

الحجز التحفظي على عقار في التشريع الجزائري

Precautionary seizure of a real estate in the Algerian legislation

راضية مشري

مخبر الدراسات القانونية البيئية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، mecheri.radia@univ-guelma.dz

تاريخ النشر: 2022/06/16

تاريخ القبول: 2022/05/25

تاريخ الاستلام: 2022/01/06

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى تحليل نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالحجز التحفظي، والبحث عن مدى كفايتها لحماية حقوق الدائن والمدين، باعتبار أنّ الحجز التحفظي هو من أهم الوسائل التي شرعها القانون للدائن من أجل الحفاظ على أموال المدين.

يلاحظ أنه إذا كانت نصوص القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد جاءت مفصلة بالنسبة للحجز التحفظي على المنقول، فإن المشرع لم يعطي أحكاما خاصة للحجز التحفظي الواقع على العقار، بل جاءت أحكاما مشتركة تحكم صنفَي الأموال معا، وهو ما يقتضي مراجعة وتحديثا.

كلمات مفتاحية: الحجز التحفظي؛ العقار؛ الدائن؛ البيع؛ التشريع الجزائري.

Abstract:

This study aims to analyze the provisions of the Civil and Administrative Procedures Law related to precautionary seizure, and to search for their sufficiency to protect the rights of the creditor and debtor.

Precautionary seizure is one of the most important means that the law legislated for a creditor in order to preserve his money. If the articles of Law No. 08-09 containing the Civil and Administrative Procedures Law were detailed with regard to precautionary seizure of the movable, then the legislator did not give special provisions for precautionary seizure on the property, rather, it came common provisions governing the two types together..

Keywords: Precautionary seizure; Real estate; Creditor; Sale; Algerian legislation.

مقدمة:

رغم الاجتهادات التشريعات في سن العديد من الوسائل التحفظية التي تؤمن لمجموع الدائنين حقوقهم، إلا أن الحجز التحفظي يعد من أهم الإجراءات القانونية المخولة للدائن للمحافظة على حقوقه، وخصوصا حق الضمان العام، يكون بناءا على طلب الدائن بعد توافر شروط معينة وفقا لإجراءات منصوص عليها قانونا هدفه ضبط أموال المدين ووضعها تحت يد القضاء لمنعه من تهريبها أو التصرف فيها تصرفا يضر بدائنيه، وذلك حماية له من عدم تمكينه من استيفاء حقه عند ثبوته، وإذا كان قانون الإجراءات المدنية القديم لم ينص على الحجز التحفظي الواقع على عقار فإن تعديل هذا القانون جاء لأول مرة بأحكام تنص على إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقارات، زيادة على حجز المنقولات فقد أجاز القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الحجز على العقارات، غير أن المشرع لم يعطي أحكاما خاصة للحجز التحفظي الواقع على هذا النوع من الأموال ، بل جاء بأحكام مشتركة تحكم صنفى الأموال معا، مع أنّ القيمة المالية للعقار وأهميته ، تقتضي أحكاما خاصة تتماشى وطبيعة هذا نوع من المال .

إن إشكالية هذه الورقة البحثية تتمثل في التساؤل التالي:

هل الأحكام الحالية والواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالحجز التحفظي الواقع على عقار ما كافية لضمان حقوق كل من الدائن والمدين؟

سنحاول الإجابة عن هذه الإشكالية بإتباع المنهج التحليل والوصفي وفقا للخطة التالية:

المحور الأول: مفهوم الحجز التحفظي الواقع على عقار

المحور الثاني: إجراءات الحجز التحفظي الواقع على عقار

المحور الثالث: مآل الحجز التحفظي الواقع على عقار

هذا التقسيم سيتم التفصيل فيه على النحو التالي:

1. مفهوم الحجز التحفظي الواقع على عقار

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

1.1. تعريف الحجز التحفظي الواقع على عقار

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

يقصد بالحجز التحفظي ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء المجرد لمنع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفا ضارا بحق الدائن، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستيفاء دين على عكس الحجز التنفيذي⁽¹⁾، وقد عرّفه المشرع الجزائري في المادة 646 ق إ م إ هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيه ويقع الحجز على مسؤولية الدائن، وتطبيقا لهاته المادة استحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد حكما قانونيا جديدا متمثلا في إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقار إضافة إلى المنقول⁽²⁾، وبالرجوع إلى المادتين 646-647 ق إ م إ، نستنتج خصائصه كما يلي:

