذية.

2/ من حيث الغاية: الحجز التحفظي على العقار غايته الأساسية منع المدين من تهريب عقاراته بمختلف الطرق القانونية وذلك لضمان استيفاء الدائن لحقه، أما بالنسبة للحجز التنفيذي فالغاية منه استيفاء حق الدائن مباشرة من العقار المحجوز أو ثمنه بعد بيعه.

(1) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 225.

(2) منيرة فرحات، ص 362.

3/ من حيث الأساس النظامي: تتوافر في الحجز التحفظي شروط الحماية المستعجلة فضلا عن وجود سند نظامي وهو الإذن بتوقيع الحجز على عكس الحجز التنفيذي الذي يحتاج إلى إتخاذ مقدمات التنفيذ كاملة، بالإضافة إلى وجود سند تنفيذي بيد الدائن طالب التنفيذ<sup>1</sup>.

4/ من حيث المقدار: لا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون مقدار الدين معلوما، وإنما يقدر تقديرا مؤقتا من القاضي في حين يشترط أن يكون معلوما في الحجز التنفيذي.

5/ من حيث المصير: يتحول الحجز التحفظي إلى حجز التنفيذي إذا وقع صحيحا و توبعت إجراءات تحوله أما الحجز التنفيذي فيؤدي إلى مرحلة البيع القضائي العلني.

6 / من حيث الإجراءات: إجراءاته تتسم بالبساطة والسهولة مقارنة بإجراءات الحجز التنفيذي التي تتسم بالطول والصعوبة.

7/ من حيث مقدمات التنفيذ: لا يحتاج إلى مقدمات التنفيذ على عكس الحجز التنفيذي الذي يلزم اتخاذ مقدمات التنفيذ كاملة وإلا كان باطلا<sup>2</sup>.

يقصد القانون بالحجز التحفظي حماية الدائن من تصرف المدين في عقاراته وأمواله بشكل يضر بمصلحته. فلا يجيز هذا الحجز إلا في الأحوال التي يقوى فيها احتمال تهريب أموال المدين وعقاراته بمختلف الطرق عكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي الذي يجريه أي دائن بيده سند تنفيذي.

### ب- عدم اشتراط السند التنفيذي:

لا يشترط في الحجز التحفظي توفر سند تنفيذي إنما يكفي ما دون ذلك من مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، في حين أن الحجز التنفيذي لا يكون للدائن الذي له الحق في التنفيذ الجبري، كما يعتبر المرحلة الأولى من مراحل التنفيذ بنزع الملكية العقارية، ويجب أن يتوافر في من طلبه من الدائنين الحق في التنفيذ

<sup>(1)</sup> <http://zayedalsamsi.Ae> 2017/08/30.

<sup>(2)</sup> <http://zayedalsamsi.Ae> 2017/08/30.

أي أن يكون معه سند تنفيذي مثبتا لحق معين المقدار وحال الأداء عند الحجز، كما يجب أن يقوم طالب هذا الحجز بتبليغ هذا الحجز التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء قبل إجراء الحجز<sup>1</sup>

أما الحجز التحفظي فهو يثبت للدائن ولو لم يكن لديه الحق في التنفيذ الجبري فقد رأى المشرع أن حماية الدائن تتطلب أحيانا السماح له بتوقيع الحجز قبل أن يثبت له هذا الحق وقبل أن يحصل على سند تنفيذي وقبل التنفيذ، أو قبل أن يعين مقدار حقه، ويكون من مصلحة الدائن الحجز على أموال المدين أو بعضها قبل أن يقوم هذا الأخير بتهريبها<sup>2</sup>.

إذا كان المشرع قد أعطى الدائن من حيازة سند تنفيذي لتوقيع الحجز التحفظي على العقار، فذلك لا يعني عدم جواز الحجز التحفظي بوجود سند تنفيذي فإذا كان بيد الدائن سند تنفيذي، فإن هذا السند يخول له من باب أولى طلب إجراء الحجز التحفظي وتكون له مصلحة في ذلك، إذ يتم الحجز التحفظي دون حاجة لإعلان السند للدائن وتكليفه بالوفاء لمفاجأته قبل تهريب أمواله<sup>3</sup>.

### ت- الغاية التحفظية من الحجز:

إذا كانت الغاية من الحجز التحفظي، وضع أموال المدين تحت يد القضاء لمنعه من التصرف فيها فهذا لا يعني أن الحجز التحفظي لا يؤدي إلى التنفيذ أو الحجز التنفيذي يؤدي بالضرورة إلى البيع بالمزاد العلني للأموال المحجوزة، فقد ينتهي الحجز التحفظي تنفيذا وقد يتوقف الحجز التنفيذي بمجرد وفاء المدين قبل البيع فالاختلاف بين الحجزين يكمن في الهدف المبتغى عند توقيع الحجز وليس بكيفية انتهائها<sup>4</sup>

وعليه فالحجز التنفيذي يرمي مباشرة إلى وظيفة تحفظية ووظيفة تنفيذية يعتبر إجراء ذو طبيعة مزدوجة

تحفظية وتنفيذية والحجز التحفظي يرمي مباشرة إلى الوظيفة الأولى، أما الوظيفة التنفيذية لا يؤديها إلا إذا توفر

(1) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 227 .

(2) المرجع نفسه، ص 227.

(3) مروك نصرالدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، (دط)، دار هومة، الجزائر ص 135

(4) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص 227.

لدى الحاجز شروط الحق في التنفيذ وقام بتكليف المدين بالوفاء تحفظيا وتنفيذيا في نفس الوقت، أما الحجز التحفظي فهو يعتبر ابتداء لإجراء تحفظي، ولا يؤدي إلى التنفيذ إلا بتوافر شروط معينة تنقصه عن الحجز التنفيذي، فإذا توفرت هذه الشروط إنقلب الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي<sup>1</sup>

### ث- المباغنة:

إذا كان الحجز التنفيذي لا يصح إلا بعد استفاء مقدمات التنفيذ من إعلام السند عن طريق التكليف بالوفاء ومنح المدين أجل 15 يوما للاستجابة وديا، فإن مصلحة الدائن في الحجز التحفظي تتطلب توقيع الحجر دون سبق تكليف المدين بالوفاء وتبليغ السند التنفيذي إليه حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله قبل الحجز، لأن مصلحته تقتضي الحجز على أموال المدين خشية فقدان الضمان<sup>2</sup>.

### ج- الانتفاع بالأموال المحجوزة

لا يؤدي الحجز التحفظي إلى نقل حيازة المال المحجوز أو منعه من الانتفاع به، إنما يظل المحجوز عليه حاجزا مؤقتا لأمواله المحجوز عليها، وله أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحازم الحريص وأن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها، في حين لا يجوز له في الحجز التنفيذي، إن كان مالكا للمحجوزات وأسندت إليه حراستها، إلا استعمال تلك الأموال<sup>3</sup>.

### ثانيا: الفرق بين الحجز التحفظي على العقار والحجز الإستحقاقى

يعتبر الحجز الإستحقاقى نوع من الحجز التحفظي أجازته القانون لمالك المنقول أو صاحب حق عيني عليه يخوله التمتع أو لصاحب الحق في الحبس إذا أراد ضبطه ووضع تحت يد القضاء ومنع حائزه من التصرف فيه لحين رفع الدعوى الاسترداد أو لحين الفصل فيها إذا كانت مرفوعة، وبالتالي فهو نتيجة لما للمالك من الحق في

(1) بوضري محمد بلقاسم، ص228.

(2) المرجع نفسه، ص228.

(3) المرجع نفسه، ص229.

تتبع منقولاته تحت يد حائزها ومن ثمة تمتنع عن الحجز الإستحقاقي كلما امتنع عن المالك تتبع المال<sup>1</sup>، وهذا وفقا لما جاء في المادة 658 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إذا اعترض حائز المنقول المراد حجزه على الحجز وجب على المحضر القضائي وفق إجراءات الحجز وتحرير محضر إشكال يسلمه للأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة أيام<sup>2</sup>.

ومثال ذلك الحجز الذي يوقعه المالك الذي يشتري مادة خام، حديد مثلا ويسلمها لصانع -حداد- ليصنع بعض قطع الحديد ويتراخى فيلجأ المالك إلى حجز هذه المنقولات (الحديد) حجرا استحقاقيا تحت يد الحائز إلى حين إثبات ملكيته له، أما إذا كان الصانع هو الذي اشترى المادة الخام فلا يصح للمتعاقد أن يوقع حجرا استحقاقيا عليها كونه ليس هو مالك المادة الخام، ومن أمثلة هذا الحجز أيضا ذلك الحجز الاستحقاقي الذي يوقعه المؤجر على المنقولات التي تنقل من العين المؤجرة دون رضاه لما له الحق في تتبعها أي كانت<sup>3</sup>. ومن هذا التعريف للحجز الإستحقاقي تظهر لنا أوجه الاختلاف وأوجه التشابه مع لحجز التحفظي:

أ- أوجه الاختلاف:

- 1/ يوقع الحجز الإستحقاقي على المنقولات فقط دون العقارات على عكس الحجز التحفظي.
  - 2/ يوقع الحجز الإستحقاقي من طرف مالك المنقول على منقولاته التي تكون ملكه في الأصل أو من طرف صاحب الحق العيني عليها الذي يخول له تتبعه.
- أما الحجز التحفظي فيوقعه الدائن على أموال مدينه المنقولة والعقارية قصد اقتضاء دين له عند المدين منها.

