1. **الحـجـز عـلـى الـعـقتـار و آثاره**

**تمهيد:**
كما سبق و أن أشرنا في مقدمة الموضوع بأن الحجز على العقار هو طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية أموال المدين ،لذلك يتطلب المشرع الجزائري لتوقيع هذا النوع من الحجوز بالإضافة إلى الشروط التي تتطلبها القواعد العامة في الحجوز التنفيذية و التي تتمثل في أن يكون الدائن حائزا لسند تنفيذي يؤكد بصفة نهائية حقه ،شرطا إضافيا في الحجز على العقار يتمثل في عدم كفاية المنقولات لدى المدين أوعدم وجودها في حالة ما إذا كان الدائن عاديا،لذلك سنتطرق في المبحث الأول إلى شروط الحجز على العقار.
كما خص المشرع الحجز على العقار بعدة إجراءات تتميز بنوع من التعقيد و الشكلية تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدينه من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين و إنذاره بدفع ما في ذمته من دين لتنتهي بقيد أمر الحجز هذا بالمحافظة العقارية ليتم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء ،و هذا ما سنتعرض له في المبحث الثاني .
ويترتب على وضع العقار تحت يد القضاء عدة آثار قانونية الهدف منها حماية الدائن الحاجز وهي تقيد عناصر الملكية من استعمال واستغلال و تصرف وهذا ما سنراه في المبحث الثالث من هذا الفصل.

**المبحث الأول :شروط الحجز على العقار :**

إن الحجز على العقار هو حجز تنفيذي [1] ، لا يكون إلا من قبل دائن يحمل سندا تنفيذيا سواء كان دائنا عاديا أو صاحب امتياز خاص أو رهن [2] ، يؤكد بصفة نهائية حقه ،و يكون هذا الحق معين المقدار و حال الأداء عند الحجز ،بالإضافة إلى ذلك يشترط في طالب الحجز أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ و ذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء و إمهاله عشرين يوما، كما لا يمكن للدائن العادي مباشرة إجراءات الحجز على العقار إلا في حالة عدم وجود منقولات لدى مدينه أو عدم كفايتها.
**المطلب الأول : أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا :**
لما كان الحجز على العقار هو طريق من طرق التنفيذ الجبري بنزع الملكية فقد اشترط المشرع الجزائري أن يكون الدائن طالب الحجز حاملا لسند تنفيذي وأمهر بالصيغة التنفيذية و أن يكون الحق الثابت به مبلغا من النقود معين المقدار و حال الأداء .
**أولا - السند التنفيذي :**
السند التنفيذي هوسبب الحق في التنفيذ الجبري و هو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضمانا كبيرا لوجوده [3] ، فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري و عندها لا يمكن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الإعتراض و لكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري .
و يتميز السند التنفيذي كفكرة قانونية بمايلي :
**1-أ**نه من مستلزمات التنفيذ إذ لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي لأنه الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، وعلة ذلك هو أن التنفيذ يرتب آثارا خطيرة للمدين فإذا لم يكن من المستحسن التأكد التام من وجود حق الدائن فإنه على الأقل يوجد من الأدلة ما يعطي احتمالا قويا لوجوده .بل يجب أن تكون من الأعمال التي قدرها المشرع مقدما واعتبرها سندات تنفيذية ،إذ لا يجوز البدء في التنفيذ بغير سند تنفيذي ،فإذا حدث أو جرى التنفيذ بغير سند فإن وجود السند بعد ذلك لا يصحح إجراءاته [4] .
**2-**أنه شرط كاف للتنفيذ ،فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توفر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي ، و تبعا لذلك فإن الدائن الذي بيده سند تنفيذي فإنه يتقدم إلى القائم بالتنفيذ لا لإثبات حقه الموضوعي و إنما لطلب التنفيذ و ليس له أن يمتنع عن إجرائه على زعم أن الدائن ليس له حق موضوعي .
و لقد حرص المشرع على تحديد الأعمال القانونية التي يعطي لها القوة التنفيذية مقدما و هي تتدرج من حيث قوة حجيتها إلى أربعة أنواع و هي :
1 - السندات القضائية و هي القرارات الصادرة عن المحاكم و تشمل الأحكام والقرارات و الأوامر.