- أ- أنه إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك آليا الى البيع، يتخذه الدائن لمنع المدين من تهريب أمواله، والحفاظ على حقه في الضمان العام من أموال مدينه.
- ب- أنه إجراء مؤقت، ويبقى كذلك حتى يحل الدائن على سند تنفيذي، ويستوفي جميع مقدمات التنفيذ من تبليغ السند وإلزام المدعي بما عليه من دين.

(1)-عمار بلغيث، التنفيذ الجبري و إشكالاته، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 126

(2)-إذا كان يجيز قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى على إمكانية قيد رهن قضائي مؤقت فقط .

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

د- لا يشترط في الحجز التحفظي توفر سند تنفيذي ، إنما يكفي ما دون ذلك من مصوغات ظاهرة ترجح وجود دين . (1)

2.1. شروط الحجز التحفظي على العقار

لم يخضع المشرع الجزائري الحجز التحفظي على عقار لشروط خاصة، بل تخضع الى ما هو منصوص عليه فيما يتعلق بالمنقول، مع بعض الإجراءات الخاصة المتعلقة بقييد هذا الإجراء في المحافظة العقارية، وهذه الأحكام تجعل هذا النوع من الحجز يختلف عن الحجز التنفيذي.

أ- شرط المديونية:

يشترط في طالب الحجز أن يثبت علاقة المديونية مع المحجوز عليه بسند دين أو بإثبات وجود الدين ببيانات ترجح وجود الدين الذي على أساسه يحق له اجراء الحجز طبقا للمادة 647 ق إ م إ .

ب- الدين المحقق الوجود:

لا يوقع الحجز التحفظي في الأحوال المتقدمة إلا لاقتضاء حق محقق الوجود وحال الأداء، وهنا نكون أمام فرضين:

الفرض الأول: أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي وحكما غير واجب النفاذ؛ وفي هذا الفرض يجوز إجراء الحجز دون إذن من القضاء، فإذا كان الحق الثابت في السند حقا احتمالي أو معلق على شرط فإنه لا يجوز توقيع الحجز بمقتضاه، ونشوء النزاع لا يعني أن الحق غير محقق الوجود.

(1)- عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، دار هومة ، طبعة 1015-2016 ، ص 232.

الفرض الثاني: ألا يكون بيد الدائن سند تنفيذي أو حكم غير واجب النفاذ، وهنا في هذه الحالة يلزم القانون طالب التنفيذ بالالتجاء بصفة أساسية إلى قاضي الأمور المستعجلة كي يستصدر أمرا بتوقيع الحجز، وهنا فيكفي لكي يكون الحق محقق الوجود أن يكون الظاهر يدل على وجود هذا الحق⁽¹⁾،

ج-الدين حال الأداء

يقصد بهذا الشرط أن يكون الدين الذي على أساسه سيوقع الحجز التحفظي، قد حان أجله، فإذا لم يحل الأجل فلا يجوز توقيع الحجز التحفظي، حتى ولو كان هناك استعجال قبل حلول الأجل يبرر ذلك الحجز، أما إذا سقط الأجل المقرر لصالح الدائن جاز توقيع الحجز التحفظي.

د-عدم اشتراط تحديد المقدار

لم يشترط المشرع الجزائري أن يكون الدين محدد المقدار، وذلك بإعطاء فرصة للدائن بتوقيع الحجز التحفظي دون انتظار تعيين قيمة الدين حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله، كما يجوز توقيع الحجز التحفظي استنادا إلى حق التعويض قبل أن يصدر حكم قطعي.⁽²⁾

2 . إجراءات الحجز التحفظي

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

1.2. مرحلة المطالبة بالحجز

تتم المطالبة بالحجز بمجموعة من الإجراءات تتمثل في الآتي:

أ-تقديم طلب الحجز وصدور الأمر

(1)- العربي الشحات عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ ، موسوعة الفكر القانوني ، دار الهدى ، عين مليلة ، الجزائر ، 2007

(2)-عمر حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 224 .