(1) بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 29.

(2) المرجع نفسه، ص 29.

(3) علي أبو عطية هيكال، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د-ط)، دار المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق، الإسكندرية 2008، ص 202-203.

ينتهي الحجز الاستحقاقى باسترداد الحاجز لمنقولاته إذا أثبت ملكيتها في حين ينتهي الحجز التحفظي بتحويله إلى حجز تنفيذي إذا لم يسدد المدين دينه، وبالتالي بيع الأموال المحجوز عليها بالمزاد العلني.

ب/ أوجه التشابه:

1. الحجز الإستحقاقى هو نوع من الحجز التحفظي.
2. يحتاج كل من الحجز التحفظي والحجز الإستحقاقى إلى أمر من القاضي حتى يتم توقيعه.
3. يهدف كل منهما إلى منع المدين من التصرف، فالحجز التحفظي يهدف لمنح المدين من التصرف في أمواله بما يضر الدائن ويهدف الحجز الاستحقاقى أيضا إلى منع الحائز من التصرف في المنقول إلى حين استرداد.

الفصل الثاني:

إجراءات الحجز التحفظي

على العقار

## إجراءات الحجز التحفظي على العقار

نظرا للمماطلة وتقاوس المدين عن الوفاء بدينه أو بسبب محاولته تجاهل قواعد القانون لاقتضاء حق الدائن أو لجوئه إلى طرق ملتوية لتحقيق مصلحته الخاصة التي تتناقض مع مصلحة الدائن، وبسبب الإجراءات المعقدة للحجز التنفيذي على العقار وطولها قد يتمكن المدين من تهريب أمواله العقارية بطرق قانونية، لذا أورد المشرع الجزائري الحجز التحفظي على العقارات، وجعل له إجراءات سهلة ومبسطة وسريعة مقارنة بإجراءات الحجز التنفيذي، والتي تمكن الدائن من الحجز على عقارات مدينه تحفظيا ومنعه من التصرف فيها بما يضر بمصلحته، وتظهر هذه الإجراءات والدعاوى المتعلقة بها في مباحث هذا الفصل

لنا في

أما في الثاني

المبحث الأول:

توقيع أمر الحجز التحفظي على العقار.

( 646 إلى 649 )<sup>1</sup>

( 721 إلى 789 )<sup>2</sup> لكنه لم يخص إجراءات الحجز

652<sup>3</sup> والتي تتعلق بقيد أمر الحجر الت

الآثار العامة للحجز التحفظي والتي تتناسب مع طبيعة العقار إلى مطلبين

أما المطلب الثاني فيتناول آثار الحجز ا

---

(1) (646/ 649) 09/08 السابق ذكره  
(2) ( 789 /721) 09/08 السابق ذكره  
(3) 652 09/08 السابق ذكره.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز التحفظي على العقار

أو ممثله القانوني

اختصاصها العقار محل الحجز

استصداره له

حيث تناولنا في الـ

أما في الفرع الثالث فـ

في الفرع الثاني

الفرع الأول: تقديم طلب الحجز التحفظي على العقار

يقدم طلب الحجز التحفظي على العقار أو الحق العيني العقاري إلى رئيس محكمة موطن العقار وفي حالة تعدد

العقارات يوجه الطلب إلى محكمة من المحاكم التي يقع بدائرة اختصاصها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية

لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن بحيث يكفي تقديم طلب واحد إلى رئيس

محكمة المحـ يشترط تقديم طلب لكل المحاكم التي تتواجد

هذه العقارات وذلك بغية كسب الوقت وتخفيض التكلفة<sup>1</sup> ويعتبر تقديم طلب الحجز

يقوم به الدائن الحاجز قبل المباشرة في بدأ

أو مركز قانوني عليه ويبين فيه رغبته في حمايته بإحدى صور الحماية القضائية في مواجهة

يدعى المدين إلى الحضور، فخصومة

2

هي خصومة تحقيق غير كامل حيث يغيب عنها مبدأ المواجهة و احترام

(1) تالم لخضر، بوعزة محمد، مرجع سابق، ص68.

(2) 231.

أساسية شرعت لحماية حقوق الدائنين في مثل هذه الأحوال وهذه

في الخشية من قيام المدين بتهرب أ<sup>1</sup> إذ يجب توفر عنصر المباغتة حتى لا يتمكن المدين من تهريب عقاراته  
ته في

- ويحق للدائن طلب توقيع الحجز التحفظي على العقار إذا كان دينه محقق

المذكور، فهذان الشرطان يجب توافرها في الحق المطالب به في جميع أنواع الحجز، إضافة إلى وجوب وجود

2

وقد جاءت عبارة سند في القانون القديم عامة مما أدى إلى ظهور إشكال وتباين في التطبيقات الميدانية

بـ بـ

الحجز التحفظي لمن يحمل سندا تنفيذيا هذا الأخير من بين المسوغات الظاهرة

المدنية والإدارية قد فصل في هذا الإشكال<sup>3</sup> كما أنه لم يأت على مادة

صريحة تجيز الحجز التحفظي بمقتضى سند تنفيذي

المدين من خلالها تهريب أمواله العق

باعتباره ات الظاهرة التي تبين وجود الدين، غير أنه هناك من لديه رأي آخر

مثل ما أتى به حمدي باشا عمر بتعقيبه الهامشي أن توقيع الحجز التحفظي على العقار يتم بدون سند

(1) .230

(2) .230

(3) .14

(عقد عرفي، فاتورة مقبولة) وبالتالي فلا يتصور اتخاذ مقدمات

التنفيذ فيه، لأن هذه الأخيرة لا تتم إلا لمن كان بيده سندا تنفيذيا<sup>1</sup>.

والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يفرق بين وجود السند التنفيذي أو عدمه فكلا الحالتين يفرض فيهما

ويرفق بهذا الطلب جميع المستندات التي بيد الدائن والتي تؤدي بالقاضي إلى تكوين قناعته

هذا الطلب مباشرة من طرف الدائن أو محاميه لأن مجرد

توكيل محامي يوليه السلطة في طلب الحجز التحفظي على العقار، إذ يترتب على مجرد تقديم

يتضمن عمل إداري صادر عن الدائن إلى القضاء للمطالبة بحقه فيترتب عليه هدم

قرينة الوفاء المقررة في أساس نظام التقادم لصالح المدين<sup>2</sup>.

**أولاً: المحكمة المختصة:**

هي المحكمة التي يوجد بدائرة

يمكن تحويله إلى مكان آخر بل يكفي تحديده ووصفه وتوضيح موقعه ومساحته وهذا

649

**ثانياً: المعلومات التي يحملها طلب الحجز التحفظي على العقار**

حتى يتم قبول طلب الحجز التحفظي على العقار لابد من أن يتوافر هذا الطلب على مجموعة

من المعلومات وهي كالآتي:

أ- ولقب الدائن الحاجز وموطنه الحقيقي ومهنته ومحل عمله ورقمه الوطني.

ب- ولقب من يمثل الدائن الحاجز وموطنه الحقيقي ومهنته ومحل عمله ورقمه الوطني.

ت- تعيين موطن مختار لطالب الحجز في الجزائر، إذا لم يكن له موطن فيها.

(1) حمدي باشا 09/08 المؤرخ في 25 2008 . . . . 236

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص113.

ث- ولقب المدين المحجوز عليه وموطنه الحقيقي ومهنته ومحل عمله ورقمه الوطني.

ج-

ح-

خ- توقيع طالب الحجز التحفظي على العقار أو وكيله القانوني.

د- تاريخ تحرير طلب هذا الحجز مع العلم أن التاريخ المعبر قانونيا هو تاريخ دفع الرسم<sup>1</sup>.

ثالثا: البيانات التي يجب أن يتضمنها طلب الحجز التحفظي على العقار

أ-

ب- المسوغات الظاهرة التي

ت- قيمة الدين المطلوب الوفاء به إن كان مقدرا أو يتم تقديره تقديرا مؤقتا من القاضي بعد قبول الطلب.

ث- تعيينا دقيقا نافيا للجهالة لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته، وغيرها من البيانات

التي تفيد تعيينه وإذا كان العقار بناية، يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

- إذا خلا الطلب من أحد هذه البيانات كان قابلا للإبطال<sup>2</sup>.

