

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر في التشريع الجزائري

Procedures for executive seizure of a property not declared in Algerian legislation

الطالب (ة) : فاطمة الزهرة

كلية الحقوق جامعة الجزائر 1

f.guelib@univ-alger.dz

تاريخ الإرسال: 2020/01/28 تاريخ القبول 2021/04/05 تاريخ النشر:

ملخص

إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على عقارات مشهورة ولها سندات ملكية تثبت أصحابها، تماشيا مع واقع عدم اتمام عملية المسح للعقارات لأنها تعتبر عملية تقنية بحتة تستوجب تكاليف ونفقات باهظة وتعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في الكثير من العقارات بموجب قرارات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية أكبر وعاء عقاري في الدولة، وعليه فإن المشرع الجزائري ورغبة منه في حماية حقوق الدائن الحاجز الذي بيده سند تنفيذي أجاز له الحجز على عقار مدينه غير المشهر ولتوسيع الضمان العام لديه .

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة في الفصل السادس من الباب الخامس في المواد 766 إلى 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الكلمات المفتاحية : الحجز ، العقار غير المشهورة

Abstract :

The real estate seizure can only be carried out on published real estate and which have title deeds which prove the owners of these real estate in accordance with the fact that the cadastral operation is incomplete, because it is a completely technical operation which requires expenses and high costs-state institutions have acted for years, with real estate under unpublished administrative decisions, which has made property that has no title deeds have become very numerous, therefore Algerian legislator, concerned with protect the rights of the seizing creditor who has a title deed, has enabled him to seize the unpublished property of his debtor and to increase his general guarantee.

The Algerian legislator organized the provisions of the foreclosure of property not published in chapter 06 of book v5 in articles 766 to 771 of the law of civil and administrative procedures.

Key words: Seizure, property not declared

مقدمة

إنّ صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها غير كافي لضمان حقوق الدائنين ، فالدائن الذي لم يتمكن من تحصيل دينه رضاءا يلجأ إلى القضاء هذا الأخير يلزم المدين بتنفيذ ما ألتمزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذا اختياريّا عن طريق المدين أم تنفيذا جبريا على أمواله على اعتبار أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء سواء للوفاء سواء كانت منقولات أم عقارات .

والتنفيذ على هذا المال يتطلب من الدائن اتباع طرق التي حددها المشرع والتي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه، ومن ثمة ينتقل الدائن إلى التنفيذ على مال المدين عن طريق الحجز على هذه الأخيرة.

والحجز انواع الحجز التحفظي والحجز التنفيذي وهذا الأخير هو الآخر نوعين الحجز التنفيذي على المنقول والحجز التنفيذي على العقار (المشهر أو غير المشهر).

فالحجز التنفيذي على العقار غير المشهر هو الذي يهمننا في دراستنا هذه وقد اخترناه كموضوع للبحث، وقد أجاز المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ على عقارات المدين غير المشهورة وهذا بموجب نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

وتظهر أهمية التنفيذ لهاته العقارات إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب أن مساحة العقارات غير المشهورة كبيرة جدا مقارنة بتلك المشهورة، فنتائج المسح تبقى غير كافية بالنظر للمساحة غير المسسوحة فمن مجمل 12,5 مليون هكتار مبرمجة للمسح لم يتم مسح سوى 5,970,925 م هكتار عقار ريفي 1,123,952 م هكتار عقار حضري أما 1.037,137 م هكتار فهي في طور المسح وتبقى 5,899,123 م هكتار غير ممسوحة¹ زد على ذلك كثرة مالكيها من جهة واتفاق الدائنين باستحداث وسيلة لاستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا من جهة أخرى.

والأصل في الحجز لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة ولكن بما أن عملية المسح منذ تأسيسه 1975 بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 11 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فلم تنته بكل البلديات ما أدى بالمشرع لتنظيم الحجز على العقارات غير المشهورة²

وقد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة في المواد 766 إلى 771 في الفصل السادس من الباب الخامس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه وإتباع إجراءات معينة.

