

حجز الملكية العقارية غير المشهورة

The Seizure of Unpublished Real Estate Property

تاريخ القبول: 2025/05/26

تاريخ الإرسال: 2025/02/27

استيفاء الدائن لحقه الثابت في ذمة مدينه بمقتضى السند التنفيذي، وإن تطبيق هذه الآلية ينطوي على الكثير من المشقة خصوصا فيما يتعلق بالدقة في تحديد العقار محل الحجز، فضلا عن المخاطر المرتبطة بظهور المالك الحقيقي للعقار المحجوز، وهو ما يجعل الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة يتسم بالظرفية، ريثما يتم الانتهاء من عمليات المسح العقاري لكامل التراب الوطني وتأسيس السجل العقاري على أسس واقعية سليمة، بما يُفضي إلى تحقيق وتكريس الائتمان العقاري المنشود.

الكلمات المفتاحية: حجز عقاري؛ سند عرقي؛ شهر عقاري؛ ملكية عقارية غير مشهورة؛ مقرر إداري.

Abstract:

The present research paper discusses the issue of the seizure of unpublished real estate, a mechanism approved by the Algerian legislator under Law 08/09, which includes the code of civil and administrative procedure. It gives the creditor the possibility of executing

توفيق زيداني*
جامعة باتنة 1
University of Batna1
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
Toufik.zidani@univ-batna.dz

ملخص:

يبحث المقال موضوع حجز الملكية العقارية غير المشهورة، وهي الآلية التي أقرها المشرع الجزائري بموجب القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تخول للدائن إمكانية التنفيذ بطريق الحجز على الملكية العقارية للمدين التي لا تتوفر على سندات مشهورة بالمحافظة العقارية، ويتم ذلك وفقا لإجراءات خاصة واستثنائية مناسبة لهذا النوع من الملكيات العقارية ذات الانتشار الواسع في الجزائر، بما يكفل

by seizure the debtor's real estate property, which does not have publicized title deeds in the real estate registry. This is done in accordance with special and exceptional procedures appropriate for this type of real estate property that is widespread in Algeria, which ensures that the creditor receives his

* - المؤلف المراسل.

established right from his debtor under the executive document. The application of this mechanism involves a lot of difficulty, especially with regard to the accuracy of identifying the property subject to seizure, in addition to the risks associated with the emergence of the real owner of the seized property that makes the seizure of unpublished real estate property circumstantial, until

the completion of the cadastral survey process for the entire national territory and the establishment of the real estate registry on sound and realistic foundations that leads to the achievement and consecration of the desired real estate credit.

Keywords: real estate seizure; customary bond; real estate registration; unpublished real estate property; administrative deed.

مقدمة:

يُعد الحجز العقاري من وسائل التنفيذ الجبري التي تُمكن الدائن من وضع الأملاك العقارية لمدينه تحت سلطة القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها، ولقد سنّ المشرع الجزائري بموجب المواد من 766 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، آلية ضمن نظام التنفيذ الجبري، تُتيح للدائن إمكانية التنفيذ بطريق الحجز على الملكية العقارية للمدين غير المشهورة، التي تتوفر على مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفق أحكام القانون المدني، وهو ما سيُفضي بالضرورة إلى زيادة أموال المدين الضامنة جميعها لوفاء ديونه وفقا لنص المادة 188 من القانون المدني⁽²⁾.

ومن الثابت قانونا أن الأصل في التنفيذ عن طريق الحجز العقاري لا يكون إلا على العقارات المملوكة للمدين ولو كانت في حيازة الغير، وأن الملكية العقارية لا تثبت إلا بموجب سندات رسمية مشهورة في المحافظة العقارية، كما أن التنفيذ الجبري عموما يقوم على إجراءات دقيقة ومحددة، قصد ضمان النجاعة والفعالية حين التنفيذ، وتبرز الحاجة أكثر لهاته الدقة حينما ينصب التنفيذ على العقار.

بناء عليه نطرح الإشكالية التالية: هل أن إتاحة الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة يُعد تراجعا من المشرع الجزائري عن الشكلية الرسمية في المجال العقاري أم



أنه إجراء استثنائي مرتبط بإكراهات الواقع العملي للملكية العقارية في الجزائر؟ ويهدف بحث هذا الموضوع إلى استجلاء الأسباب والدواعي التي جعلت المشرع الجزائري يستحدث هذه الآلية للتنفيذ الجبري على الملكية العقارية غير المشهورة، فضلا عن بيان المقتضيات القانونية المستوجبة لتطبيقها في الواقع العملي. وللإجابة على إشكالية البحث، سنعمد على المنهج التحليلي للنصوص القانونية ذات الصلة، الواردة ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنوّه عنها أعلاه، كما تقتضي بعض جوانب البحث استعمال المنهج الوصفي، بما يُسهم في تقديم الشروح والإيضاحات الخاصة بإشكالية البحث.