رابعا: الوثائق المرفقة مع طلب توقيع الحجز التحفظي على العقار

تقديم طلب الحجز التحفظي على عقارات المدين فلا بد من أن يرفق هذا الطلب ببعض الوثائق حتى يتم

قبول هذا الطلب وتمثل هذه الوثائق في ما :

أ- : فلما كان المقصود بالحجز التحفظي منع المدين من التصرف في أمواله

يشترط فيه اتخاذ

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص114 .115

(2) تالم لحضر، بوعزة محمد، مرجع سابق، ص68.

وجود مسوغات ظاهرة ترجع قيام الدين حتى يتمكن الدائن من توقيع هذا<sup>1</sup>.

ب- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي<sup>2</sup>

المدة المحددة وهي خمسة عشر (15) ين من سداد دينه خلالها وقيام ال

إلى حجز تنفيذي وبالتالي إمكانية التنفيذ على العقار الذي كان محلا للحجز التحفظي فإذا تم هذا ا

في وجود المنقول وكفايته والتي تقوم أساسا على عد

غير أن حمدي باشا عمر له رأي آخر

على العقار يتم من دون أن يقدم الدائن محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها لأن الهدف منه

حتى لا يهرب أمواله<sup>3</sup>.

ت-

الخاص على العقار يجوز له الحجز

4 تھ

مباشرة على عقارات المدين وحقوقه العينية العقارية حتى بوجود المنقول وكفايته للقاعدة العامة التي تنص

على الحجز على المنقولات ثم عل تكفي أو كانت غير موجودة أساسا لا تنطبق

ث-<sup>5</sup> إذ من القواعد الأساسية في الحجز العقار

سواء كان هذا العقار مشهرا أو غير مشهر.

2004 127.

(1) عمارة بلغيث، التنفيذ الجزري وإشكالاته، ( )

(2) تالم لخضر، بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 69.

(3) حمدي 236

(4) تالم لخضر. بوعزة محمد، م 69.

(5) 69.

- ير مشهر يجب أن يكون من الأملاك العقارية التي أدرجها المشرع ضمن الضمان العام

تجاه دائنيه، فالحجز على العقارات غير المشهورة يكون إما في حالة ما إذا كان

سند عربي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني<sup>1</sup>.

2

ج-

لهبة فهو نافذ في مواجهة الدائن بر أي تصرف من قبل

أمر بالحجز التحفظي يعتبر غير نافذ في مواجهة الدائن الحاجز.

- فإذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض الطلب المقدم للحجز التحفظي على العقار، ويمكن تجديده

3

### الفرع الثاني: تسجيل طلب الحجز التحفظي على العقار

يقدم طلب الحجز التحفظي إلى المحكمة مرفقا بجميع المستندات ويجب على الدائن الحاجز أو وكيله القانوني أن

يوقع المستندات مع إقراره بأنها صورة طبق الأصل إذا لم يقدم الوثائق الأصلية، وفي الأصل على طالب الحجز

التحفظي حتى يقوم بتسجيل طلب الحجز كطلب مستعجل أن يقوم به الحجز التحفظي كطلب وقتي

4

(1) بلقاسم سليمان، مرجع سابق، ص 16 17.

(2) تالم لخضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 69.

(3) 69.

(4) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص 177.

### الفرع الثالث: إجراءات استصدار أمر الحجز التحفظي على العقار

يتم إصدار أمر الحجز التحفظي على العقار بعريضة مسببة ترفع إلى القاضي المختص والذي يمثل رئيس محكمة موطن العقار وفقا للإجراءات العادية في هذا الصدد، إذ تتضمن العريضة ولقب وموطن المحجوز عليه، ثم عرض موجز لسبب الدين والسندات التي تبرر وجوده مع ذكر تقديره إذا كان محمداً بوثيقة، وأخيراً يلتمس الحاجز في آخر العريضة من رئيس المحكمة أن يمنحه أمراً لتوقيع الحجز التحفظي على أموال المدين العقارية المراد حجزها ثم يوقع الدائن هذه العريضة<sup>1</sup>.

والقاضي المختص بالفصل في طلب الحجز التحفظي، هو رئيس المحكمة التي يقع بدائرة

الحاجة إلى إبلاغ المدين وهذا ليتوفر عنصر المباغتة والسرعة وحتى يتم الحفاظ على حقوق الدائن ومنع المدين

ته<sup>2</sup>.

أولاً: تبليغ الأمر بالحجز:

محضر

إذ يترتب على إغفال تبليغ أمر الحجز إلى المدين بطلان الحجز التحفظي وهذا في أجل ثمانية .

688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويرجع إلى رئيس المحكمة فيما يثور

من إشكالات ولم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض<sup>3</sup>.

(1) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص233.

(2) 233 234.

(3) 21.

وجب قانون المحاكمات الأردني عدل أن يحجز محضر الحجز في مكان الحجز، ويعد

الجوهرية، فإذا لم يكتب هذا المحضر أو حرر في غير

1.

ثانياً: قيد أمر الحجز التحفظي بالمحافظة العقارية

التي

في خمسة (15)

وهذا وفقاً لما جاء في نص المادة 652 «يجوز للدائن أن يحجز تحفظياً على عقارات مدينه.

تقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة العقار خلال أجل خمسة

(15) يوماً من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلاً»<sup>2</sup>.

يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر ه

والغاية الأساسية من هذا القيد مراقبة تصرفات المدين في العقار فكل ما جاء به

من تصرفات قبل صدور أمر الحجز التحفظي فهو ليس نافذاً في مواجهة الدائن الحاجز ويعتبر باطلاً.

المطلب الثاني: آثار الحجز التحفظي على العقار

التحفظي على العقار في وضع عقارات المدين تحت يد القضاء ومنعه من التصرف

الحجز في المحافظة العقارية

التي يقع في دائرة وعليه تناولنا في هذا المطلب

تطرقنا في الفرع الأول إلى ثم في الفرع الثاني إلى عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز عليه

أما في الفرع الثالث فتناولنا تقييد سلطة المحجوز عليه في

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص126.

(2) 652 09/08، السابق ذكره.

## الفرع الأول: انقطاع التقادم

حتى إلى محكمة غير مختصة

الذي يتقدم به الدائن بقبول حقه في تفلسة المدين أو في توزيع أو بأي عمل يقوم

17 المديني<sup>1</sup>.

من المتفق عليه أن الحجز التحفظي هو إجراء قضائي يترتب عليه قطع تقادم الحاجز قبل مدينه<sup>2</sup> فالتقادم ينقطع بالحجز أو التنبيه لأن ذلك يعني التمسك بالحق والمطالبة به، فالحجز أيا كان طريقه أو نوعه سواء كان الحجز تحفظيا أو تنفيذيا يؤدي إلى قطع تقادم حق الدائن قبل مدينه<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز

إن توقيع الحجز التحفظي على عقارات المدين يعني وضع هذه العقارات تحت سلطة القضاء ومنع المدين

646

لتصرفات المدين في العقارات المحجوز عليها إذ لا يمكن للمدين أن يتصرف تصرفات خارجة عما حدده

## أولا: المقصود من عدم نفاذ التصرف:

661 في الفقرة الأولى من قان ققولها «كل تصرف قانوني

من المدين في الأموال المحجوزة، لا يكون نافذا، ويترتب على التصرفات القانونية أو الأعم

لمعقوبات المتعلقة بجرائم الأموال المحجوزة المنصوص عليها في قانون العقوبات»<sup>4</sup>

(1) 17 75/58 السابق ذكره

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص153.

(3) تالم لحضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص92.

(4) 1/661 09/08، السابق ذكره.

التصرف في الأموال المحجوزة أن كل ما يبرمه المدين المحجوز عليه من تصرفات تتعلق بالمال المحجوز لا تكون نافذة في مواجهة الدائن الحاجز، سواء كا

حق عليه للغير مثل حق ، فلا تنفذ هذه التصرفات تجاه كل من الدائن الحاجز والدائنين

<sup>1</sup> وبمعنى آخر أن كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة بعد توقيع

الحجز وتبليغه له، يعد عملاً غير مشروع وعدم الأثر وبالتالي بعد أي تصرف في هذه الأموال

تصرف قانوني أو عمل مادي مضر بالحاجز غير قانوني ويترتب عنه عقوبات متعلقة بجرائم الأموال المحجوزة التي جاءت في قانون العقوبات<sup>2</sup>.

ثانياً: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات :

هذه جميع

دامت هذه التصرفات من شأنها إخراج العقار

الهبة حيث ينشأ عنه حق عيني تبعي، فيشمل كل من البيع

والمقايضة والهبة وإنشاء حق

3

ثالثاً: نطاق عدم نفاذ التصرف من حيث الأشخاص:

لا ينفذ التصرف في المال العقاري المحجوز في مواجهة كل من:

أ. الدائن الحاجز ولو كان دائناً عادياً، أو لم يكن هو مباشر الإجراءات.