وانطلاقا من هذه الأهمية العملية التي ينطوي عليه موضوع الحجز على العقار غير المشهر، تأتي دراستنا لهذا البحث بهدف الوصول الى تحديد أبرز المسائل و نقاط الموضوعية المتعلقة به وذلك وفق إشكالية البحث التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع وتتمثل هذه الإشكالية فيما يلي: هل وضع المشرع الجزائري اجراءات قانونية كفيلة لمواجهة الظروف و الاحتمالات الواردة عند توقيع الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة حتى لا نصل الى حالة الإنسداد والفراغ القانوني؟

وللاجابة على هذه الإشكالية و تحقيقا لأغراض البحث تم تقسيم الموضوع الى مطلبين وفق خطة التالية :

نتناول في المطلب الأول شروط الحجز على العقارات غير المشهورة وخصصنا في المطلب الثاني للنظام الإجرائي للحجز على العقارات غير المشهورة.

المطلب الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهورة

يعتبر العقار من الأموال قابلة للتقويم المالي تكون الجانب الإيجابي للذمة المالية للمدين ومنه يجوز الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة و من اجل ذلك اوجـــــد المشرع الجزائري شروط اساسية يجب توافرها للجوء الى الحجز شريطة ان يكون لهذه العقارات عقود

¹ محمود عبد العزيز، البات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، ص 95.

² خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية القارية المشهورة، و غير المشهورة على ضوء قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثانية عشر، سنة 2010، ص 50.

عرفية ثابتة التاريخ او مقررات ادارية ،و منه يقتضي الأمر التطرف الى السند العرفي ثابت التاريخ الفرع الأول و المقرر الإداري ضمن الفرع الثاني .

الفرع الأول : السند العرفي ثابت التاريخ

يتجلى الطابع الخاص للعقار الغير المشهر في انه لا يملك سند الملكية يبين صحة ملكية صاحبة و انما تثبت بموجب سند عرفي ثابت التاريخ.

أولاً. تعريف السند العرفي ثابت التاريخ

العقد العرفي هو ذلك العقد الذي يعده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، ويتم التوقيع عليه من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص¹

ولقد أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إمكانية الحجز على العقار غير مشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ، وهو ما جاءت به المادة 328 من القانون المدني التي تنص على أنه : "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ،ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء من يوم تسجيله"

والعقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ فهي كثيرة في الحياة العملية، ويعد السند العرفي حجة على الغير في تاريخه حسب نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء:

1-من يوم تسجيله.

2-من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

3-من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو امضاء.

ثانياً: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري

يجب هنا التمييز بين المحررات العرفية المبرمة قبل 1971/01/01 وهو سريان قانون التوثيق رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 وبين تلك المحررة بعد هذا التاريخ.

1-المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/ 01/ 01 :كانت نقل ملكية العقارية و إثباتها قبل

1971/01/01

تخضع لمبدأ الرضائية فلا يشترط لمصلحة التصرف ضرورة ابرامه في الشكل الرسمي، وكان الأفراد يكتفون غالباً بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي¹

وعليه يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01² فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي لكونه دليلاً صحيحاً لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل القانون الفرنسي الذي كان مطبقاً آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون الوثيق في 25/12/1970 والقانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار³، غير أنه يجدر التأكد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 1971/ 01/01 وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف وعليه لا يمكن القول أن المشرع الجزائري وعند نصه على امكان الحجز على العقار غير

¹ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2002 ، ص17

² الوصيف نجا ، محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة بتاريخ 2010/01/31 ، جامعة قسنطينة ، ملتقى الدولي ، إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية المشهورة و غير المشهورة ، ص 08 .

³ المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 322.

المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ قد تراجع عن مبدأ الرسمية ،لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهظة التكاليف .

هذا وقد اعترف المرسوم 63-76 بالقيمة القانونية للعقد الثابت التاريخ قبل 01/01/1971 وإعفاءه من شهر المسبق من خلال نص المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 163/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 01/03/1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971 .

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفق لأحكام المادة 328 من القانون المدني فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ،لأنه وبعد عملية المسح فإن العقار يصبح له إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت ولا يعتد بأي عقد آخر مهما كانت قيمته.

2-العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01/01/1971 :

بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/25 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سرياً تطبيقه في 01/01/1971 نصت المادة 12 منه على أن "العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار والحقوق العقارية يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي ،وأن يدفع الثمن لدى الموثق.