بناء على ما سبق وترتبا عليه، نبث موضوع حجز الملكية العقارية غير المشهورة في الجزائر من خلال محورين أساسيين على النحو الموالي:

المحور الأول: علاقة الحجز العقاري بالشهر العقاري

المحور الثاني: خصوصية حجز الملكية العقارية غير المشهورة

المحور الأول: علاقة الحجز العقاري بالشهر العقاري

تُعد الملكية العقارية من أهم عناصر الضمان في ذمة الشخص المالية وبها تُقاس ملائته واثمته، والقيمة المالية للعقارات في زيادة مستمرة ومطرّدة، تدفع الأشخاص إلى الحرص على امتلاكها.

وبالنظر إلى الدور الهام الذي تؤديه الملكية العقارية في المجتمعات الحديثة، المتجلى في مجالات عديدة سيما منها الاقتصادية والاجتماعية، فقد اهتم المشرع الجزائري بالملكية العقارية وأحاطها بعناية قانونية خاصة، من خلال تكريس عدّة مبادئ قانونية تقوم على اشتراط الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية، ومنها شهر التصرفات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، بما يُسهم في تطهير الملكية العقارية، ومن ثمة التأسيس لنظام عقاري على ركائز متينة وتوفير القدر الضروري من الطمأنينة للمتعاملين بالعقار، بهدف تحقيق الائتمان العقاري.

أولا- ارتباط الحجز بالشهر العقاري:

يترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه، والأصل أن يُبادر المدين إلى تنفيذ التزامه طواعية وبحسن نية، أما إذا امتنع المدين أو أخل بذلك، جاز للدائن اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري في مواجهته، عن طريق السلطة العامة وتحت إشراف القضاء، قصد ضمان استيفاء حقه، ويُعد الحجز العقاري من أشد طرق التنفيذ التي يمكن أن تُبأشر ضد المدين، من أجل ضمان استيفاء الدائن لحقه الثابت في السند التنفيذي، بالنظر لكونه ينصب على العقار، وقد ينتهي إلى تجريد المدين من ملكيته العقارية، من خلال بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وإيفاء حقوق الدائنين من ثمن البيع.

والأصل ألا يتم الحجز إلا على الأملاك العقارية التي تتوفر على سندات ملكية مشهورة على مستوى المحافظة العقارية، باعتبار أن التنفيذ على العقار المحجوز يمكن أن يُفضي لبيعه بالمزاد العلني⁽³⁾، ومن ثم انتقال ملكيته إلى الشخص الراسي عليه المزاد، وهو ما يُبرز في واقع الأمر ارتباط الحجز بالشهر العقاري، فمن المستقر قانونا أن المشرع الجزائري يشترط لانتقال الملكية العقارية أن يتم اشهرها السند المثبت لها على مستوى المحافظة العقارية، حسب المادة 793 من القانون المدني، فضلا عن المادة 16 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، وفي هذا السياق فإن المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽⁵⁾ تحظر صراحة على المحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة أو محرر ناقل للملكية العقارية، إذا لم تتوفر على أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، يثبت حق المتصرف الأخير في العقار، بحيث تنتقل الملكية العقارية بصورة واضحة لا يشوبها أي لبس، يُمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، مما يحول دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار، وهو ما يعرف بقاعدة الأثر الإضافي للشهر



أو الشهر المسبق⁽⁶⁾، لأجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وتدعيم فكرة الإثبات العقاري.

ولمراقبة حسن تطبيق هذه القاعدة منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة كاملة لمراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع على مستوى مصلحته، بغرض التأكد من احتوائها على مراجع الإجراء السابق، تحت طائلة رفض الإيداع، وفق المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63-76، المنوّه عنه آنفاً، بل حتى بعد قبول إيداع الوثيقة المطلوب شهرها، وتبين بعد ذلك أن مراجع الإشهار الأول متناقضة مع مراجع الإشهار اللاحق، فيُمكن للمحافظ العقاري في هذه الحالة رفض إجراء الإشهار، لأجل تعزيز وتقوية الطابع الإلزامي للشهر العقاري⁽⁷⁾.

ومن الثابت قانوناً أن هذه القاعدة ترد عليها بعض الاستثناءات في حالات معينة، إذ يتعسّر على المحافظ العقاري أن يقوم فيها بمقارنة الوثائق محل الإشهار مع المحررات التي تمّ شهرها مسبقاً، وهذا راجع إما لكونها تعتبر كأول إجراء، أو أنها حالات اقتضتها عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، أو لأسباب قانونية أخرى⁽⁸⁾، ما يجعل إتاحة الحجز على العقار غير المشهر وانتقال ملكيته إلى الشخص الراسي عليه المزاد دون مراعاة أصل الملكية، استثناء إضافي آخر لتلك الاستثناءات المقررة على قاعدة الأثر الإضافي للشهر.