(1) محمد رضوان حميدات، مرجع سابق، ص154.

(2) بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص248.

(3) تالم لخضر. محمد بوعزة، مرجع سابق، ص93.

ب. الخاص على العقار، إذا كان حقه قد قيد قبل تسجيل التنبيه وذلك من تاريخ التأشير على

ج. المشتري العلني: بخس

وفيما عدا هؤلاء الأشخاص ليس لأحد التمسك بعدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز.

وحتى يتمكن ذوي المصلحة من التمسك بعدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز فيجب: أن لا يؤثر التصرف في

إجراءات التنفيذ إذا كان التصرف في إجراءات التنفيذ ه بعد تسجيل أمر الحجز

في حق الحاجز لأن العبرة في ذلك هي ثبوت التاريخ وليس لشهر

1.

الفرع الثالث: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار.

أولاً: وضع العقار المحجوز تحت يد القضاء:

إن تعددت، وهذا في أجل أقصاه ثم (8)

2.

ثانياً: بقاء العقار المحجوز في حيازة المدين:

يكمن جوهر الحجز التحفظي في وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء لمنع المدين

أي تصرف من طرف المدين في الأموال المحجوز

يكون نافذاً في حق الحاجز، لكي يبقى المدين حائزاً للمال المحجوز وينتفع

(1) تالم لخضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص94.

(2) 67.

العقار أن المحجوز عليه يبقى يستغلها غير أنه

1

يفقد حقه في التصرف فيها، وعليه أن ينتفع منها رب الأسرة الحريص وأن يمتلك ثمارها مع المحافظة عليها

وإذا كان يمكنه إبرام عقد إيجار على العقار فإنه ولأهمية التصرف

2

ثالثا: تعيين حارس على العقارات المحجوزة:

عليه غير مؤجر اعتبر حارسا عليه، وله أن يستمر في

سكنه أو زراعته وبغير أجرة، وإذا كان العقار المحجوز أرضا زراعية يمكنه الحصول على الثمار اللازمة لمعيشته هو

ويشترط لعزل المحجوز عليه وتعيين حارسا بدله أن يقوم ما يبرر

هذا التغيير<sup>3</sup>.

رابعا: تقييد حق المحجوز عليه في استغلال العقار

الإيجار

إيجار

يجوز

عقد الإيجار

نافذا في مواجهة الدائنين الحاجزين سواء كان الدائن دائنا صاحب حق

الذي يوقعه المدين نافذا إلا في حالتين:

أ- إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز:

صفتهم حتى إن كانوا من أصحاب الحق على العقار.

نافذا في مواجهة

(1) 128.

(2) عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة المحام

(3) تالم لخضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص 95 96.

ب-

بـ

1.

خامسا: ما يترتب على التصرف في الأموال العقارية المحجوزة

إلى في غير

في مواجهته حقه في مطالبة الحارس بالتعويض عند تبديد العقارات المحجوزة طبقا لقواعد المسؤولية المدنية وذلك سواء كان الحارس هو المدين المحجوز عليه أو كان شخصا آخر، بحيث فرض المشرع في هذه الحالة عقوبات حيث يترتب على كل التصرفات القانونية أو الأعمال المادية المضرة بالحاجز

2.

يتبين الأولى مدنية

المسؤولية المدنية: جاء في نص المادة 1/661

الجزائري جعل كل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة سواء كانت عقارية أو منقولة غير نافذا في مواجهة الدائنين الحاجزين، فالتصرف الواقع بين المدين المحجوز عليه والغير يكون صحيحا إلا أنه غير نافذ في مواجهة الدائن الحاجز، ويبقى على الغير المطالبة بالتعويض أمام القضاء المدني<sup>3</sup>.

أ- المسؤولية الجزائرية: لم يكتف المشرع الجزائري بالجزاء المدني فقط في حال تصرف المدين المحجوز عليه في الأموال المحجوزة وإنما وضع نصا جزائيا عاما في قانون العقوبات حتى يقرر حماية أكثر للمال المحجوز سواء

20 ألف إلى 100

(6) أشهر إلى ثلاث (3)

زة في حراسة الغير تكون العقوبة من سنتين (2) إلى خمس (5) سنوات حبس إلى جانب التعويض الذي

(1) تالم لخضر. بوعزة محمد، مرجع سابق، ص96.

(2) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، 250.

(3) 31.

365

(1) إلى خمس (5) 20 ألف إلى 100 .  
1 .

## المبحث الثاني

### الدعاوى الناشئة عن قيد توقيع الحجز التحفظي على العقار

إن الأصل في توقيع الحجز التحفظي على العقار هو منع المدين من التصرف في عقاراته بما يضر مصلحة

ته

ذلك، يخرج الحجز التحفظي على الغاية الأساسية التي تم توقيعه بمقتضاها ليسلك منحى مختلف عما جاء في

سنقدمه في مطالب هذا المبحث تطرقنا في الأول إلى دعوى تثبيت الحجز

أما في المطلب الثاني فتطرقنا إلى دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار وإبطاله.

المطلب الأول: دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

بعد توقيع أمر الحجز التحفظي على العقار يحتاج هذا الحجز إلى رفع دعوى تثبيت إلى نفس المحكمة التي

أمر توقيع الحجز التحفظي منها، وهذا خلال أجل خمسة عشر (15)

وهو أجل ناقص لا بد من اتخاذ الإجراء من خلاله وترفع هذه

فيتحول بذلك الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي

لذلك تطرقنا في الفرع الأول إلى موضوع دعوى تثبيت

وفي الفرع الثاني إلى إجراءات دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار.

الفرع الأول: مفهوم دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

أولاً: تعريف الدعوى

يختلف الفقهاء في نظرهم إلى الدعوى كبراً مما جعل مفهوم الدعوى يشوبه الغموض واللبس<sup>1</sup>.

إن الدعوى حق لكل من المدعي والمدعى عليه حيث تتوفر شروط قبولها سواء كانت من طرف المدعي

أو المدعى عليه، وتعني بالنسبة للأول حق عرض قانوني على القضاء وتعني بالنسبة للثاني حق بمناقشة

على المحكمة بإصدار حكم في الموضوع الخاص

بقبوله أو رفضه، بحيث يمثل القانوني تأكيد شخص لحقه أو مركزه القانوني في مواجهة شخص آخر بناء

على واقعة قانونية معينة، فادعاء الملكية قد يكون سببه نزاع حلول سلامة أحد البنود المتواجدة في عقد البيع أو

رأي قانوني شخصي يحتمل الصواب ويحتمل الخطأ

2

(1) بوشير محمد أمقران،

والفرد مخ أو يتصالح عليه، فيتنازل عن جزء من

1.

ثانيا: مآل الحجز التحفظي على العقار قبل قيام دعوى تثبيته

قبل الفصل في الموضوع أي قبل الحكم بالإجراء الوقي

الحكم في موضوع الدعوى أي الحكم بإجراء وقي وينتهي طلب الحجز التحفظي على العقار إراديا أو غير إراديا وذلك في الأحوال التالية:

أ-

ب-

ت-

2.

ثالثا: الوقت الذي ترفع فيه دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار خلال أجل أقصاه خمسة (15)

وهو أجل ناقص لا بد من اتخاذ الإجراء خلاله

662

التحفظي وجميع الإجراءات الموالية له باطلين

<sup>3</sup> بقولها «يجب على الدائن الحاجز أن يرفع دعوى تثبيت الحجز أمام قاضي الموضوع في أجل أقصاه

(1) بوشير محمد أمقران، مرجع سابق .28

(2) محمد رضوان حميدات، مرجع .157

(3) .107

خمسة عشر(15)

«<sup>1</sup>

المصري فيرى برفع دعوى صحة الحجز من الحاجز خلال مدة أقصاها ثمانية أيام(8)

وهذه الدعوى موضوعية ترفع على المحجوز على أمواله تحفظيا وفقا <sup>2</sup> 3/520

للإجراءات العادية في رفع الدعوى، ويكون موضوع الدعوى هو إثبات وجود الدين الذي يتم بمقتضاه توقيع أمر

الحجز التحفظي، وتجدد الإشارة إلى أن الم <sup>3</sup> ري لم يحتتم على الحاجز تقديم دعوى .

«يجوز توقيع الحجز التحفظي خلال وجود 648

دعوى أمام قاضي الموضوع، وفي هذه الحالة يقدم طلب تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع، وفي هذه الحالة

أمام نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تتم إلى أصل الدعوى للفصل فيهما معا وبحكم

واحد، دون مراعاة الأجل المنصوص في المادة 662»<sup>4</sup>

في توقيع الحجز التحفظي أن يرفع دعوى أمام القاضي لإثبات الدين ويجوز له إتباعها بمد

إلى نفس قاضي الموضوع والتي تهدف أساسا إلى تثبيت الحجز التحفظي على العقار، ذلك أن المشرع الجزائري

أجاز تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي حتى حكمت المحكمة المختصة بصحة الحجز.