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

ب-تبليغ وتنفيذ أمر الحجز التحفظي

بمجرد حصول الدائن على أمر بالحجز التحفظي، يتم تبليغه الى المدين⁽³⁾، ويقوم المحضر القضائي على الفور في إيقاع الحجز وتحرير محضر حجز وجرّد للأموال الموجودة تحت يد المدين، أو حيازة تابعه كالخادم والبواب، ويسلم نسخة منه للمدين تحت طائلة البطلان ، مع تعيينه حارسا عليها ينبهه بأنه مسؤولا مدنيا وجزائيا إذا تسبب في إخفائها وتبديدها⁽⁴⁾، أما إذا كان العقار لدى الغير فيتولى المحضر القضائي تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه والمحجوز لديه ويحرر محضر حجز ، ويعين المحجوز لديه حارسا عليها، وفي حالة وجود مقاومة يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز وهذا التبليغ للمحجوز لديه يعد بمثابة إنذار له لتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين والمودعة لديه خلال أجل أقصاه 08 أيام من تبليغه الرسمي لأمر الحجز، تحت طائلة المسؤولية المدنية والجزائية.⁽⁵⁾

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

(1)- قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، كان الدائن يتمتع بحرية الاختيار بين تحرير عريضة مذيلة بأمر او بتحرير عريضة تودع لدى أمانة ضبط القسم الاستعجالي ، فكلاهما من اختصاص قاضي الاستعجال، ويؤديان إلى الحصول على إذن بتوقيع الحجز، المرجع السابق ، ص 159 .

(2)- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 227 .

(3)- المادة 659 ق إ م .

(4)- نفس المرجع السابق ، ص 228 .

(5)- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 228

لقد بين المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم⁽¹⁾ الإجراءات الواجب إتباعها من جهة، وبيان ما يلزم به المحافظ العقاري من تقييد بعض البيانات، والاعتراف له كذلك بسلطة واسعة في مجال قبول أو رفض إجراء شهر الحجز التحفظي على العقار من جهة أخرى⁽²⁾، ويجب التنويه قبل ذلك على أنه رغم نص المشرع الجزائري على ضرورة قيد أمر الحجز، إلا أن ما يجري به العمل من طرف المحضرين القضائيين أنهم يقومون بشهر محضر الحجز وليس أمر الحجز، ويقومون قبل ذلك بتسجيل هذا المحضر لدى إدارة التسجيل و الطابع، وتسديد الرسوم، وذلك تطبيقاً للأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/9 والمتضمن قانون التسجيل⁽³⁾، ليتم شهر محضر الحجز بعد ذلك لدى المحافظة العقارية المختصة.

نصت المادة 02/652 من إ م ق إ على ضرورة قيد أمر الحجز التحفظي على العقارات لدى المحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، وتظهر أهمية الالتزام بهذا الإجراء القانوني في كون أن المشرع الجزائري قد رتب على تخلفه بطلان الحجز، وهو جزاء خطير يدل على أهمية القيد في اعتبار العقار محجوزاً، وقيد أمر الحجز معناه إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزاً عليه من قبل الدائن الحاجز، وذلك بالتنويه بذلك في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز، حيث يمكن لأي شخص أن يطلع عليها حتى يعلم بوجود الحجز، فيتريث فيما يريد الإقدام عليه من تصرفات قانونية منصفة على هذا العقار المحجوز.

والحكمة من قيد أمر الحجز هي حماية مصالح الدائن الحاجز، حيث يترتب على هذا القيد وضع العقار تحت يد القضاء، فتصبح كل التصرفات القانونية الواردة عليه غير نافذة في مواجهته، بالإضافة إلى حماية

(1)-مرسوم رقم 63-76 ممضي في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

(2)- لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وبالتحديد في المادتين 728، 729 على بعض الإجراءات الواجب إتباعها للقيام بقيد أمر الحجز، إلا أن هذه المواد تتعلق بإجراءات قيد الأمر بتوقيع الحجز التنفيذي على العقار وليس الحجز التحفظي.

(3)-نص المادة الأولى من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/9 والمتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم بموجب قوانين المالية لغاية 2010 على أنه "تحصل رسوم التسجيل حسب الأسس و تبعا للقواعد المحددة بموجب هذا القانون".