من جهة أخرى، يهدف الشهر العقاري إلى تحديد الحالة القانونية والمادية للعقار بشكل دقيق، وهو ما من شأنه أن يُمكن حتماً الدائن الذي يرغب في توقيع الحجز على عقارات مدينه من الحصول على كشف عقاري شامل، يتضمن كافة المعلومات المتعلقة بها، وذلك بطلبها من المحافظة العقارية، كما أن الدقة في تحديد البيانات المتعلقة بالأطراف والعقار التي يضمنها الشهر العقاري، من شأنها أن تُسهّل عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وتجعل كل من الدائن والراسي عليه المزاد في مأمن من المنازعات المرتبطة باستحقاق العقار من قبل الغير، كما يمكن فيما بعد شهر حكم

رسو المزاد، نظرا لإمكان تحديد أصل الملكية، طبقا لما تقتضيه قاعدة الأثر الإضافي للشهر، وجميع هذه المزايا لا تتحقق في واقع الأمر بشأن الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة، ولذلك خص المشرع الجزائري حجز الملكية العقارية غير المشهورة ببعض الإجراءات الاستثنائية التي تتناسب مع هذه الآلية المستحدثة للتنفيذ على هذا النوع من الملكيات العقارية.

ثانيا- مسوغات تقرير الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة:

من الثابت قانونا أن المشرع الجزائري ولأجل تحقيق التطهير العقاري الشامل، قد أخذ بنظام الشهر العقاري العيني أساسا، ويتضح ذلك بصورة جلية من خلال مراجعة النصوص القانونية ذات الصلة بالشهر العقاري، سيما الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁽⁹⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، على أن يستمر العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسووحة ريثما يتم الانتهاء من عمليات المسح العقاري لكامل التراب الوطني، حسب المادة 27 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنوّه عنهما.

ويعتمد نظام الشهر العيني بشكل ضروري على عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، من خلال تقسيم العقارات إلى وحدات عقارية، تخصص لها بطاقات عقارية من السجل العقاري، لتدوين كل التصرفات التي ترد عليها، وبيان مالكيها الحقيقي وكل ما لها وما عليها من أعباء، بيد أن عدم اكتمال عملية المسح العقاري عبر كامل التراب الوطني، بالنظر لما تتطلبه من نفقات وتكاليف باهضة وإمكانات ضخمة وعنصر بشري مؤهل يتوفر على الكفاءة والخبرة اللازمة، فضلا



عن تعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف الأوعية العقارية بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، ناهيك عن انتشار المعاملات العرفية في المجتمع الجزائري بشكل ملحوظ وترسخها في أذهان الكثير من المواطنين، إِمّا عن حسن نية نتيجة الجهل بالقوانين المنظمة لانتقال وإثبات الملكية والحقوق العقارية، وإِما عن سوء نية قصد التهرب غير المشروع من دفع الضريبة العقارية، ومن ثمة فقد أسفرت هذه الوضعية عن حالة أضحت فيها الأملاك العقارية التي تفتقر لسندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري، مما جعلها تخرج ولردح من الزمن من نطاق التنفيذ عليها بطريق الحجز.

وعليه فإن المشرع الجزائري وأمام هذا الواقع ولأجل تحقيق ضمان أكبر للدائن الذي يحوز على سند تنفيذي معترف به قانوناً، فقد مكّنه من طلب الحجز على عقارات مدينه وإن كانت لا تتوفر على سندات ملكية مشهورة لضمان استيفاء حقه، لكن ينبغي التأكيد على أن إتاحة الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة يظل إجراء استثنائياً، ريثما يتم استكمال عمليات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري الذي يشكل القوام القانوني للشهر العقاري العيني، لأن القول بغير ذلك يبعث على الاعتقاد بأن إقرار هذا الإجراء، يُعد تراجعاً من المشرع الجزائري عن الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية، وهو ما لم يقصده المشرع باعتبار الشكلية الرسمية من أهم المبادئ القانونية المستقرة في المجال العقاري، ومن ثمة لا يعدو الأمر أن يكون استثناء اقتضته إكراهات الواقع العملي للملكية العقارية في الجزائر من جهة، فضلاً عن رغبة المشرع في توسيع الضمان العام للمدين، بما يكفل للدائن استيفاء حقه الثابت في ذمة مدينه بمقتضى السند التنفيذي.