رابعاً: الغاية من تحديد أجل الحجز التحفظي

جل وقيد الدائن هو حمل الدائن الحاجز على اتخاذ ما يراه مناسباً أمام قاضي

(1) 662 09/08، السابق ذكره.

(2) 212.

(3) بوضري بلقاسم محمد، مرجع سابق، ص238.

(4) 662 09/08 ذكره .

الموضوع بما يثبت جدية مسعاه وتمكين المحجوز عليه من الدفاع عن حقوقه ومركزه وفقا للقواعد العامة في سير

1 تتمثل في حماية حق المدين من تعسف الدائن الذي قد يوقع الح

فيتسبب بذلك للمدين بالضرر من خلال حجزه على عقاراته ومنعه من التصرف فيها

### خامسا: الهدف من دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

لقد جمع المشرع الجزائري بين التشريع الفرنسي والتشريع المصري واتخذ بحيث يمكن القول أن الغرض من دعوى تثبيت الحجز التحفظي في التشريع الجزائري هو الحصول على السند التنفيذي والفصل في صحة قيام إجراءات الحجز التحفظي بالنسبة للدائن الذي أوقع الحجز التحفظي بغير سند تنفيذي، أما بالنسبة للدائن الذي يحمل سندا تنفيذيا الحجز التحفظي بالنسبة له يقتصر على النظر في صحة الحجز أي في صحة الإجراءات<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات تثبيت دعوى الحجز التحفظي على العقار

تحتاج دعوى تثبيت الحجز إلى بعض الإجراءات الواجب على الدائن اتخاذها.

#### أولاً: المحكمة المختصة في النظر في دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

ترفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار من الحاجز ضد المحجوز عليه وفقا للإجراءات العادية

وهي عبارة عن دعوى موضوعية تختص بها محكمة الموضوع وفقا للقواعد العامة في

للنظر في هذه الدعوى إلى محكمة موطن

هناك دعوى في الموضوع قد رفعت من قبل فيرفع طلب تثبيت الحجز إلى نفس المحكمة

(1) محمد، 224.

(2) 240-239.

الأحكام ، بحيث يقدم طلب الحجز التحفظي على العقار إلى نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تقدم إلى أص  
الدعوى للفصل فيهما معا وبحكم واحد<sup>1</sup> وتكون هذه المحكمة متواجدة في موطن وجود العقار.

وتفصل المحكمة في موضوع الدعوى المعروضة عليها بالنظر في طلبي ثبوت الحق وصحة الإجراءات كل

تحكم بثبوت الدين وإنما العكس ليس صحيحا،

ذلك معناه أنه لا يتصور أن تحكم المحكمة برفض دعوى الحق مع صحة إجراءات الحجز، بل يتعين عليها

2

ثانيا: أداة رفع الدعوى تثبت الحجز التحفظي على العقار

ترفع دعوى تثبت الحجز التحفظي على العقار وفقا للإجراءات العادية التي تتضمنها الدعوى

بموجب عريضة سواء تعلق الأمر بإثبات المديونية وتثبيت الحجز معا أو بتثبيت الحجز فقط<sup>3</sup>.

لها »

وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 14

بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي

«<sup>4</sup>.

أ- البيانات التي تتضمنها العريضة

يجب أن تتضمن العريضة مجموعة من البيانات وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 15 . . .

«يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الآتية:

(1) بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص239-240.

(2) عيد محمد القصاص، مرجع سابق، ص544.

(3) 12.

(4) 14 09/08، السابق ذكره.

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- 2- .
- 3- إسم ولقب وموطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره وصفة ممثله القانوني أو .
- 5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس هذه الدعوى أي للمسوغات الظاهرة لطلب الحجز .
- 6- إلى المستندات والوثائق <sup>1</sup>«.

#### ب-الطلبات التي تتضمنها العريضة

- 1- .
  - 2- تثبيت الحجز التحفظي فقط<sup>2</sup>: وفي هذه الحالة يكون الدائن حائزا على سند تنفيذي قام بتوقيع الحجز التحفظي بموجبه، فالسند التنفيذي يثبت وجود الدين فلا يحتاج صاحبه سوى لتثبيت الحجز الإجراءات، فإذا لم يكن حائزا لسند تنفيذي وجب عليه إثبات الدين قبل المباشرة بأي إجراء.
- 1/ حالة طلب إثبات الدين والحجز التحفظي معا:

في في

أن ينظر القاضي في صحة الدين المطالب به ثم ينظر في إجراءات الحجز التحفظي على العقار<sup>3</sup>

بأن تبدأ المحكمة أولا في البحث في مسألة ثبوت الحق أي صحة قيام الدين القاضي إلى عدم ثبوت

(1) 15 09/08، السابق ذكره.

(2) 108.

(3) 109.

الحق فمن البديهي أنه يرفض إصدار الحكم بصحة الحجز، ويعني حكم الرفض في هذه الحالة رفع الحجز

1.

## 2/ حالة طلب تثبيت الحجز التحفظي على العقار فقط

ينظر القاضي في هذه الحالة إلى مدى توافر الشروط الشكلية والموضوعية لتثبيت صحة الحجز دون أن ينظر في صحة ثبوت الدين، فإذا ما كان الحجز قد استوفى جميع شروطه قضى بتثبيته، ولكن في هذه الحالة

2.

احترام

## ثالثاً: الحكم في دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

ينظر القاضي في الدعوى من حيث شكلها من خلال ملاحظته لاحترام

في صحة قيام أو في صحة إجراءات الحجز التحفظي فقط<sup>3</sup>.

أ/ صحة قيام المديونية والحجز التحفظي معا:

:

1. قبول الدعوى وإثبات المديونية والحكم على المدين بدفع الدين للدائن وبالمصاريف القضائية وفي نفس الوقت

استوفى

(1) .215

(2) .109

(3) .110

2. التحفظي إذا كانت أحد شروطه غير متوفرة أو كانت

إحدى إجراءاته غير صحيحة، فيأمر القاضي برفع الحجز إذا طالب به المحجوز عليه<sup>1</sup>

ما لا يجوز حجره، ومن ثم فإن المحكمة تقضي ببطالان إجراءات الحجز ويتعين على الحاجز إعادة الإجراءات

في شكلها الصحيح إذا رغب في إعادة الحجز، وفي هذه الحالة سيكون مزودا بسند تنفيذي وهو الحكم الصادر له

2.

3. رفض الدعوى بعدم إثبات أصل الدين وبالتالي رفع الحجز حتى كما يترتب

20 عشرون ألف دج طبقا لما جاء به في المادة 666

القاضي إلى عدم ثبوت الحق أن يرفض إصدار الحكم

3

يعني رفع الحجز الموقع<sup>4</sup>.

ب/ صحة الحجز التحفظي لوحده:

يقضي القاضي في هذه الحالة إما

5

يحتاج لإثبات الدين.

(1) .110

(2) .215

(3) .111

(4) .215

(5) .111

رابعاً: إمكانية الطعن في دعوى تثبيت الحجز التحفظي على العقار

محكمة موطن العقار المختصة والحكم الصادر فيها هو حكم موضوعي يحسم من خلاله النزاع القائم حول مدى

<sup>1</sup> ولم ينص القانون على مدى قابلية أمر الحجز للاعتراض

أن أمر الحجز أمر على عريضة فلا يجوز إلا في حالة رفضه

312 في فقرتها الثانية من ق إ م إ<sup>2</sup>.

خامساً: تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي:

خلافًا لما كان منصوصاً عليه في المادة 1/369

أمر على عريضة من رئيس المحكمة لتحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي فإن المشرع لم ينص في قانون

الإجراءات المدنية والإدارية على الطريقة التي يتم بها تحويل الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي وبالتالي فإنه

متى قضت المحكمة بإثبات الدين وبصحة الحجز التحفظي وتثبيته وحاز هذا الحكم على قوة الشيء المقتضى به

وبخاصة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء وفقاً لأحكام المادتين

613 612 إ وحرر المحضر القضائي محضر

إلى حجز تنفيذي ويتم بعدها بيع الأموال المحجوزة تحفظياً بذات الطريقة التي تباع بها الأموال العقارية في الحجز

3

سادساً: طلب الإذن ببيع رهن تأميني قضائي على عقار المدين:

يجوز للدائن الذي بيده سند أن يحصل على قيد مؤقت برهن قضائي على عقارات مدينه ريثما يستصدر

(1) بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص 239.

(2) 21.

(3) محمد عثمان، محاضرات في إجراءات التنفيذ في ق إ م إ، السنة الثالثة نظام ل. . 2010.

به حكماً نهائياً فيجب أن يثبت القائم بالتنفيذ في محضره هذا العقار ويعين موقعها وحدودها ويقيد هذا المحضر

1.