2 - أحكام التحكيم
3 - العقود الرسمية
4 - السندات و الأحكام الأجنبية
بالإضافة إلى بعض السندات الخاصة ببعض الدائنين التي نص عليها المشرع في قوانين خاصة مثل الرهن القانوني الوارد في قانون النقد و القرض و الشيك الذي منحه المشرع القوة التنفيذية في قانون المالية لسنة 1988 [5].
**ثانيا – إمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية:**
لإجراء التنفيذ يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة من السند التنفيذي المثبت لحقه الموضوعي ذات طابع خاص تسمى في قانون الإجراءات المدنية النسخة التنفيذية و قد أكدت المادة 320 منه على ضرورة هذه النسخة التنفيذية [6] ،و هي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي ،كما تختلف عن نسخة السند الأصلية ،و هي التي تعطي منها الصور العادية أو البسيطة و الصور التنفيذية .
أما الصورة التنفيذية فهي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية و تختم بخاتم المحكمة و يوقع عليها الكاتب أو الموظف المختص و التي أشار إليها القانون في المادتين 320و321ق إم ولا تعطي إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها و هي تحمل العبارة التالية "نسخة مسلمة طبق الأصل للتنفيذ " ثم يوقع عليها وتختم بالخاتم الرسمي ،ولا يجوز أن تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة،فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم و التأكد من عدم تمام التنفيذ عملا بنص المادة 322 من ق إ م
والنسخة التنفيذية لا تكفي وحدها للتنفيذ ،بل لابد من إمهارها بالصيغة التنفيذية طبقا للمادة 320 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية .
والصيغة التنفيذية واجبة لأي سند تنفيذي و مهما كان نوعه ،فبالنسبة للعقود الرسمية فإن الموثق هو الذي يمنح الصيغة التنفيذية للعقد الرسمي ولا يمنحها إلا مرة واحدة،و هي نفس الصيغة التي تمهر بها الأحكام و القرارات و الأوامر القضائية و السندات التنفيذية الأخرى و المنصوص عليها في المادة 320 من ق إم.
**ثالثا- محل الإلتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الأداء :**
لا يكفي بأن يكون الدائن حائزا على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي ،بل يشترط أن يكون محل الإلتزام المطلوب تنفيذه بطريق الحجز على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار و حال الآداء و قد نصت على هذا الشرط المادة 327من ق ا م و ذلك بنصها "لا تباشر اجراءات الحجز على المنقول أو على العقار إلا بمقتضى سند تنفيذي و من أجل أشياء معنية المقدار محققة فإذا كان الدين حال الأداء ليس مبلغا من النقود فإنه توقف اجراءات التنفيذ بعد الحجز إلى أن يقدر قيمة المحجوز بالنقود "
ذلك أن التنفيذ الجبري ينقسم إلى تنفيذ مباشر وتنفيذ غير مباشر ،فالتنفيذ المباشر يكون في حالة ما إذا كان محل الآداء المحكوم به ليس مبلغا من النقود فينصب التنفيذ على ذات العين محل الإلتزام ما لم يكن هذا العمل أو الإمتناع يحتاج إلى تدخل المدين شخصيا بحيث يكون إلزامه بالتنفيذ المباشر اعتداء على شخصه فإنه يلجأ إلى الإكراه المالي و استصدار حكم بالغرامة التهديدية يحث المدين على التنفيذ العيني و إن أصر و نكل على التنفيذ فليس للدائن إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه عن طريق تصفية الغرامة التهديدية و هنا نكون بصدد التنفيذ بمقابل و هو مبلغ من النقود فيتحول محله إلى أموال المدين ويتم التنفيذ بطريق الحجزو عليه فإن محل التنفيذ ينصب على أموال المدين من منقولات وعقا رات في حالتين :
1/إذا كان محل الآداء المحكوم به ابتداء على المنفذ عليه هو دفع مبلغ من النقود
2/أو كان شيئا آخر واستحال تنفيذه جبرا على المدين لكونه متعلق بشخص المدين و امتنع هذا الأخير عن التنفيذ ،و تحول إلى تنفيذ بمقابل بعد تصفية الغرامة التهديدية فأصبح مبلغا من النقود فإن التنفيذ حينئذ يصبح متعلقا بأموال المدين [7] ، ويشترط أن يكون مبلغ الدين معين المقدار ،محقق الوجود وحال الآداء ،ولا يعتد بعد ذلك بقدر الدين فالتنفيذ بطريق الحجز مهما صغرت قيمة الدين الذي يتم اقتضاءه ،وأيا كان سبب التزام المدين سواء كان دينا عاديا أو دينا مضمونا برهن أو امتياز أو تخصيص وما يشترط فيه فقط هو تحقق الشروط المذكورة في المادة 327 من ق إ م.