المحور الثاني: خصوصية الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة

الأصل ألا يتم الحجز العقاري إلا على العقار الذي يتوفر على سند ملكية مشهر على مستوى المحافظة العقارية، بيد أن المشرع الجزائري قد خول للدائن إمكانية



طلب الحجز على الأملاك العقارية لمدينه غير المشهورة متى كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفق أحكام القانون المدني، على أن يتم الحجز وفق إجراءات محدّدة تختلف في بعض جوانبها عن تلك المقررة بشأن الحجز على الأملاك العقارية المشهورة.

أولا- الأملاك العقارية غير المشهورة القابلة للحجز:

أشارت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى الأملاك العقارية غير المشهورة التي يمكن الحجز عليها، وهي التي تتوفر على مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، ويبدو من المفيد التنويه في هذا السياق إلى الملكية العقارية التي تثبت للمدين بموجب حكم أو قرار قضائي نهائي غير مشهر، فهل يمكن أن تكون محلا للحجز عليها.

1- العقارات التي لها مقررات إدارية: يقصد بالمقرر الإداري ذلك السند الذي تحرره الإدارة، يتضمّن التنازل عن أملاكها العقارية لفائدة الغير، لكن لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية لأسباب عديدة منها عدم إجراء تحويل الملكية، تهاون الإدارة البائعة، عدم جواز التصرف في العقار المعني⁽¹⁰⁾. ولقد تمّ في واقع الأمر التعامل على هذا النحو في العديد من الملكيات العقارية بمقتضى سندات إدارية غير مشهورة، والشواهد كثيرة في هذا المجال نذكر البعض منها فيما يلي⁽¹¹⁾:

- عقود التنازل التي حرّرت في ظل الأمر رقم 26-74، المؤرخ في 1974/02/20، المتعلق بالاحتياطات العقارية⁽¹²⁾، فقد قامت البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية، بتحرير العديد من العقود الإدارية التي لم يتم شهرها، رغم أن المادة 90 من المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تُلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحرّرة من قبلها ضمن الآجال القانونية المحدّدة.



- العقود الإدارية التي تتضمن بيع عقارات في إطار تسوية البناءات غير الشرعية تطبيقاً للمرسوم 85-212، المؤرخ في 13/08/1985، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الأشخاص الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها⁽¹³⁾.

- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء البلديات بعد صدور القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽¹⁴⁾، الذي حظر التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية بموجب المادة 73 منه، لكن واقع الحال يكشف عن قيام رؤساء البلديات بإبرام عقود إدارية لفائدة الخواص ولم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

- مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل الولاية، التي لم تجسد في الكثير من الحالات بعقود مشهورة، بحسب ما يقتضيه القانون 87-19، المؤرخ في 08/12/1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم⁽¹⁵⁾، الملغى بموجب القانون 10-03، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية⁽¹⁶⁾.

ومن المفيد التنويه في هذا السياق إلى أن حجز عقار المدين المتوفر على مقرر إداري غير مشهر، قد يُفضي في مرحلة لاحقة إلى إشكالات قانونية فيما يتعلق بملكية العقار المحجوز، سيما في حالة قيام الجهة الإدارية التي أصدرت المقرر الإداري، بإتمام إجراءات نقل الملكية للمدين المحجوز عليه ومنها الشهر العقاري، بالرغم من أنه قد تم بيع العقار المحجوز في المزاد العلني وانتقلت ملكيته إلى الراسي عليه المزاد، لذلك فإنه من الأجدر تبليغ أمر الحجز إلى الجهة التي صدر عنها المقرر الإداري، حتى تتوقف عن إتمام إجراءات نقل الملكية وخاصة الشهر العقاري، إلى غاية التأكد من مآل التنفيذ ككل، وتفادي أي إشكالات قانونية ترتبط بملكية العقار المحجوز

فيما بعد⁽¹⁷⁾.

2- العقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ: السندات العرفية هي المحررات التي يتم إعدادها من الأشخاص المتعاقدين سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب، بقصد إثبات تصرف قانوني، وتكون موقعة من قبل المتعاقدين المعنيين وحدهم أو بمعية شهود إن وجدوا، من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص⁽¹⁸⁾، وبالتالي فالمحررات العرفية أوراق مكتوبة لا تخضع لشكلية معينة، باستثناء توقيع أطرافها عليها⁽¹⁹⁾.

وقد سمح المشرع بالحجز على العقارات غير المشهورة إذا كان لها سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لمقتضيات القانون المدني، وبالرجوع إلى المادة 328 منه، نجد أنها قد حددت الحالات التي يكون فيها للعقد العرفي تاريخا ثابتا، وهي تحديدا من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر يحزره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص وأخيرا من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء، ومن ثمة لا يمكن الحجز على العقارات غير المشهورة التي يكون لها سند عرفي ولا تتوفر على تاريخ ثابت.