وهو نفس مضمون المادة 324 مكرر من القانون المدني¹ وبذلك لم تعد الرسمية شرط لإثبات فقط ،بل أصبحت ركن في العقد وتخلفه يعرضه للبطلان المطلق بحيث كان من المفروض أنه وبعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية ،وهو ما نادى به المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) بأن يعطى للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية ويرتب عليها الآثار، كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/29 عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983 سمح بتسجيل العقود العرفية ثابتة التاريخ ،الأمر الذي أدى إلى ابرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب لكن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية 1992².

3-العقود العرفية المحررة بعد 1992

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية 1992 ورغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان إلا أن واصلوا التعامل بالعقود العرفية، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية، إلى أن صدر القرار في 18/02/1997 بكل غرف المحكمة العليا المجتمعة³ . وهو ما أكدته الغرف المجتمعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997⁴ ول تضارب الاجتهادات القضائية بشأن صحة المعاملات العقارية المحررة بواسطة عقود عرفية تضمنه قرار صادر عن جهة النقض بهيئة الغرف المجتمعة في قضية بن عودة أحمد ضد عريس حميد يؤكد ضرورة احترام نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني لا سيما عنصر الشكلية لصحة العقود بل أكثر من ذلك وجوب إعادة الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها قبل ابرام العقد العرفي وذلك من خلال الرد على الوجه المثار المأخوذ من مخالفة القانون

¹ انظر المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تنص على "انه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى الشكل الرسمي يجب طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية"

² المادة 63 من الأمر رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1992 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 : (يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية ، المتضمنة الموال العقارية او الحقوق العقارية ...)

³ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 324

⁴ قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 ، المجلة القضائية 1997 ، العدد 01 ، ص 10

او الخطأ في تطبيقه بدعوى ان عملية بيع محل تجاري تخضع لأحكام المادتين 79 من القانون التجاري و 324 مكرر 01 من القانون المدني و انه يجب اثباته بعقد رسمي تحت طائلة البطلان و اهم ما جاء في محتواه انه "" من المقرر قانونا ان كل بيع اختياري او وعد بالبيع و بصفة اعم كل تنازل على محل تجاري ولو كان معلقا على شرط او صادر بموجب عقد من نوع اخر ، يجب إثباته بعقد رسمي و إلا كان باطلا "".

و في تعليق لسيد حسان بوعروج حول اجتهاد المحكمة العليا المشار اليها اعلاه جاء "" ان الحل القانوني الذي اعطته الغرف المجتمعة يتعلق بمدى صحة العقود العرفية التي تتضمن بيع المحلات التجارية لكنه يمكن توسيع موضوع هذا القرار ليشمل بيع العقارات المبينة و غير المبينة لأن نفس النصوص تطبق على بيع المحلات التجارية و العقارية ""

فالعقد العرفي حينئذ ، وانطلاقا مما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة تطبيقا لأحكام المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، لا يعد سند لإثبات ملكية عقارية أو حقوق عقارية بالنظر لما تقدم نميز بين ثبوت الصفة و بين نقل الملكية فالمادة 328 من القانون المدني تمنح الصفة للمتقاضى باعتبار السند العرفي الذي يكون له تاريخ ثابت هو حجة على الغير ، بينما لا يسح اعتبار السند ناقلا للملكية إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية¹.

الفرع الثاني: المقررات الإدارية

أجاز المشرع الجزائري للدائن الحجز على العقار غير المشهر بموجب مقرر اداري و عليه سنتناول في هذا الفرع مدلول المقرر الإداري ثم بيان التصرفات القانونية المبرم بين الإدارة و المواطن ثانيا و سنعرضها كالآتي :

أولا . مدلول المقررات الإدارية

يقصد المقررات الإدارية في هذا المقام تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية تابعة لها لفائدة الغير ، و العقود التي لها مقرر اداري تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند اداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75² و البلديات هي التي تصدر عادة المقررات المتعلقة بالإسفاده من عقارات و هي كثير الشيوخ دون مراعاة بعنصر الشكلية حيث أصبح بإمكان الحجز عليها وفق الإجراءات استحدثت لأجل ذلك³.