**المطلب الثاني :القيام بأعمال مقدمات التنفيذ :**
باعتبار الحجز على العقار حجز تنفيذي لا يمكن مباشرته من طرف الدائن الحاجز إلا إذا كان متحصلا على سند تنفيذي فإنه إلى جانب ذلك يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ المنصوص عليها في المادتين 329 .330 من ق إ م وهو شرط تتطلبه القواعد العامة في التنفيذ الجبري وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء قبل إجراء التنفيذ بميعاد عشرون يوما و ذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته، ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا أن عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري [8] .
**أولا – تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء خلال عشرين يوما:**
أوجب القانون على الدائن القيام بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين قبل اتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري ويجب أن يشمل التبليغ على تكليفه بالوفاء و إنذاره بأنه إذا لم يقم بالوفاء اختياريا فإن الحق سيتم اقتضاؤه جبرا عنه وفي ذلك نصت المادة 330 من ق إ م على أنه يبلغ القائم بالتنفيذ المحكوم عليه بالحكم المطلوب تنفيذه ما لم يكن قد أبلغ به و يكلفه بالسداد في مهلة عشرين يوما ولا تباشر اجراءات التنفيذ إلا بعد انقضاء هذه المهلة طبقا لمقتضيات المادة 332 من ق إ م.
و الغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه ،أما غاية التكليف بالوفاء مع الإنذار هي تأكيد امتناع المدين عن الوفاء و الذي يفتح الطريق أمام الدائن و يمنحه الحق في التنفيذ الجبري ،و يجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند ويكون بورقة محضرين حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغها إلى المدين ، ويشترط القانون تسليم صورة التبليغ للشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في موطنه المعتاد أو على لوحة إعلانات المحكمة [9] ، و يحصل التبليغ بناء على طلب ذي الصفة في التنفيذ و يجب توفر الأهلية لديه و لدى المنفذ ضده الموجه إليه التبليغ ، وإذا مات المنفذ ضده أي المدين أو فقد أهليته أو زالت صفة من يباشر الإجراءات نيابة عنه سواء قبل التنفيذ أو بعده ،فإنه يجب تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة أو من يقوم مقام فاقد الأهلية أو من زالت صفته.
فطبيعة إجراء التبليغ للمدين وإلزامه بالدفع في مهلة عشرين يوما ليس تنفيذا جبريا في حد ذاته و إنما تمهيدا له فهو من مستلزماته و ضروري للتنفيذ ،إذ يعتبر التنفيذ بدونه باطلا ،و البطلان هذا مقرر لمصلحة المنفذ عليه وورثته يجب التمسك به من طرف هؤلاء فقط .
**ثانيا - طلب التنفيذ:**
لا يتم التنفيذ الجبري سواء كان مباشرا أو عن طريق الحجز على أموال المدين و منها عقاراته إلا بناء على طلب من له الصفة في التنفيذ و هو المحكوم له ، ولم ينظم المشرع الجزائري شكل هذا الطلب ولا أحكامه و إنما أشار إليه في المادة 329 من ق ام إذ تنص "يكون التنفيذ بناء على طلب من صدر الحكم لمصلحته ...".
و يمكن القول بأنه وفقا للقانون الجزائري يجوز تقديم طلب التنفيذ شفاهة أو كتابة ولا يشترط فيه أن يتضمن بيانات معينة وإنما لكي يتحقق الهدف منه يجب أن يتضمن اسم طالب التنفيذ و لقبه وموطنه و اسم الشخص المطلوب التنفيذ عليه ولقبه و موطنه و تحديد الأموال المراد التنفيذ عليها ، مرفوقة بالنسخة التنفيذية المراد التنفيذ بمقتضاها وما يثبت خلافته إذا كان مقدم الطلب هو خلف الدائن إذ بغير ذلك لا يكون له الصفة في التنفيذ [10] .