ويجب إجراء نُه لهذا الرهن بموجب الصورة التنفيذية للحكم الصادر في الموضوع الحائز لقوة الشيء

ويحل هذا القيد بأثر رجعي محل القيد المؤقت

ويكون ترتيبه هو ترتيب ذلك القيد المؤقت وفي حدود مبلغ الحق المضمون بذلك القيد، فإذا لم يحصل قيد الرهن في الميعاد المحدد اعتبر هذا الرهن وكأنه لم يكن.

يجوز إصدار الرهن التأميني الوارد في قانون الإجراءات المدنية وا

أن يستلزم أن يكون هذا السند سنداً تنفيذياً أو حكماً واجب التنفيذ، ولذلك تختلف إجراءات كل منهما<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: دعوى رفع الحجز التحفظي وإبطاله

إن دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار هي دعوى موضوعية يرفعها المحجوز عليه في حا

سبب من الأسباب التي قد تبطل هذا الحجز وبالتالي يصبح بإمكان المدين المحجوز عليه رفع الحجز عن عقاراته

وستظهر أهمية هذه الدعوى من خلال ما سيرد في فروع هذا المطلب فقد تطرقنا في الفرع الأول إلى رفع

أما في الفرع الثاني فتطرقنا إلى إبطال دعوى الحجز التحفظي على العقار.

### الفرع الأول: رفع دعوى الحجز التحفظي على العقار

663

في الحالات التالية:

- إذا لم يسع الدائن إلى رفع دعوى تثبيته في الأجل المنصوص عليه في المادة 662.

(1) بوضري محمد بلقاسم، مرجع سابق، ص 246.

(2) 247-246.

- إذا قام المدين بإيداع مبالغ مالية بأمانة ضبط المحكمة أو بمكتب المحضر القضائي لتغطية أصل الدين

1.

أولاً: رفع الحجز التحفظي على العقار كلياً:

العقار كلياً بمجرد تقديم مستندات ومبررات من طرف المحجوز عليه تثبت

أو أن الدائن الحاجز لم يسعى إلى رفع دعوى تثبيت الحجز التحفظي في الأجل الم

عليه وهو خمسة عشر (15) <sup>2</sup>.

ثانياً: رفع الحجز التحفظي جزئياً

أ- رفع الحجز التحفظي جزئياً عن طريق الإيداع والتخصيص:

التحفظي على قطعتي أرض للمحجوز عليه فإنه يجوز له أن يطلب رفع الحجز التحفظي عن

ويشترط في هذا الرفع ما <sup>3</sup>:

- أن لا يتم الوفاء للحاجز إلا بعد ثبوت حقه في أصل الدين وتثبيت الحجز.

(1) 663 09/08، السابق ذكره.

(2) .113

(3) .114

1.

يصر هو في جوهره تعديل محل الحجز<sup>2</sup>.

ب- رفع الحجز التحفظي جزئيا عن طريق القصر:

يعد قصر الحجز من بين الوسائل التي تمكن المدين من الحد من قاعدة الضمان العام، والتي تجيز

وبين الدين المحجوز لأجله، ولا يجوز

3.

ث يجوز للمدين المحجوز عليه أن يطلب بدعوى

وهذا ما جاء في المادة 642 «غير أنه إذا كانت

الحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه

لصالحه له الأولوية على غيره من الدائنين ع حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها»<sup>4</sup>.

ثالثا: المحكمة المختصة في النظر إلى دعوى رفع الحجز التحفظي

الاختصاص في الدعوى رئيس المحكمة الموجود بدائرة اختصاص موطن العقار كونها نفس المحكمة

1

التي وقع في دائرة

(1) 114.

(2) أحمد خلاصي قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري وا 230 اش

(3) 234

(4) 642 09/08 ذكره.

رابعاً: إجراءات دعوى رفع الحجز التحفظي والآثار المترتبة عليها

أ- إجراءات دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار:

لم يقدم تاريخاً محددًا

أن القاضي إذا حكم في دعوى صحة الحجز التحفظي

عليه بقبول الدعوى كون أن الحجز التحفظي يتحول إلى حجز تنفيذي بمجرد قبول الدعوى المقدمة من طرف

كون هذا الأخير قد أثبت وجود حقه وقيام الدين وتخلّف المدين عن الوفاء، ثم إن الدعوى لا يتم

قبولها إلا بعد صحة قيام الدين وصحة إجراءات الح<sup>2</sup>.

وعلى هذا الأساس فالميعاد المقترح لتقديم دعوى رفع الحجز التحفظي على

3.

وإذا أثبت القاضي الاستعجالي أن الدعوى صحيحة، أمر برفع الحجز كلياً أو جزئياً على ا

المحجوزة، أما إذا ثبت له أن الدعوى لا تستند على دلائل ومبررات كافية فإن القاضي يحكم برفض الدعوى<sup>4</sup>.

ب- الآثار المترتبة عن دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار

يترتب على دعوى رفع الحجز التحفظي على العقار امتناع المدين عن الوفاء بديونه للحاجز إلى أن يتم الفصل

في هذه الدعوى بحكم نهائي أو مشمول بالنفذ المعجل استوفى جميع الشروط التي يستلزمها

5.

(1) 115.

(2) 116-115.

(3) 116-115.

(4) 116-115.

(5) تالم لحضر، بوعزة محمد، مرجع سابق، ص103.

وهذا يعتبر إستثناء من القواعد العامة في منازعات التي لا توقف التنفيذ بمجرد رفعها

بإجابة المتشكل إلى طلبه وأساس هذا حماية مصلحة المحجوز عليه

فيما يثيره المحجوز عليه من منازعة في صحة الحجز<sup>1</sup>.

الحجز إلى سند صحيح، أو كان الحجز

قد وقع على مالا يجوز حجزه أو تم بإجراءات معينة فوق هذا الحجز باطلا، قضت المحكمة وجوبا برفع الحجز

وزوال آثاره على العقار المحجوز ويكون هذا الحكم حجة في مواجهة الدائن وفقا للقاعدة العامة، ويخضع للطعن

في الأحكام الصادرة في منازعات التنفيذ الموضوعية<sup>2</sup>.

ت- الآثار المترتبة عن رفع الحجز التحفظي على العقار:

يترتب

3

للدائن الحاجز أن يوقع حجزا جديدا على العقارات مدينه التي كانت محل الحجز التحفظي إلا أنه قد

لعقاراته تصرف فيها تصرفا قانونيا بالبيع أو الهبة، فإذا وقع الحاجز بعد تصرف المحجوز

عليه فإن حجزه يكون باطلا كونه لم يكن في غير محله، لذلك فإذا أراد المدين حماية حقه وجب عليه توقيع حجز

تحفظي آخر مباشرة فور لحظة فك الحجز الأول حتى يمنع المدين من التصرف في أ<sup>4</sup>.

الفرع الثاني: إبطال الحجز التحفظي

وفقا لما جاء في نص المادة 643

(1) تالم لخضر، بوعزة محمد، .103

(2) .103

(3) .116

(4) تالم لخضر، بوعزة محمد، مرجع سابق، ص104.

قابلا للإبطال، فإنه يجوز للمحجوز عليه أو من له مصلحة أن يطلب بدعوى

الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر الحجز صحيحاً<sup>1</sup>.

#### أولاً: مقومات دعوى إبطال الحجز

يجب أن تتوفر دعوى إبطال الحجز على المقومات التالية:

- كحجز قد وقع فلا يجوز استخدام هذه الدعوى قبل وقوع الحجز التحفظي.

- أن يكون مطلوب إجراء وقي ليتحقق بذلك عنصر<sup>2</sup>.

ثانياً: ما يترتب عن طلب الإبطال إذا كان تعسفياً

طبقاً للمبدأ العام في الحجز بصفة عامة، فإنه إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال كان طلباً

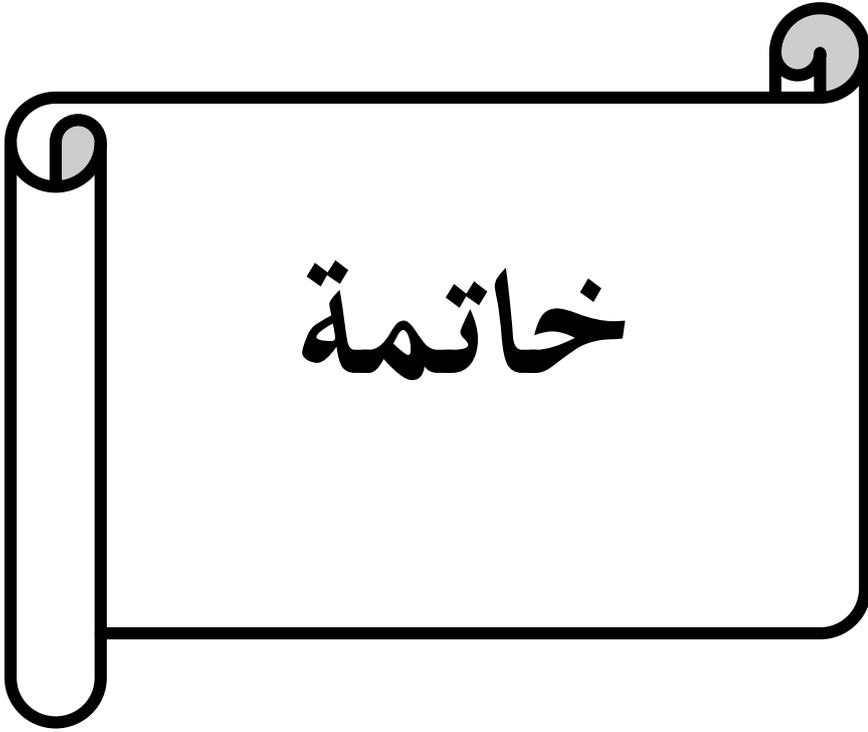
جاء في المادة 2/643 «

»(20.000)<sup>3</sup>.