لكن من المعروف قانونا أن نقل الملكية العقارية وإثباتها قبل تاريخ 1971/01/01، وهو تاريخ نفاذ الأمر رقم 91/70، المتضمن قانون التوثيق القديم⁽²⁰⁾، كان يتم بصورة رضائية، ولا يشترط لصحة التصرف إبرامه في شكل رسمي، وهو ما يثير التساؤل حول نطاق شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي، الذي يخول للدائن طلب الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، فهل يشمل جميع العقود العرفية بصفة عامة أم أنه يقتصر على تلك العقود المحررة قبل 1971/01/01، وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لانتقال الملكية العقارية، تحت طائلة بطلان التصرف، وفي هذا السياق فإنه من المفيد التنويه إلى إنه وبالرغم من صراحة النصوص القانونية التي تشترط الشكلية الرسمية لنقل الملكية العقارية، سيما منها المادة 12 من الأمر

رقم 91/70، المتضمن قانون التوثيق القديم والتي تم إدراج مضمونها ضمن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، إلا أن الأحكام القضائية كانت متباينة، بين تطبيق القانون ومسايرة الواقع الاجتماعي، فقد كانت بعض الأحكام القضائية تؤكد على صحة التصرفات العرفية وُثرت عليها آثار التصرف الرسمي، مما استدعى تدخل المحكمة العليا بإصدار قرار عن غرفها المحيطة يحمل رقم 136156، المؤرخ في 1997/02/18، ورغم أنه يتعلق بنزاع حول إيجار محل تجاري⁽²¹⁾، إلا أنه يمكن تعميم الحل القانوني الذي انتهى إليه على كامل التصرفات المذكورة بنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، ومنها التصرفات الناقلة للملكية والحقوق العقارية، ومن ثمة استقر القضاء بعده على التصريح بضرورة مراعاة الشكلية الرسمية في التصرفات الناقلة للملكية العقارية.

وفما يتعلق بشرط ثبوت تاريخ العقد العرفي، فإن المرجح أن يتعلق بتلك العقود التي تم تحريرها قبل تاريخ 1971/01/01، وهو تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم المنوّه عنه، ولا يشمل العقود العرفية المحررة بعده، لأن قبل هذا التاريخ لم تكن تشترط الشكلية الرسمية في التصرفات المنصبة على العقار والحقوق العقارية، بل أن مبدأ سلطان الإرادة والحرية التعاقدية كانتا كافيتين لنشأة الالتزام وترتيب أثره بنقل الملكية العقارية⁽²²⁾، وهذا ما ينسجم في الحقيقة أيضا مع سعي المشرع ابتداء من ذلك التاريخ لتكريس الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية، وأن القول بغير ذلك يؤدي إلى إهدار قواعد قانونية مستقرة بشأن انتقال الملكية العقارية وإثباتها، ولا يصب على الإطلاق في تحقيق ذلك المسعى.

3- الملكية العقارية التي تثبت للمدين بموجب حكم أو قرار قضائي نهائي غير

مشهر: من الثابت قانونا أن الأحكام والقرارات القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية والمتعلقة بالحقوق العينية العقارية، تخضع وجوبا للشهر العقاري، حسب المادة 2/14 من المرسوم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، التي



تنص على أنه: "تُلزم الإشارة من أجل مسك مجموعة البطاقات العقارية إلى ما يلي: - جميع العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية الخاضعة للإشهار بمقتضى التشريع الجاري به العمل..." وقد ألزم المشرع الجزائري الموثقون وكتاب أمناء الضبط كل في حدود اختصاصه بإجراء شهرها بالمحافظة العقارية، ضمن الآجال القانونية حسب المادتين 90 و 99 من المرسوم التنفيذي ذاته، غير أنه قد لا يتم إجراء الشهر في هذه الحالة بسبب تهاون أو تقصير من الجهة المخولة قانوناً بهذه العملية أو لأي سبب آخر، فهل يحول ذلك دون إمكانية توقيع الحجز على الملكية العقارية التي تثبت للمدين بموجب الحكم أو القرار القضائي غير المشهر، وفي هذا السياق يمكن القول أنه طالما أجاز المشرع الحجز على الأملاك العقارية غير المشهورة التي تتوفر على مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، فإنه من باب أولى إتاحة الحجز على الملكية العقارية التي تثبت للمدين بموجب الحكم أو القرار القضائي غير المشهر، فمن غير المنطقي إقرار حق الحجز على العقارات غير المشهورة التي تحوز على مقررات إدارية أو سندات عرفية ثابتة التاريخ، في حين يُجَرَد الدائن من هذا الحق بالرغم من ثبوت ملكية المدين للعقار بموجب حكم أو قرار قضائي نهائي لم يتم شهره، والذي يحوز على حجية العقد الرسمي، حسب المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا- الإجراءات الخاصة بالحجز على الملكية العقارية غير المشهورة:

لقد حدّد المشرع الجزائري إجراءات الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة، وهي في واقع الأمر تتقاطع في الكثير منها مع إجراءات الحجز على الملكية العقارية المشهورة، بيد أن المشرع قد خَصَّ الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة بقواعد معينة، تتجلى فيما يلي:

1- استصدار أمر الحجز وقيده: يُقدّم الدائن طلب الحجز إلى رئيس المحكمة التي توجد العقارات محل الحجز بدائرة اختصاصها، يتضمن نفس البيانات المحددة



بالمادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بالعقارات المشهورة، مرفوقاً حسب المادة 766 من القانون ذاته، بنسخة من السند التنفيذي الذي يتضمن مبلغ الدين، إضافة إلى محضر عدم وجود أموال منقولة أو عدم كفايتها، فضلاً عن مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه. وقد نصّت المادة 766 المذكورة أعلاه على وجوب مراعاة هاته الشروط تفادياً للنزاع الذي يُمكن أن ينشأ لما يتبين أن ملكية العقار تعود للغير، حسبما ورد ضمن القرار رقم 1079782، المؤرخ في 23-12-2015، الصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا⁽²³⁾.

وفي هذا السياق نشير إلى أن حصول الدائن على مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه، هو أمر ينطوي على الكثير من المشقة في أغلب الأحيان، فعلى عكس العقار المشهر، الذي يسهل الحصول على كشف عقاري له من المحافظة العقارية، يتضمّن كافة البيانات المتعلقة به، فإنه بالنسبة للعقار غير المشهر، يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي ثابت التاريخ، كما أنه بخصوص العقد العرفي المستند تاريخ ثبوته من تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع بإدارة الضرائب، فقد منع قانون التسجيل على مفتشي التسجيل من تسليم مستخرجات من سجلاتهم إلا لصالح الأطراف المتعاقدة أو لذوي حقوقهم، أما بالنسبة للغير كالدائن مثلاً فعليه أن يستصدر أمراً من رئيس المحكمة بذلك، حتى تسلمه مصلحة التسجيل مستخرج عن العقد بعد تسديد الرسوم المحددة قانوناً، وفق ما تقتضيه المادة 183⁽²⁴⁾ من قانون التسجيل⁽²⁵⁾.

وبعد استصدار أمر الحجز يتم تبليغه بسعي من الدائن إلى المدين أو إلى حائز العقار إن وجد، بحسب المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونظراً لعدم إمكان قيد أمر الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة في المحافظة العقارية مثلما هو الحال بشأن الملكية العقارية المشهورة، فقد استحدثت المشرع بأمانة

ضبط المحكمة التي يوجد العقار المعني ضمن نطاق اختصاصها، سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحازرين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه⁽²⁶⁾، وفق المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، غير أن الملاحظ هنا أن المشرع قد أغفل تحديد آجال القيد وإجراءاته والآثار القانونية المترتبة على مخالفة ذلك، وعليه فإنه من المتعين استدراك هاته المسائل القانونية، بما يكفل حقوق جميع الأشخاص المعنيين بإجراءات الحجز.

2- إعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني: إن الإجراءات المتعلقة بإعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني، هي ذاتها المطبقة على حجز العقارات المشهورة، بحكم الإحالة الواردة بالمادة 770 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى المادة 737 من القانون ذاته، غير أنه يبدو من المفيد الإشارة هنا إلى جزئية تتعلق بقيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، بعد انقضاء أجل الوفاء الاختياري من قبل المدين، المقدّر بثلاثين يوما من تاريخ تبليغه بأمر الحجز، إذ يلاحظ أنه إذا كان من السهل على محرّر قائمة شروط البيع تحديد الأملاك العقارية المشهورة محل الحجز تحديدا دقيقا، كما تشترط المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يصعب ذلك بشأن الأملاك العقارية غير المشهورة، لذلك فإنه لا مناص من الاستعانة في هذه الحالة بخبير عقاري من أجل تعيين العقارات تعيينا دقيقا⁽²⁷⁾.

وفي هذا السياق يبدو من المفيد التنويه إلى أن الحجز على الأملاك العقارية غير المشهورة لا يخلو من المخاطر بالنسبة للدائن، وذلك في حال ظهور المالك الحقيقي لها بسند ملكية معترف به، الذي يحق له رفع دعوى استعجالية ضد الدائن الحازر والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي لاستحقاق العقارات المحجوزة وطلب بطلان إجراءات الحجز⁽²⁸⁾، إذ يفصل رئيس المحكمة في الدعوى خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسجيل العريضة الافتتاحية للدعوى أمام أمانة الضبط، وإذا حل التاريخ المحدد للبيع قبل الفصل في الدعوى، فيحق للمدعي حينئذ أن يطلب وقف البيع



بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاث أيام على الأقل، بشرط إيداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بأمر على عريضة، بغرض تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق في حال رفض دعواه، وفق المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا اقتضت دعوى الاستحقاق على جزء من الأملاك العقارية المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى⁽²⁹⁾، وفق المادة 773 من القانون ذاته.