**المطلب الثالث : عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها :**
القاعدة العامة في القانون المدني أنه لا يتعلق حق الدائن العادي أيا كان مصدره على مال معين للمدين بل يتعلق مع بقية الدائنين بالذمة المالية لهذا الأخير إذ تكون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه [11]، و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع أموال المدين للتنفيذ ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن ، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضمانا لأكثر من التزام ،و تبعا لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين ، و أي مال للمدين يمكن أن يكون محلا لأكثر من حجز .
غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية أورد قيدا على هذه القاعدة و جعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال نصت عليه المادة 379 من ق ام و هو عدم كفاية حصيلة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين أو بعدم وجودها ، وهو نفس الشرط المنصوص عليه في المادة 335 من ق ام ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذيا على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذا الشرط فيجوز لهم أن يبدؤا بالتنفيذ على العقار المحمل بتأميناتهم العينية بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين [12] .
و لكن إذا كان المشرع الجزائري قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين، فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار ، توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء و قيمة العقار المراد الحجز عليه ، فله أ ن يحجز على العقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الآخر ، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه ،ولذلك فقد أجاز المشرع في المادة 383 من ق ام للمدين أن يرفع دعوى أمام المحكمة التي سيجري في دائرتها البيع ضد الحاجزين إذا كانت له مبررات جدية يتطلب بيع العقارات المحجوزة بالتعاقب حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى ، وإذا استجابت المحكمة لطلبه عندها تباع وجوبا العقارات بالتعاقب حسب الترتيب الذي حدده الحكم الصادر في الدعوى ، و إذا كان ثمن أول عقار بيع بالمزاد غير كاف بالوفاء بدين طالب التنفيذ ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع و يتوقف البيع وجوبا عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافيا لتغطية الدين والمصاريف، ولا يتعداه إلا ما تبقى من العقارات المحجوزة .
و يشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكا للمدين و أساس هذا الشرط ، هو إنما المدين يضمن التزاماته بأمواله و ليس بأموال غيره و أن الحجز على أموال الغير يشكل اعتداء على حق الغير ، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوع ، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليها استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا ، فإذا وضع مالك العقار عقاره كضمان لسداد دين المدين أو خصصه كتأمين لسداد الدين و انتقلت ملكيته لأي سبب من أسباب انتقال الملكية إلى شخص غير مسؤول مسؤولية شخصية عن المدين ، فيمكن في مثل هذه الحالة أن يقوم الدائن بالتنفيذ على المال حتى و لو أنه كان غير مملوكا لغيره كالكفيل العيني و الحائز [13] .
كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير و صدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير فيكون للدائن الحجز عليه حتى و إن كانت ملكيته لغير المدين على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكا للمدين ، لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن [14] .
و يشمل الحجز على العقار ، العقار بطبيعته كالأرض و البناء و المناجم و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها على أن الحجز على الأرض يشمل الحجز على الثمار الموجودة دون النص عليها في قرار الحجز لأنها تعتبر لاحقه بالأرض و يشمل أيضا العقار بالتخصيص على أن لا يكون الحجز عليه مستقلا عن العقار الذي رصد لخدمته ، و كما يجوز الحجز على ملكية العقار كاملة بما فيها ملكية الرقبة و الإنتفاع ،فإنه يجوز الحجز على ملكية الرقبة دون الإنتفاع ، والإنتفاع دون ملكية الرقبة أو الحجز على حصة في الشيوع مع ملاحظة أنه لا يجوز الحجز على حق الإستعمال و حق السكن و حقوق الإرتفاق العينية التبعية..

**إجراءات الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء :**

إن اجراءات الحجز على العقار هي أساسا اجراءات قضائية نظرا لخطورة الحجز العقاري ، و حماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز ، و تبدأ اجراءات الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز ، و تبليغه للمحجوز عليه ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية .
**المطلب الأول : استصدار أمر الحجز :**
قبل توقيع الحجز على العقار يجب أن يكون بيد الحائز سند تنفيذي ، و محضر الإلزام بالدفع ، وإذا كان دائنا عاديا أن يقدم محضر بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها غير كافية لإستفاء دينه ، أو إثبات أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه و مستخرج من سند ملكية المدين للعقار ،و شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية فإذا توافرت هذه الشروط فإن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه إلى رئيس محكمة مقر المجلس المختصة إقليميا بحكم المادة 08 فقرة أخيرة من ق ام و الكائن بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه لاستصدار أمر بالحجز على العقار [15] ، و بعد الحصول على هذا الأمر فإنه يعود و يقدم ملفه للمحضر القضائي الكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار ، و يتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز تبدأ بتحريره لأمر الحجز و تبليغه للمدين .