مصالح الغير حسن النية الذي ربما يقدم على إبرام تصرفات قانونية مع المدين محلها العقار المحجوز دون دراية بما ورد عليه من مسائل قانونية أخطرها الحجز.⁽¹⁾

ألزمت المادة 652 ق إ م اج الدائن بضرورة قيد أمر الحجز التحفظي على العقار بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، وذلك خلال أجل 15 يوم من تاريخ صدور الأمر وإلا اعتبر الحجز باطلا، ومع ذلك لم ينص المشرع على أي إجراء من إجراءات القيد في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، رغم أنه نص على بعض الإجراءات المتعلقة بقيد أمر الحجز التنفيذي على العقار في المواد 725 الفقرة 3، 728، 729 من نفس القانون⁽²⁾، إلى أنه بالرجوع إلى أحكام المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأحكام المذكرة التي وزعت على مديري الحفظ العقاري لكل الولايات من طرف المدير العام للأملاك الوطنية في 13 مارس 1999 والخاصة بكيفية تنفيذ إجراء إشهار الحجز العقاري القضائي يمكن تلخيص إجراءات قيد أمر الحجز التحفظي على العقار كما يلي:

-إيداع أمر الحجز من طرف المحضر القضائي لدى المحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها، واحترام بقية إجراءات الحفظ العقاري، كإجراء الشهر، قبض الرسوم، القيد في السجل العقاري...الخ، وتتم عملية إيداع الوثائق من أجل شهرها على مستوى قسم الإيداع، وعملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الآجال المحددة لذلك⁽³⁾، حيث يودع أمر الحجز بعد أن يحرر في نسختين، واحدة ترد إلى مودعها بعد التأشير عليها من طرف المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها وعدم وجود أي نقص بها، بينما يشترط في الصورة الثانية أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف، وترتب ضمن الأرشيف بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه، رقمه في الإطار المخصص لذلك.

(1)- نبيلة عيساوي، الحجز التحفظي في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 01 ، 2014 ، ص 125 .

(2)- راجع المواد 725، 729، 728 من ق إ م اج .

(3)- راجع في ذلك المادتين 90،99 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتضمن تأسيس السجل العقاري

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

يقيد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع سند الاستلام يشار فيه إلى مرجع الإيداع، تاريخه، ومرتبته، بما يضمن عملية الإيداع، والغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عمليات الإيداع خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار أنه يمكن أن يوجد أكثر من أمر حجز واحد على العقار الواحد، ولكي يقبل المحافظ الإيداع لا بد من أن يتأكد من أن الوثيقة المودعة تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملا بقاعدة الشهر المسبق، بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقا للمواد 93-100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، وله أن يطلع كذلك على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري الواجب تحصيله⁽¹⁾.

-تنفيذ إجراءات الشهر-

على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع، أن يبلغ للموقع على التصديق إما رفضه الإيداع أو قبوله، ويترتب على قبوله وهو الأصل، إجراء قيد الحجز وذلك بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الحجز بما يفيد وضعه تحت يد القضاء، بعد دفع رسوم الشهر، وبأخذ القيد تاريخه ابتداء من ذلك اليوم، فلا يكون له أثر رجعي⁽²⁾، أما في حالة رفض الإيداع لأي سبب قانوني، كعدم مطابقة أمر الحجز العقاري إلى البيانات اللازم توافرها، كما إذا خلى الأمر من تعيين شامل للأطراف أو للعقار المعني بالحجز، أو في حالة وجود نقص أو خطأ يحول دون إتمام إجراءات شهر الوثيقة، فإن الرفض يتم بعد فحص الوثيقة الخاضعة للإشهار والوثائق المرفقة بها، مع تبيان وجه النقص والخلل فيها.

(1)- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، الجزائر، 2001، ص 89.

(2)- المرجع السابق، ص 91.

2.2. مرحلة تثبيت الحجز التحفظي على عقار

إن الحجز التحفظي يهدف هو إجراء يهدف به إلى التحفظ على أموال المدين وهو لا يهدف في حد ذاته إلى التنفيذ عليها وبيعها لاستيفاء الدائنين حقهم من ثمنها، وللوصول إلى هذه الغاية، ولقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات اللاحقة على توقيعه يؤدي إتباعها على تنفيذ على أموال المدين وهي تثبيت الحجز ثم تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي.