ثانيا . العقود

العقود هي تصرفات قانونية تتم بين الإدارة و المواطن حيث أقر المشرع الجزائري على ان هذه العقود تشكل اثبات لتعامل صحيح بين الإدارة و المواطن لذا فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات الإدارية⁴، ومن جملة هذه العقود .

1 – عقود التنازل التي حررتها الإدارة في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 / 02 / 1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية :

¹ ابربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائية وفق للتشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2013 ، ص 274 .

² انظر المادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري .

³ ابربارة عبد الرحمن ، المرجع السابق ، ص 273

⁴ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 325

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية بدون شهر رغم المصادرة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /03/ 1979 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الأجل القانونية المحددة¹.

2-العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري:

بعد صدور قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/ 1990 المتضمن التوجيه العقاري فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية، لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة أعلاه إلا أن الملاحظ عمليا أن البلديات (رؤساء المجالس الشعبية البلدية) لم يراعوا في كثير من الحالات ما أوجبه القانون، فقاموا ببيع أراضي للمواطنين من أجل البناء قبل ادماجها ضمن احتياطات البلدية ودون تبليغ وتعويض مالكيها، كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطع أراضي للبناء دون أن تسلم لهم

العقود الرسمية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر مما تسبب في إشكاليات ومنازعات عديدة وعرقلة تطور البناء وأثر على التهيئة والتعمير سلبا لاسيما في المدن الكبيرة والمتوسطة، كما أثر على عمليات المسح وجعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ الثمانينات يشغل اهتمام السلطات والرأي العام².

3-العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية:

إن المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/ 1985 حدد شروط تسوية الأوضاع للذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مبانى غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، وبناءا على ذلك فإن البناءات المقامة على أراضي تابعة للأمالك العمومية³.

وبمفهوم المادة 12 من القانون 16/84 المؤرخ في 30/06/ 1984 المتعلق بالأمالك الوطنية لا يمكن تسويتها، بل لا بد من اعادة الأماكن الى حالتها الأصلية و نفس الشيء بالنسبة للبناءات المشيدة فوق الأراضي التابعة لمزارع فلاحية عمومية، اما البناءات المشيدة فوق اراضي خاصة التي شغلت بناءا على رخصة أو عقد أو اتفاقية كتابية صادرة من المالك العمومي، لكن ليست لها قيمة سند الملكية فإنها تسوى بموجب المرسوم المذكور أعلاه.

4-مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

تتدخل مديرية أملاك الدولة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق العقود الإدارية التي تحررها وهي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقه بالأمالك الوطنية على شكل اتفاقية أو اتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي واستمر العمل بها بعد الاستقلال ولاسيما بعد صدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/ 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية.

5-عقود الوكالات العقارية :

¹ المادة 11 من المرسوم 27/76 المؤرخ 27/04/ 1976 المتضمن الإحتياطات العقارية
² عزوي حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2010/2009، ص 18.
³ ساعين شامة، النظام القانوني لتسجيل العقاري دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 20

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لدمتها بالعديد من العقود والقرارات غير مشهرة لأسباب عديدة منها ببطء إجراءات عملية تحويل الملكية من الجهة المالكة وهو ما جعلها وحفـاظا على توازناتها المالية تلجأ الى البيع بدون عقود مشهرة ، فبعد احتكار البلديات التصرف في الأراضي العمرانية أنشأت¹ وكالات المـالية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ، و أصبحت مهمتها حيازة وتسيير جميع العقارات او الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية رغم أنها هي مالكة الأراضي والعقارات العمرانية و أصبحت الوكالات المحلية (لتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة هي الوكيل القانوني² .

المطلب الثاني : نظام الإجرائي للحجز على العقار غير المشهر

يقتضي إجراء الحجز على العقار الغير المشهر ككل حجز ضرورة اتخاذ سلسلة من الاجراءات التي يوجب القانون اتخاذها وتتمثل في القواعد الإجرائية المتبعة لأجل توقيع الحجز التنفيذي ثم تليها مرحلة بيع المال الذي تم حجزه بالمزاد العلني، لذا سنتناول هذا المطلب في فرعين على النحو التالي، يتضمن الفرع الأول إجراءات الحجز على العقار الغير المشهر ، أما الفرع الثاني بيع العقار الغير المشهر بالمزاد العلني .