و لقد أجازت المادة 382 من ق ا م للدائن إذا اقتضت الحاجة لذلك أن يستصدر أمرا بحجز عدة عقارات مملوكة لمدينه حتى و لو كانت واقعة في دوائر اختصاص قضائي متعددة و ذلك بنصها صراحة على ما يلي :
" يجوز للدائن إذا اقتضت الحاجة المبررة أن يستصدر أمرا بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة لمدينه حتى ولو كانت واقعة في دوائر اختصاص قضائي متعددة ، و يباشر بيع العقارات المحجوزة في دوائر اختصاص متجاورة ولكنها تخضع لنوع واحد من الإستغلال أمام المحكمة الواقع في دائرتها محل الإستغلال الأصلي ، فإذا كانت العقارات المحجوزة في دوائر اختصاص غير متجاورة فإن البيع يباشر أمام المحكمة الكائنة بدائرتها الأموال ".
فطبقا لنص هذه المادة فإنه يجوز استصدار أمر بالحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة للمدين حتى و لو كانت تقع في دوائر اختصاص قضائية مختلفة و متعددة.
إلا أن الإشكال يثور في هذه الحالة طالما أن أمر الحجز يجب أن ينشر بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه ، فإنه يبدو عمليا من غير الممكن استصدار أمر حجز واحد ، لأنه لا يمكن تصور توقيع الحجز من محضر قضائي خارج دائرة اختصاصه ، و لا قيده من محافظ عقاري غير مختص إقليميا ، وعليه فإن المعمول به في فرنسا مثلا ، أنه يجب استصدار أوامر بالحجز حسب عدد مكاتب الرهون طبقا للمادة 675 ق إم فرنسي .
و المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة في حين نصت المادة 99 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 معدل و متمم المتضمن تأسيس السجل العقاري على تمديد الآجال في حالة الإشهار في مكتبين أو أكثر إلا أن ذلك صعب التحقيق بأمر حجز واحد [16].
فنص المادة 382 من ق ام جاء غامضا نوعا ما في صياغته ، إلا أنه حسب رأينا إذا كانت العقارات المملوكة للمدين و المراد الحجز عليها بأمر حجز واحد ، تقع في دائرة اختصاص مجلس قضائي واحد ، فإن ذلك لا يطرح أي إشكال عملي ، كون الدائن بإمكانه استصدار أمر الحجز من محكمة مقر المجلس القضائي الواقعة بدائرة اختصاصه هذه العقارات و يتم قيده بالمحافظة العقارية المتواجدة به ،أما إذا كانت هذه العقارات متواجدة بدوائر اختصاص عدة مجالس قضائية و هذا هو المقصود من المادة ، فانه من الأفضل لحل هذا الإشكال استصدار عدة أوامر بالحجز من محكمة مقر المجلس المختصة و التي يوجد بها كل عقار ، و يتم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية التي يتواجد بها كل عقار من هذه العقارات

**المطلب الثاني :تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز و إنذاره :**
بعد استصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة المختصة يتولى المحضر القضائي بتوقيع اجراءات الحجز على العقار للمدين ، تبدأ بتحريره لأمر الحجز و تبليغه للمدين لكن الأمر يختلف بعض الشيء إذا انصب هذا الحجز على عقار مملوك للغير كالكفيل العيني أو حائز العقار الذي انتقل إليه مثقلا برهن أو تخصيص قبل اكتسابه
**أولا – حالة الحجز على العقار المملوك للمدين :**
سبق و أن اشرنا إلى أنه بعد استصدار أمر الحجز فإن المحضر القضائي يتولى مباشرة اجراءات الحجز وذلك بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته وإنذاره بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال فإن أمر الحجز سيقيد في مصلحة الشهر العقاري و يسمى هذا الإبلاغ بالتنبيه العقاري ، و الغرض منه هو إفساح المجال للمدين لتسديد ما عليه من دين لإنقاذ عقاره من البيع و تمكينه من الإعتراض على الحجز ان وجد مبرر لذلك ولقد نصت المادة 379 من ق ام على ما يلي : " و يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز توقيع الحجز العقاري بموجب أمر مبلغ بصفة قانونية" [17] ، و بين المشرع الجزائري من خلالها البيانات التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز و هي :
1 - تبليغ الحكم الذي يجري التنفيذ بموجبه أو أي سند تنفيذي آخر .