على أنه وفي الأخير بعد الانتهاء من جلسة البيع بالمزاد العلني، يُصدر القاضي حكماً برسو المزاد تُختتم به إجراءات التنفيذ⁽³⁰⁾، يخضع للشهر بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار المحجوز دون مراعاة لأصل الملكية، وفق المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا كاستثناء من قاعدة الأثر الإضافي للشهر المعمول بها بالنسبة للحجز على العقارات التي تتوفر على سندات ملكية مشهورة، وترتباً على ذلك فإن الحجز على العقارات التي تفتقر لسندات ملكية مشهورة وبيعها بالمزاد العلني، يُسهم في واقع الأمر في تطهير الأملاك العقارية غير المسوَّحة، بالنظر لشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية وما يُرتبه من انتقال جميع حقوق المدين على العقار المحجوز إلى الشخص الراسي عليه المزاد واعتبار حكم رسو المزاد سنداً للملكية، حسب نص المادة 762 من القانون ذاته.

خاتمة:

لقد حرص المشرع الجزائري على ضمان استيفاء الدائن لحقه الثابت بالسند التنفيذي، وتكريساً لذلك أتاح له طلب الحجز على الأملاك العقارية لمدينه، بما يشمل تلك التي لا تتوفر على سندات مشهورة بالمحافظة العقارية، وفقاً لإجراءات تتناسب مع طبيعة هاته الأملاك العقارية، ويرجع ذلك إلى إكراهات الواقع العملي للملكية العقارية في الجزائر، المرتبط بكون الجزء الأكبر منها غير مشهورة، ولا يمكن أن يعني بالضرورة أن المشرع قد تراجع عن سعيه لتكريس الشكلية الرسمية في

المجال العقاري، فبغير ذلك لن يتحقق الأمن القانوني العقاري. وقد تمّ التوصل من خلال بحث موضوع حجز الملكية العقارية غير المشهورة إلى عدد من النتائج والاقتراحات نبينها فيما يلي:

- النتائج:

- تبرز خصوصية الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة في أنه يتم وفقا لمقرر إداري غير مشهر أو عقد عرفي ثابت التاريخ حسب أحكام القانون المدني، كما يُقيد أمر الحجز في سجل خاص بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد العقار المحجوز ضمن نطاق اختصاصها، فضلا عن شهر حكم رسو المزداد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز دون مراعاة لأصل الملكية.

- يرتبط الحجز على الملكية العقارية غير المشهورة ببعض الصعوبات في الواقع العملي، إذ غالبا ما يجد الدائن مشقة في الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي ثابت التاريخ، المستوجب لتوقيع الحجز، كما يصعب من جانب آخر على المحضر القضائي حين إعداد قائمة شروط البيع، تحديد الأملاك العقارية غير المشهورة محل الحجز تحديدا دقيقا، ولأجل ذلك فإنه لا مناص له من الاستعانة في هذه الحالة بخبير عقاري.

- استحدث المشرع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد العقار غير المشهر ضمن نطاق اختصاصها، سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، غير أنه لم يحدد آجال القيد وإجراءاته والآثار القانونية المترتبة على مخالفة ذلك.

- لقد دفعت إكراهات الواقع العملي للملكية العقارية في الجزائر بالمشرع إلى إتاحة حجز العقار غير المشهر، وهو إجراء ضروري استثنائي إلى حين الانتهاء من عمليات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، ولا يمكن أن يعني بالضرورة أنه تحول تشريعي في المجال العقاري القائم على اشتراط الشكلية الرسمية في المعاملات العقارية.



- الاقتراحات:

- العمل على إكمال المسح العقاري الشامل لكامل التراب الوطني بغرض تأسيس السجل العقاري على أسس واقعية سليمة، وهو ما من شأنه أن يسهل على المحضر القضائي تحديد العقار محل الحجز بدقة ويُنَجِّب الدائن الحاجز الصعوبات والمخاطر المرتبطة بحجز العقار غير المشهر، وبما يُفْضي في نهاية المطاف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني في المجال العقاري.

- نظر إمكانية إدراج الملكية العقارية التي تثبت للمدين بموجب حكم أو قرار قضائي نهائي غير مشهر ضمن الأوعية العقارية التي يمكن الحجز عليها، سيما بعد إضفاء المشرع الجزائي على الحكم حجية العقد الرسمي، وفق المادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبما يكفل من جانب آخر استيفاء الدائن لحقوقه.