أ- تثبيت الحجز

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

والغاية من هذا القيد، حمل الحاجز على اتخاذ ما يراه مناسبا أمام قاضي الموضوع، بما يثبت جدية مسعاه، وتمكين المحجوز عليه من الدفاع عن حقوقه ومركزه، وفقا للقواعد العامة في سير الدعاوى العادية، على خلاف الإجراءات المقرر عند المطالبة بتوقيع الحجز التحفظي فهي ذات طبيعة مؤقتة تتسم بالاستعجال، وللمحكمة النازرة في النزاع القضاء إما:

- بصفة الحجز وثبوت الحق، الأمر الذي سيمكن الدائن من استيفاء حقه عن طريق بيع العقار وفقا للإجراءات الحجز التنفيذي على عقار.

- ببطالان احجز التحفظي لانعدام التأسيس وفي هذه الحالة يجوز بالمقابل الحكم بالتعويضات للطرف المحجوز عليه.⁽¹⁾

ويجوز توقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى أمام قاضي الموضوع، وفي هذه الحالة يقدم طلب تثبيت الحجز أمام نفس قاضي الموضوع بمذكرة إضافية تضم أصل الدعوى للفصل فيهما بحكم واحد دون مراعاة الأجل المنصوص عليه في المادة 662 ق إ م إ وهو 15 يوم⁽²⁾، وتصح دعوى أمام قاضي

(1)- بربارة عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 161 .

(2)- انظر المادة 648 ق إ م إ .

الموضوع حتى ولو كانت أمام جهة استئناف لأن علة الإجازة، هو منع المدين من التصرف في أمواله خشية فقدان الضمان.

ب- تحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي

لم يتطرق المشرع الجزائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على يفية أو إجراءات سيرورة وتحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي⁽¹⁾، ومن ثم يمكن الاستعانة بما هو منصوص عليه في التشريعات المقارنة، وما توصل إليه الفقه وعلى العموم فإنه متى حصل الحاجز على سند تنفيذي وحدد مقداره وتم إعلان السند الى مدينه وكلفه بالوفاء بالدين أصبح الحجز التحفظي تنفيذيا.

لا يتحول الحجز التحفظي إلى تنفيذي إلا إذ وجد سند تنفيذي يسمح باتخاذ الإجراءات التنفيذية، بحيث يشترط أن يكون بيد الدائن سند تنفيذي سواء عند توقيع الحجز التحفظي أو أن يتحصل عليه بعد ذلك عند رفع دعوى تثبيت الحجز وهو صدور حكم نهائي نافذ، والذي يعد سندا تنفيذيا يجيز تحول الحجز.

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

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

3. مآل الحجز التحفظي الواقع على عقار

يترتب على الحجز التحفظي على عقار آثار تتعلق أساسا بمنع المدين في التصرف في العقار المحجوز، وعدم نفاذ التصرفات التي أبرمها المدين على العقار محل الحجز، غير أنه يمكن لهذا الأخير إيجاد وسائل للحد من آثار الحجز التحفظي، وتتمثل في الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز.

(1)- هناك اختلاف فقهي حول ضرورة اجراء مقدمات التنفيذي.

1.3. آثار الحجز التحفظي الواقع على عقار

يترتب على توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين وضعها تحت يد القضاء، منع المدين من التصرف فيه إضراراً بدائنيه، ومن آثاره كذلك إخضاع محل الحجز إلى نظام خاص من أهم عناصره عدم خروج المال المحجوز من ملك المدين المحجوز عليه مع ضرورة المحافظة على المال المحجوز بغرض التنفيذ عليه، وذلك بوضعه تحت الحراسة ومنع نفاذ تصرفات المدين وتقييد سلطته في استعماله، سنتناول هذه الآثار فيما يتعلق بالعقار.

أ- عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه

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

1.أ- النتائج الإجرائية

- لا يؤدي الحجز التحفظي إلى اختصاص الحاجز للمال المحجوز، فيحق لأي دائن آخر له سند أو مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين على نفس المال إجراء الحجز التحفظي.