الفرع الأول : إجراءات الحجز على العقار الغير المشهر.

إن إجراءات الحجز على مال المدين تستوجب منا القاء الضوء على الإجراءات الواجب اتباعها حتى يتم توقيع الحجز على مال المدين وتتم عملية توقيع الحجز على العقار الغير المشهر بعمل قانوني مركب من ثلاث عناصر هي استصدار أمر الحجز وتبليغه ثانيا ثم قيد أمر الحجز ثالثا.

أولا-استصدار أمر الحجز.

1-المحكمة المختصة

طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء، فلا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن العقار بناء على طلب الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

2-تقديم طلب الحجز

يجب أن يتضمن طلب الحجز اسم ولقب الدائن وموطنه، وكذا اسم ولقب المدين وموطنه مع وصف العقار المراد حجزه وأي بيان آخر يفيد في تعيينه، كما يمكن للدائن استصدار أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على بيانات اللازمة لوصف العقار كما يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على توفير الحجز لأن غالبا ما تكون البيانات غير وافية لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري أو السند العرفي.

3-بيانات طلب أمر الحجز على العقار الغير المشهر

و تتضمن بيانات طلب أمر الحجز على العقار الغير المشهر فيما يلي :

-نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

-نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي عمليا بعد مرور خمسة عشر يوما(15) بالانتقال إلى موطن المدين وذلك ليسأله عن التنفيذ وفي رفضه يقوم بتحرير محضر عدم امتثال² وهذا وفق للقواعد العامة للتنفيذ الجبري طبقا للمواد 612 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

¹احمدي باشا عمر ،المرجع السابق ، ص 325

²ساعين شامة ، المرجع السابق ، ص 325

¹الوصيف نجا ، المرجع السابق ، ص 09 .

²ملزي عبد الرحمن ،محاضرات في طرق التنفيذ القيت على الطلبة القضاء ، السنة الثالثة ، الدفعة 18 ، السنة الدراسية

-محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

-مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حظه³ وهذا طبقا لما هو وارد في نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴

4-إصدار أمر الحجز للعقار غير مشهر

يتأكد رئيس المحكمة من أن مقدمات التنفيذ كانت مستوفية لشروطها وأنها تمت وفق إجراءات قانونية وكذا قابلية المال للحجز من عدمه بعدها يصدر على شكل أمر على عريضة بالحجز على العقار غير المشهر من طرف رئيس المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصه هذا العقار وأو الحق العيني العقاري في أجل 08 أيام من تاريخ ايداع الطلب المتعلق بالحجز على العقار غير المشهر.

ثانيا: تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر

يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز بطلب من الحاجز إلى المنفذ عليه سواء كان المدين نفسه أو حائز العقار أو أحد أفراد عائلتهم البالغين المقيمين معهم إذا كان شخصا طبيعيا، أما إذا كان شخصا معنويا فيتم التبليغ لأمر الحجز إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويقوم المحضر فورا بعد التبليغ بجرد العقار غير المشهر وتعيينه تعيينا دقيقا مع وصفة وتحرير محضر حجز وجرده له مع تسليم نسخة من هذا المحضر للمحجوز عليه في أجل اقصاه ثلاثة (03) أيام وفي حالة رفضه استلام المحضر ينوه عن ذلك فيه، أما في حالة غياب المحجوز عليه أو لم يكن له موطن معروف ويتم التبليغ وفق للقواعد العامة في التبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا لما هو منصوص عليه في المادة 767 والتي أحالتنا للمادة 688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، أما إذا كان مقيما بالخارج وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة (10) أيام من التاريخ التبليغ².

ثالثا: قيد امر الحجز

طبقا لما هو وارد في النص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتسهيلا لتوقيع عملية لحجز على العقار غير المشهر أقر المشرع الجزائري بقيد بامانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار في سجل خاص لقيد الحجز العقاري وقيد الدائنين³ الذين لهم سندات تنفيذية لمواجهة المدين المحجوز عليه، وفي حالة ما إذا كان العقار مؤجرا قبل تاريخ القيد لأمر الحجز فإن الإيجار يبقى نافذا في حق الدائنين الحاجزين، أما إذا كان هذا الإيجار بعد قيد امر الحجز أو غير ثابت التاريخ فإن يكون غير نافذ في حق الدائنين الحاجزين وفيما يتعلق بثمار العقار وإرادته فإنها تلحق بالعقار المحجوز عقب قيد امر الحجز بالسجل وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