- ضرورة تبليغ أمر الحجز على عقار المدين المتوفر على مقرر إداري غير مشهر، إلى الجهة التي صدر عنها هذا المقرر الإداري، حتى تتوقف عن إتمام إجراءات نقل الملكية وخاصة الشهر العقاري، إلى غاية التأكيد من مآل التنفيذ، وتفادي أي إشكالات قانونية ترتبط بملكية العقار المحجوز لاحقا.

- يتعين على المشرع الجزائي استدراك بعض المسائل القانونية المتعلقة بضرورة تحديد آجال قيد أمر الحجز المنصب على الملكية العقارية غير المشهورة وإجراءاته والآثار القانونية المترتبة على مخالفة ذلك، بما يكفل حقوق جميع الأشخاص المعنيين بإجراءات الحجز.

الهوامش والمراجع:

- (1)- القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، مؤرخة في 2008/04/23. المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22، المؤرخ في 2022/07/12، الجريدة الرسمية العدد 48، مؤرخة في 2022/07/17.
- (2)- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78، مؤرخة في 1975/09/30.



- (3)- منيرة فرحات، أحكام الحجز التحفظي في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 04، العدد 02، 2017، ص 366.
- (4)- الجريدة الرسمية العدد 92، مؤرخة في 1975/11/18.
- (5)- المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.
- (6)- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 219.
- (7)- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، البليدة، الجزائر، 2001، ص 49.
- (8)- لتفصيل أكثر انظر زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 220 وما يليها.
- (9)- الجريدة الرسمية العدد 30، مؤرخة في 1976/04/13.
- (10)- خضراوي الهادي، مصطفى هنشور وسيمية، خصوصية الحجز على العقار غير المشهر وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، المجلد 01، العدد 01، 2015، ص 10. انظر أيضا علوكة نصر الدين، بولقصيات محمود، القضاء العقاري الاستعجالي، دار الكتاب الحديث، الجزائر، الطبعة الثانية، 2016، ص 162.
- (11)- لتفصيل أكثر أنظر حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 325 وما يليها. انظر أيضا بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص حقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، 2018/2017، ص 44-45.
- (12)- الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 1974/02/30، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، مؤرخة في 1974/03/05.
- (13)- الجريدة الرسمية العدد 34، مؤرخة في 1985/08/14.
- (14)- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في 1990/11/18، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 1995/09/25، الجريدة الرسمية العدد 55، مؤرخة في 1995/09/27.
- (15)- الجريدة الرسمية العدد 50، مؤرخة في 1987/12/09.
- (16)- الجريدة الرسمية العدد 46، مؤرخة في 2010/08/18.
- (17)- الغارية بولرباح، الحجز على العقارات غير المشهورة وتوسيع دائرة الضمان العام في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 161-162.
- (18)- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 17.
- (19)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006، ص 77.



- (20)- الأمر رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، يتضمن تنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية العدد 107، مؤرخة في 25/12/1970. ومن المفيد التنويه في هذا السياق إلى أن مهنة التوثيق حاليا ينظمها القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، مؤرخة في 08/03/2006.
- (21)- انظر الموقع الرسمي للمحكمة العليا في الجزائر: <https://www.coursupreme.dz>. تم الاطلاع بتاريخ 2025/05/18.
- (22)- عثمان بن عبد الرحمان، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مجلة البحوث القانونية والسياسية، جامعة الدكتور مولاي طاهر بسعيدة، الجزائر، المجلد 03، العدد 16، 2021، ص 175.
- (23)- انظر الموقع الرسمي للمحكمة العليا في الجزائر: <https://www.coursupreme.dz>. تم الاطلاع بتاريخ 2025/05/18.
- (24)- تنص المادة 183 من قانون التسجيل على أنه: "لا يستطيع أن يسلم مفتشو التسجيل مستخرجات من سجلاتهم، إلا بأمر من رئيس المحكمة، عندما لا يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم".
- (25)- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، مؤرخة في 18/12/1977.
- (26)- عمر بن سعيد، محاضرات في طرق التنفيذ، دار بلقيس للنشر، الجزائر، دون سنة طبع، ص 147.
- (27)- دربة أمين، التنفيذ على العقارات غير المشهورة في ضوء القانون الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الدكتور مولاي طاهر بسعيدة، الجزائر، المجلد 08، العدد 02، 2021، ص 695.
- (28)- جواج مينة، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، جامعة أحمد دراية بأدرار، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، 2019، ص 67.
- (29)- عمر بن سعيد، المرجع السابق، ص 150.
- (30)- حساين عومرية، إجراءات حجز العقارات غير المشهورة في ظل القانون 09/08، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، الجزائر، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص 153.