يتم إجراء بيع المال المحجوز بعد حصول الدائن على سند تنفيذي، وإذا بيع المال حل ثمنه محله في ذمة المحجوز عليه، فيصبح الثمن ملك له بدلا من المال المبيع.

- إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن المال بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية نافذة بأثر رجعي من وقت وقوعها في مواجهة الدائن الحاجز.⁽²⁾

2.أ- النتائج الموضوعية

- للمحجوز عليه أن لا يتصرف في المال المحجوز.

(1)-عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة، الأردن، 2006، ص 318 .

(2)-ابراهيم حميداني، وسام بوشارب، الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، رسالة ماستر تخصص قانون أعمال، جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2014-2015، ص 67.

- للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على المال المحجوز كأن يرفع دعوى حيازة إذا كان هو الحائز وقد تم الاعتداء على حيازته.
- إذا هلك المال المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه باعتباره المالك، مع عدم امكانية تصويره بالنسبة للعقار.⁽¹⁾

ب-عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة

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

يشمل عدم النفاذ التصرفات التي من شأنها إخراج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه وكذا التصرفات التي تنقص من قيمة المال المحجوز سواء كان ترتب حقوقه عينية أصلية أخرى كحق الانتفاع أو الاستعمال أو كانت بالتنازل عن حقوق عينية مقررة لصالحه كالنزول عن حق الارتفاق المقررة لخدمة العقار المحجوز⁽²⁾، فضلا عن ذلك فإن عدم نفاذ التصرف يشمل كذلك التصرفات التي تؤثر على مركز الدائن الحاجز والتي تؤدي إلى تأخير مرتبته حتى ولو كان دائنا عاديا.

ج-تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله

إن الحجز التحفظي لا يسلب المال المحجوز من ملك صاحبه إلا أنه يقيد من سلطته في استعماله واستغلاله، فبالنسبة لتقييد لسلطة المحجوز عليه في استعمال المال لمحجوز: فالحاجز يتمتع بصفة

¹ - فاطمة الزهراء بوجلال، خصوصية الحجز التحفظي على الأموال العقارية، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 07، العدد 01، 2021، ص 985.

⁽²⁾ - عبد التواب مبارك، التنفيذ الجبري، وفقا لقانون المرافعات المصري، ص 475.

الحارس القضائي ومن ثم فله أن يستعمله دون الإضرار به والانتقاص من قيمته، وله حق الانتفاع به انتفاع أب الأسرة الحريص وأن يملك ثماره مع المحافظة عليه.

أما بالنسبة لتقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال المال المحجوز، فلا يجوز للمحجوز عليه تأجير المال المحجوز، إلا إذا حصل على إذن من رئيس المحكمة.⁽¹⁾

2.3- وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي

نص المشرع على وسيلتين لتفادي ما قد يصيب المحجوز عليه من ضرر من جراء الأثر الكلي للحجز وهما: نظام الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز.

أ- الإيداع والتخصيص

لقد أعطى المشرع الجزائري للمحجوز عليه وسيلة يتفادى عن طريقها الآثار التي يترتبها حق الضمان العام وما يتبعه من حقه في اختيار الأموال التي يباشرها الحجز عليها دون مراعاة ترتيب معين أو تناسب بين قيمتها وقيمة الحق الذي يجري الحجز ضمنا أو اقتضاء له، بحيث يستطيع أن يرفع الحجز الذي وقع على أمواله عن طريق إيداع مبلغ نقدي بين المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة يخصص للوفاء بحق الحاجز ويساوي من حيث المبدأ الديون المحجوز من أجلها مضاف إليها المصاريف وقد يكون الإيداع والتخصيص بدون حكم أو بإيداع بأمر القضاء.⁽²⁾

ب- نظام قصر الحجز

هو نظام قصد من ورائه المشرع الحد من الآثار الكلي للحجز، بحيث يمنع الغبن الذي قد يتعرض له المدين من دائنيه سيئ النية الذين يقومون بالحجز على أموال كثيرة ذي قيمة كبيرة من أجل ديون قليلة مشكوك في وجودها أو مقدارها، فيمكن للاستفادة من هذا النظام إذا كان يملك نقودا تكفي لممارسة وسيلة الإيداع، ويستطيع بواسطة تحرير بعض أمواله المحجوزة وبالتالي تعود له القدرة على استعمالها ومن

(1)- المادة 02/661 ق م إ : " غير أنه يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز وذلك بأمر على ذيل عريضة "

(2)- حميداني وبشارب ، المرجع السابق ، ص 72 .