(1) .116

(2) .117

(3) 2/643، 08/09، السابق ذكره.



## الخاتمة

يعتبر في أهمية نها وضوابط اتجاه .

التي التي

في

أهمية في استيفاء

يحولونها إلى

نجد بحيث لم

وضوابط اتجاه

والتي لها معنى

يشتراط

محقق وغير

تأميني

لهذا

في

حتى لم

. وقد خلصنا في نهاية العمل الى مجموعة النقاط:

إلا أنه اغفل شرح مجموعة من القواعد التي اتسمت بالغموض والتي نتمنى أن نكون قد وفقنا

في محاولتنا لإزالة هذا الغموض عنها.

## الخاتمة

في إلى

رؤساء

التي به يخلو

في النص في غير في

في وجود المنقولات وكفايتها.

في

بجميع

محل

إلى

يجب على الدائن الحاجز تثبيت الحجز التحفظي على العقار خلال أجل خمسة عشر يوماً (15)

استصداره لأمر الحجز و إلا كان الحجز والإجراءات الموالية له باطلين وهو اجل ناقص لا بد من اتخاذ الإجراء

يحول الحق للدائن العادي أن يحجز

عقارات المدين في وجود المنقولات وكفايتها ومع أن هذه القاعدة لم ينص المشرع عليها في الحجز التحفظي

لم يغفلها في الحجز وكون الحجز التحفظي قد يتحول في النهاية إلى حجز تنفيذي فإنه

من الضروري احترام هذه القاعدة .

إلا بعد قيد أمر الحجز التحفظي في المحافظة العقارية.

لا تترتب

## الخاتمة

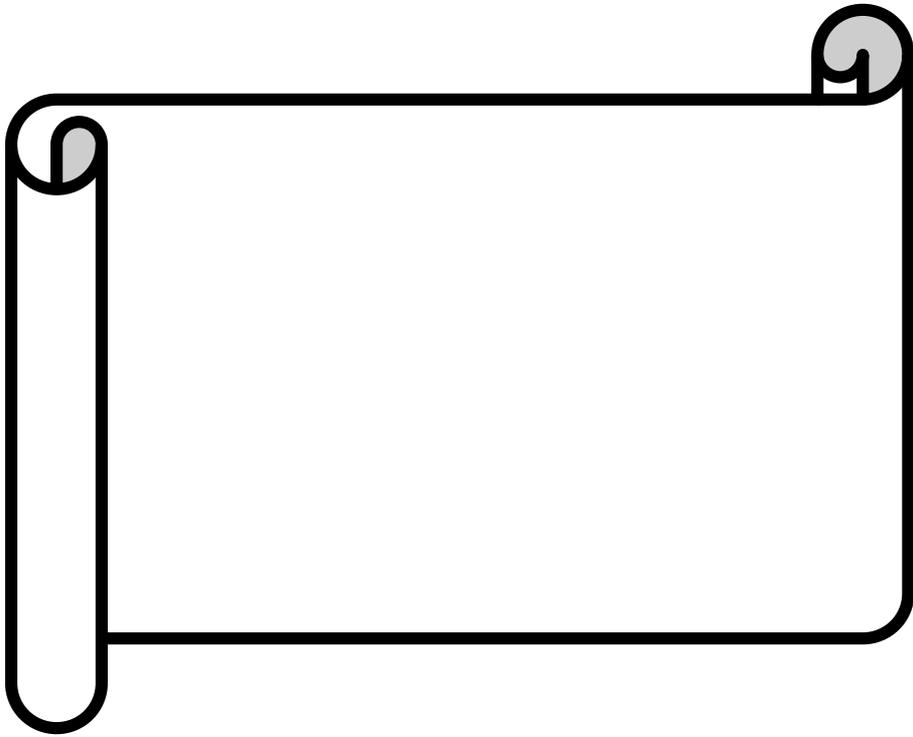
---

تتمثل الآثار المترتبة عن الحجز التحفظي على العقار في

عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز عليه في

وفي الأخير نتمنى أن نكون قد ساهمنا في رفع بعض الغموض عن هذا الموضوع رغم ندرة المراجع ان لم نقل

ونتمنى أيضا أن نكون قد ساهمنا في إثراء المكتبة القانونية بتوفير بعض جوانب هذا الموضوع.



السبت، 27 فبراير 2016

أمر على عريضة من اجل حجز تحفظي على عقار

الكثير يياشر قضايا يعلم أنه مضمون ربحها و لكن ينسى صعوبات مرحلة التنفيذ.

نصيحتي بمجرد تسجيل تلك الدعوى العمل على ضرب حجز تحفظي على عقار غريمك و تثبيته حتى تنفذ

محكمة سيدي امحمد

مكتب الرئيس

أمر على عريضة

من اجل حجز تحفظي على عقار

طبقا لنص المادة 646، 649، 647 و 652 من ق.ا.م.ا.

لفائدة: "....."

ممثلة من طرف مسيرها

القائم في حقها الأستاذ مواس كم

- حاضرة -

ضد: .....

محجوز عليه -

ليطب للسيد رئيس محكمة الحال المحترم

- حيث أن طالبة الحجز تتشرف بعرض فحوى الأمر الحالي على لسان محاميها بإيجاز كما يلي:

حيث

ز شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست بتاريخ .....

( وثيقة مرفقة رقم

نھ

في .....

( 01

- حيث أن طالبة الحجز و في إطار نشاطاتها التجارية تعاقدت مع المحجوز ع

العلاقة المديونية بإيجاز . . . . . ( وثيقة مرفقة رقم 2).

- رافعت العارضة المحجوز عليه أمام القسم التجاري من أجل إبطال العقد للتدليس و للتحايل الذي تعرضت له حين التعاقد ، و هذا بعد إعداره ( وثيقة مرفقة رقم 12 - الدعوى التجارية)+ ( وثيقة مرفقة رقم 12 - الدعوى التجارية).

- 652 انه يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينه.

- المحجوز عليه في العقار، تلجأ

.....

ب: ..... مجلد .. ..

..... أمام القسم التجاري لدى محكمة بئر مراد رابيس قضية رقم

...../.....

وعليه:

□ و بناءا على ما سبق .....

..... مجلد .. ..

..... متر مربع و .....<sup>2</sup> ( .....<sup>2</sup> ) ( وثيقة مرفقة رقم 13 - عقد البيع).

□ تلتمس طالبة الحجز،

..... الكائن ب: ..... مجلد

..... متر مربع و .....

..... لدى محكمة بئر مراد رابيس ،<sup>2</sup> ( .....<sup>2</sup> )،

...../.....

حيث أن طالبة الحجز و حفاظا على حقوقها المشروعة و خوفا من تصرف المحجوز عليه في العقار، تلجأ

.....

الكائن ب: ..... مجلد ..

.. ،.....، لحين الفصل النهائي الدعوى المرفوعة أمام القسم التجاري لدى محكمة بئر

...../.....

وعليه:

و بناء على ما سبق

•

..... مجلد ..