الفرع الثاني : بيع العقار بالمزاد العلني

³ المقرر الإداري والعقد العرفي ثابت التاريخ يكون غالبا مفتقدا للدقة في البيانات، فلا يوجد ما يمنع من اللجوء الى تقني مختص قصد تحديد هذه البيانات، نظرا لتأثيرها على تجسيد الحجز العقاري و البيع في المزاد العلني
⁴انظر المادة 766 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، العدد 21 المعدل و المتمم لأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جويلية 1966

¹ انظر المادة 688 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق .

² انظر المادة 767 من القانون رقم 09/08 مرجع سبق ذكره

³ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ترجمة للمحكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية وخدمة الرغاية، الجزائر، ص 386

⁴ المادة 769 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق، وطبقا لأحكام المواد 731، 733، 732 من نفس القانون " فإنه يجوز للمدين المحجوز عليه ان يبيع ثمار العقار و يودع ثمنها في امانة ضبط المحكمة، كما يجوز له أن يطلب إيجار العقارات المحجوزة متى كان ذلك يزيد من قيمة اراداتها

بعد انتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء تأتي مرحلة اعداده لبيع بالمزاد العلني و سوف نتطرق خلال هذا الفرع الى الإجراءات التمهيدية لبيع العقار غير المشهر تم تاليها اجراءات البيع بالمزاد العلني ثانيا

أولا . التمهيد لبيع العقار غير المشهر

يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع و تبليغها لكل اطراف لكن قبل ذلك يجب تحديد الثمن الأساسي تمهيدا لبيع العقار للمزاد العلني .

1-تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقار الغير المشهر

تطبق على تحديد الثمن الأساسي للعقار الغير المشهر المحجوز احكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، وهذا ما اكدته المادة 770 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

2-تحرير قائمة شروط البيع

يقوم بتحرير قائمة شروط البيع المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز وتودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة موقوع العقار، وقد أحالتنا المادة 770 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشأن إلى المادة 737 من نفس القانون، إلا أنه في ايداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

-نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

-محضر عدم كفاية الأموال أو عدم وجودها .

-مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه .

والملاحظ أنه يمكن الاستعانة بتقرير تقني قد يساعد على تعيين العقار من حيث البيانات .

ترفق قائمة شروط البيع بالمقرر الإداري أو العقد العرفي ثابت التاريخ المتعلق بالعقار محل الحجز³.

3-التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع للعقار الغير المشهر والإعترض عليها

تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وتقديم الاعتراضات المادة 770 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا لأحكام المنصوص عليها من المواد 739 إلى 742 من نفس القانون⁴ ، نفس الشيء بالنسبة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع فقد أحالتنا المادة 770 الفقرة 03 إلى المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ .

ثانيا .إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار الغير المشهر

بعد الإجراءات التمهيدية لبيع العقار تأتي في الأخير مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تمر بالإجراءات التالية:

1-النشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار الغير مشهر ودعوى إلغاء ذلك

لقد أحالتنا المادة 770 الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في هذا الشأن إلى المادة 750 من نفس القانون، فيفترض أن رئيس المحكمة قد أشر على قائمة شروط البيع وحدد فيها مكان وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني فيتم بعد ذلك نشر وإعلان ذلك لإطلاع المهتمين بالبيع والمشاركة فيه .

¹ انظر المادة 739 المرجع السابق

² انظر المادة 770 الفقرة 02 ، مرجع سبق ذكره

³ لوصيف نجاة ، المرجع السابق، ص 16 .

⁴ انظر المواد 739 و 742 ، المرجع السابق

⁵ انظر المادة 770 الفقرة 03 و المادة 748، المرجع سبق ذكره

ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمتدخلين والمدين المحجوز عليه والحائز إن وجد وفق لما هو منصوص عليه في المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2-تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ للعقار غير المشهر

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي الذي حدد الثمن الأساسي وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقاً، ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف ويعلن عنها في الجلسة وينوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقاً.