ثم منع على ذلك أثر إخضاعها للحجز، وعليه فإذا قدر المدين عدم تناسب قيمة الحق المحجوز من أجله وقيمة الأموال المحجوز عليها فإن له الحق أن يطلب قصر الحجز على بعض أمواله. (1)

طبقا لهذا النص لا يقع قصر الحجز إلا بواسطة أمر استعجالي، وطلب إعماله هو مكنة مقصورة على المدين دون غيره، ويمارسها عن طريق رفع دعوى استعجالية وفقا للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى الاستعجالية، وينعقد الاختصاص إلى قاضي الأمور المستعجلة، ويعد اختصاص الدائنين الحاجزين شرطا لنفاذ في مواجهتهم. (2)

يترتب على قصر الحجز حصر الحجز في جزء من الأموال المحجوزة، وهو جزء يقدره القاضي بما يوزاي مقدار الحقوق الموقع الحجز من أجل اقتضاها مع المصاريف، ويعتبر هذا الجزء وحده محلا للحجز يزول الحجز عما زاد عنه.

خاتمة:

إنّ الحجز التحفظي هي من أهم الوسائل الإجرائية التي أقرها المشرع لصالح الدائن من أجل حماية ضمانه العام من خطر الانتقاص منه أو تهديده، بحيث يسمح له بتوقيعه في كل حالة يخشى فقدان ما يضمن به حقوقه حتى ولو لم يثبت وجود هذا الحق، بل يكفي وجود مسوغات ظاهرة ترجح وجوده غير أنه لم يرد له احكام خاصة بالحجز التحفظي على عقار ماعدا مادة واحدة، مما يجعلنا نرجع الى أحكام الحجز التحفظي في القاعد العامة، ومن خلال هذه الدراسة خلصنا، الى إنّ المشرع الجزائري من التشريعات القلائل الذي أخذ بإمكانية الحجز على عقار، غير أنه ما يأخذ عليه أنه لم يفرد أحكام خاصة تتماشى وخصائص العقار، بأن جل إجراءات الشهر وتسجيل وردت في نصوص خاصة، بل وحتى في تعليمات، مما يقتضي بالمشرع التدخل لوضع أحكام خاصة وبسيطة تتناسب وطبيعة هذا نوع من المحجوز

(1) - المادة 642 ق إ م .

(2) -أمال شربا، الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين ، مجلة محامون ، السنة 71، العددان 1-2 ، سوريا ، 2006 ، ص 73 .

على هذا نوع من المال، فضلا عن ذلك فإنه يبقى الإشكال مطروح حول مدى جواز إمكانية حجز التحفظي للعقار غير مشهر، في غياب النصوص المنظمة لذلك؛

- كما أن المشرع نص على الحجز التحفظي على عقار دون الإشارة مدى إمكانية للقيام بذلك في حالة عدم وجود منقولات، الأمر الذي يتطلب تدخل المشرع في هذا الجانب لتنظيم الحجز التحفظي على عقار عند عدم وجود منقولات كما هو الشأن بالنسبة للحجز التنفيذي.

قائمة المراجع:

الكتب

- (01)- العبودي (عباس)، شرح أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة، الأردن ، 2006 .
- (02)- بلغيث عمار، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
- (03)- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، دار هومة ، 2016 .
- (04)- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، طبعة 2001، الجزائر، 2001.
- (05)- عبد القادر (العربي الشحات)، صقر (نبيل)، طرق التنفيذ، موسوعة الفكر القانوني، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر ، 2007 .

المقالات

- (01)- شربا أمال ، الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين ، مجلة محامون ، السنة 71، العددان 1-2 ، سوريا ، 2006 .

المذكرات

- (01)- عيساوي نبيلة ، الحجز التحفظي في القانون الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2014 .
- (02)- حميداني ابراهيم وبوشارب وسام ، الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، جامعة 08 ماي 1945قائمة، 2014-2015.