..... متر مربع و .....<sup>2</sup> (.....<sup>2</sup>) وثيقة

(مرفقة رقم 13 - عقد البيع

تلتمس طالبة الحجز،

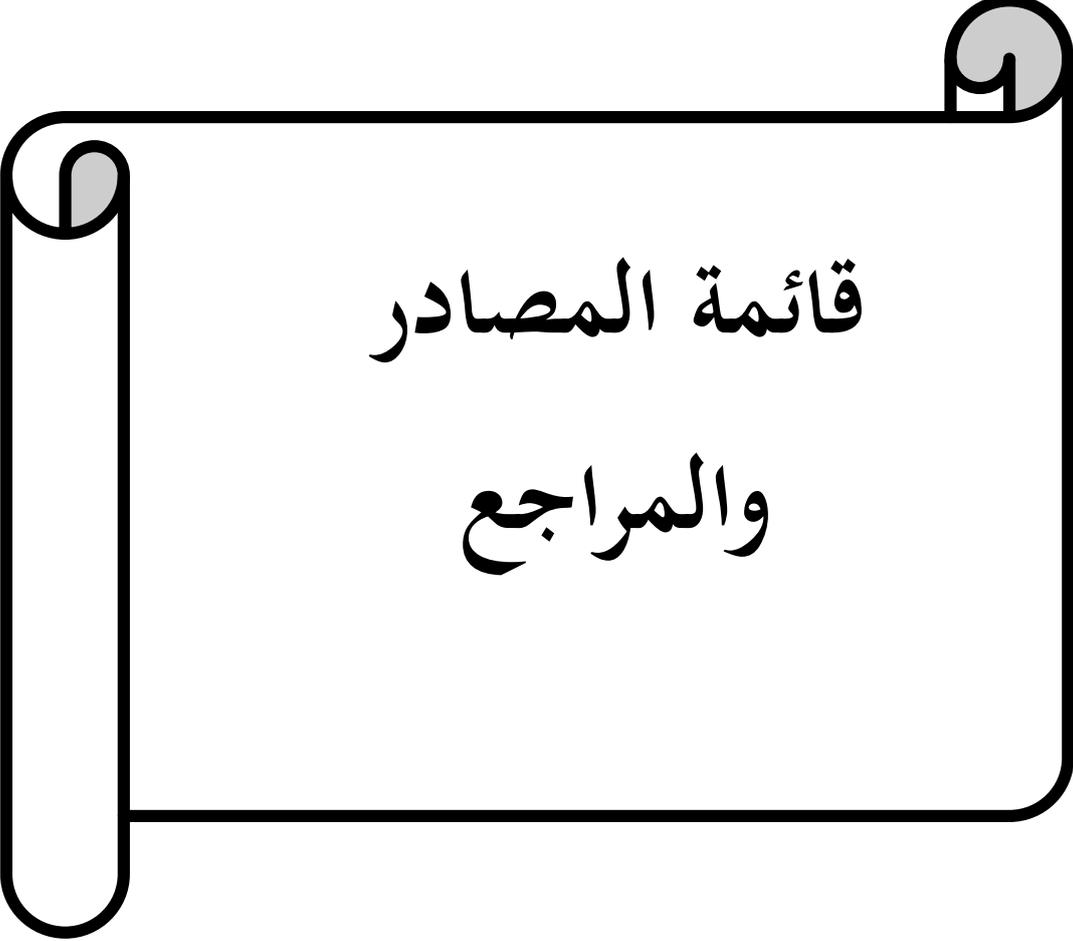
•

..... الكائن ب: .....

..... مجلد .. متر مربع و .....

.....<sup>2</sup> (.....<sup>2</sup>)

...../..... محكمة بئر مراد رابيس قضية رقم



قائمة المصادر  
والمراجع

## قائمة المصادر والمراجع

### القرآن الكريم

### التشريعات والقوانين

1/ الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 الجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة بتاريخ 22 أبريل 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

2/ القانون رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري.

3/ الأمر رقم 66-156 مؤرخ في 18 صفر عام 1386. الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات الجزائري.

### الكتب المتخصصة

محمد رضوان حميدات: الحجز التحفظي بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الحامد للنشر والتوزيع،

2014.

### الكتب العامة

أحمد خلاصي: قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش.

أسامة أحمد شوقي المليحي: الوجيز في الاجراءات المدنية للتنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، ج 1

( )

أسحق ابراهيم منصور: ته في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر الطبعة الثانية، 1990.

العربي الشحط ع/القادر. نبيل صقر: ( ) دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.

2002.

محمود السيد عمر التحيوي: القانوني

حمدي باشا عمر: الأولى، 2013.

فؤاد البستاني: بيروت، 31 1982.

عيد محمد القصاص: أصول التنفيذ الجبري، الطبعة الثالثة، دون دار النشر، 2010.

طاهري حسين:

محمد حسن منصور: ( ) 2009.

ليلي طلية: ( ) 2010.

محمد حسنين: التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته قانون الاجراءات المدنية الجزائري ، مكتبة الفلاح،

طبعة الاولى 1984.

علي أبو عطية هيكل: التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية ( - )

2008.

عمارة بلغيث: التنفيذ الجبري وإشكالاته، دط، دار العلوم للنشر، الحجاز، عنابة 2004.

عبد السلام ديب: دارية الجديد، ترجمة المحاكمة العادلة، الطبعة الثانية، موفم للنشر،

2011.

مروك نصر الدين: طرق التنفيذ في المواد المدنية، ( )

بوشير محند أمقران:

2018.

مذكرات ورسائل

عثمان شريط،

2012

بوصري بلقاسم محمد، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق،

جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2014.

بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة ماجستير، فرع

.2011

بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير

.2014

بوعزة محمد. تالم لحضر، النظام القانوني للحجز التحفظي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري،

. 2009

سوادق عائشة. مسلوب خيرة، إجراءات بيع العقار في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة ليسانس، معهد العلوم

.2012

### المقالات والمجلات

منيرة فرحات: أحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاد

.2017 1

### المحاضرات

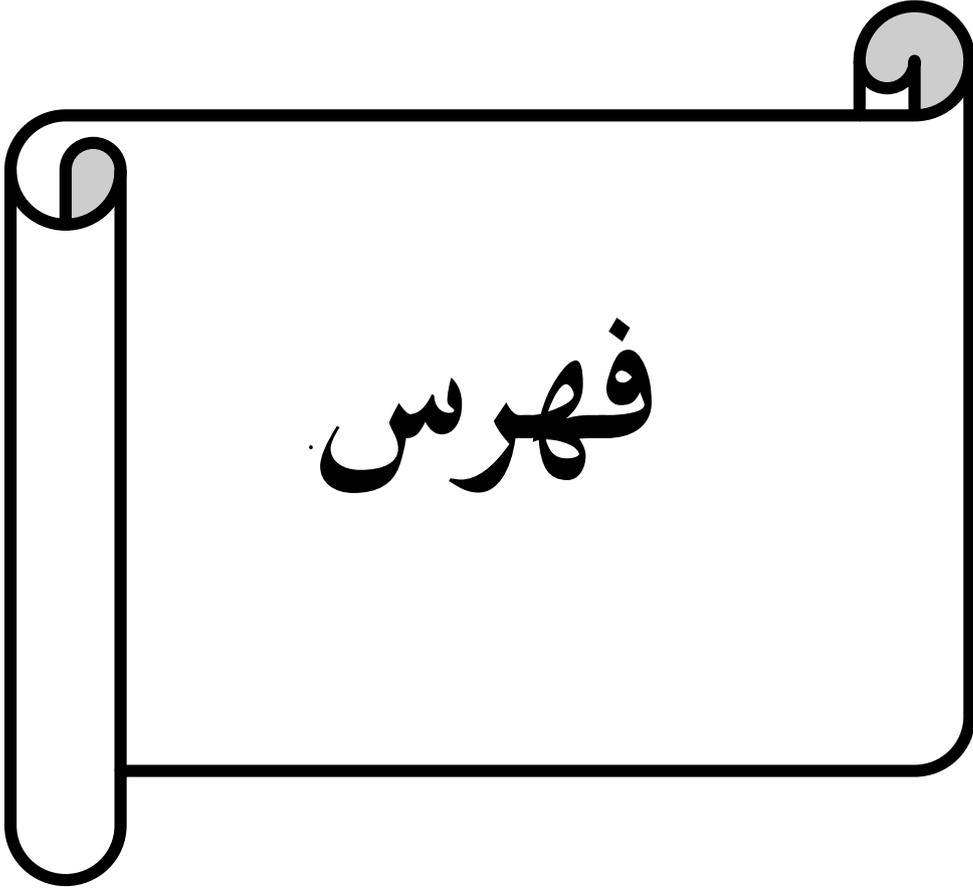
محمد عثمانى: محاضرات في إجراءات التنفيذ، في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السنة الثالثة نظام ل.

.2010

### المواقع الإلكترونية

<http://zayedalsamsi.Ae> 2017/08/30.

<http://shamela.ws/browse.php/book-25837/page-48/> 02/03/2018



## فهرس الموضوعات

	.
	.
	.
6	:
7	:
8	:
8	: :
9	الفرع الثاني:
10	المطلب الثاني: محل المحجز التحفظي على العقار
11	:
19	الفرع الثاني:
22	:
24	الثاني:
25	:
25	:
29	الفرع الثاني:
35	:

38	التحفظي على العقار وتمييزه عما يشابهه من المحجوز	المطلب الثاني:
39		:
41	بـ	الفرع الثاني:
48		الفصل الثاني:
49	.	:
50		:
50		:
55		الفرع الثاني:
56		:
57		الثاني:
58		:
58		الفرع الثاني: عدم نفاذ التصرف في المال المحجوز
60		: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار.
64		الثاني:
65		:
65		:
68		الفرع الثاني:
74		المطلب الثاني:
74		:

78

81

81

88