3-جلسة البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع للعقار غير المشهر

تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر وفق لأحكام المواد من 753 إلى 759 ، أما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و 761 وهذا أكدته المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

غ4-حكم رسو المزاد للعقار غير مشهر

بعد صدور حكم رسو المزاد والذي يكون لأحكام المواد 762 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن هذا الحكم حسب نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتم شهره في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهرة¹ .
وعليه ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح هذا الحكم عبارة عن سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية، فيتحول العقار غير المشهر إلى عقار مشهر في منطقة غير ممسوحة.

الخاتمة

إن دراستنا لموضوع إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر من خلال مختلف العناصر التي أمكنتنا تفصيلها وعرض الأحكام التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجسّـعنا في هذا البحث على قـدر كبير من الإدراك بمدى أهمية العملية لهذا الحجز .
فالحجز التنفيذي على العقار غير المشهر يتميز بطابع خاص حيث أدرج المشرع الجزائي أحكام جديدة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجيز الحجز على العقار غير المشهر، وهذا راجع إلى ما مرت به الجزائر وبصفة خاصة الوضعية العقارية على مختلف المراحل التي مرت بها في إطار سياسات متعددة.

إن التنفيذ على عقارات المدين غير المشهرة راجع إلى تلك المناطق التي لم يشملها بعد عملية المسح والمستحدثة بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المتعلق بإعداد المسح العام و تأسيس السجل العقاري و المراسيم المطبقة له ، و لكن قصرها فقط على العقارات التي لها مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ و فـق لأحكام القانون المدني ، و الغاية من شـمـول التنفيذ على هذه العقارات راجع أولاً الى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شساعة هذه الأراضي و كثرة مالكيها من جهة ، و انصاف الدائنين باستحداث وسيلة للإستيفاء حقوقهم من اموال المدين الموجودة في ذمته فعلا .
كما احال المشرع الجزائي في شأن تحديد اجراءات توقيع الحجز على العقار غير المشهر على المواد المتعلقة باجراءات الحجز على العقارات المشهرة لاسيما امر الحجز و تبليغه واعداد العقار للبيع بالمزاد العلني .

أولا / قائمة المصادر:

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 911

أ-النصوص القانونية:

- 1-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ر، العدد 21 المعدل والمتمم لأمر 66 / 154 المؤرخ في 08 جويلية 1966 .
- 2-القانون رقم 10/05 المؤرخ في 06 فبراير 2005 المدل والمتمم الأمر 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- 3-الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 11/12 / 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

4- الأمر رقم 25/91 المؤرخ في 16/12/1992 المتضمن قانون المالية

5-المرسوم 63/76 المؤرخ 25 / 03 / 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

6-المرسوم 27/ 76 المؤرخ في 27 / 04 / 1976 المتضمن الاحتياطات العقارية .

ثانيا/قائمة المراجع:

أ-الكتب:

- 1-حمدي باشاعمر ، حماية الملكية العقارية،دار هومة،الجزائر ،2002،ص 17 .
 - 2-محمودي عبد العزيز ، اليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ،منشورات بغدادي ،الجزائر ،2013 ،ص274 .
 - 3-بربارة عبد الرحمن ،طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفق التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي ،الجزائر ،2013 ،ص 274 .
 - 4-ساعين شامة ،النظام القانوني لتسجيل العقاري دراسة وصفية وتحليلية ،دار هومة ،الجزائر ،2003 ،ص 20 .
 - 5-ملزي عبد الرحمن، محاضرات في طرق التنفيذ أقيت على طلبه القضاء، السنة الثالثة ،الدفعة 18 ،لسنة 2009 .
 - 6-عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية و الإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة، الجزائر، ص 386 .
- ب-الرسائل الجامعية:

- 1-عزوى حازم، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون العقاري ،جامعة قسنطينة ،السنة الجامعية 2010/2009 ،ص 18 .
- 2-خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الاجراءات المدنية والإدارية،مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 12 ،لسنة 2010،ص 50 .

ج-الاجتهاد القضائي:

1-قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02 / 1997 ،المجلة القضائية،1997 ،العدد01 ،ص10.

د-المخلات في الملتقيات:

- 1-لوصيف ناجة، محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة ،ملتقى دولي اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة ،جامعة قسنطينة ،31/01/2010 ،ص08.