2 - حضور أو غياب المدين في اجراءات الحجز .
3 - إعذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له العقار محل الحجز ، وأن الحجز يعتبر نهائيا ابتداء من قيده .
4 - بيان موقع العقار و نوعه و مشتملاته و تحديده المساحي (قسم – رقم الخريطة الموقع المعروف ) و إذا كان العقار مبنيا يجب بيان الشارع ورقمه ، و أجزاء العقارات، المقسمة تعين بذكر أرقام القطع كما وردت في البيان الوصفي أو مستند مماثل و القصد من ذلك تعيين العقار المراد الحجز عليه بصورة لا تقبل الغموض هذا و أن القانون الجزائري لم يذكر من بين البيانات المحكمة المختصة ولا تأسيس محام حتى يتبين الموطن المختار ليفيد في كافة التبليغات [18].
ويلاحظ أن المشرع لم يرتب البطلان على إغفال بيان من هذه البيانات الواردة على سبيل الحصر ، والقاعدة العامة لا بطلان بدون نص في القانون ، غير أنه إذا كان النقص أو الإغفال من شأنه أن يجهل بما يطلبه المشرع في المادة 379 من ق ام فان التبليغ يكون باطلا حسب القواعد العامة في البطلان [19]، و الأمر يختلف بحسب ظروف كل حالة كما أنه يحق للمحافظ العقاري أن يمتنع عن قيد أمر الحجز الذي يتضمن إغفالا في أحد هذه البيانات و بالتالي يضطر المحضر القضائي إلى إدراج البيان الناقص في التنبيه مرة أخرى لإتمام القيد .
و يتم تبليغ المدين بورقة التنبيه العقاري طبقا لنص المادة 22 من ق ام و هذا ما يطرح إشكالات عملية ، خاصة عند عدم وجود المدين أو رفضه التوقيع ، أو عدم انتقال المحضر القضائي إلى العنوان الصحيح للمدين، ذلك أن عدم تبليغ المدين و إعذاره يعد عيبا في الإجراءات مما يعرض الحجز للإبطال .
**ثانيا :حالة الحجز على العقار غير مملوك للمدين :**
إن الدائن العادي لا يحق له الحجز على عقار غير مملوك له إطلاقا ، و إنما الدائن الذي له الحق في الحجز على العقار المملوك لغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه كالدائن المرتهن في رهن رسمي أو صاحب حق اختصاص أو حق امتياز .
و الغير المالك للعقار قد يكون الحائز وهو من انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني ، و قد يكون الكفيل العيني ،هذا وأن المشرع الجزائري لم ينص على اجراءات خاصة في قانون الإجراءات المدنية ، لكن القانون المدني نص في المادة 923 منه على أنه " إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار ، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد ".
**أ – الحجز على عقار الحائز :**
تنص المادة 911 من القانون المدني الجزائري على أنه : "يعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ".
فصورة الحجز على العقار تحت يد الحائز هي أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص ، أو امتياز على عقار ثم تصرف المدين في العقار قبل الشروع في الحجز عليه فيكون للدائن صاحب الرهن أو الإمتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه ، وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية فضلا عن الإجراءات العادية التي تتخد في حالة الحجز على عقار المدين ، كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى هذا الحائز [20]، و بالرجوع إلى نص المادة 923 من القانون المدني فانه إذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فان الإنذار يبلغ أولا للمدين ثم إلى الحائز أو يبلغ به المدين و الحائز في آن واحد ، فلا يجوز توجيه الإنذار للحائز وحده دون المدين ، و يختلف الإنذار الموجه إلى الحائز عن الإنذار الموجه إلى المدين في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار أو اتخاذ اجراءات الحجز في مواجهته .
فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم طبقا للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ ، و يجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية ، و أن يعلن الدائن بهذه التخلية خلال 05 أيام من وقت التقرير بها ، كما يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس حتى تتخد في مواجهته اجراءات الحجز ، و يعين الطالب حارسا إن هو طلب ذلك .
فإذا لم يقم الحائز بتخلية العقار و لم يدفع مبلغ الدين فان اجراءات الحجز تتخد في مواجهته ، و تجدر الإشارة إلى أن من يؤول إليه العقار بتصرف واجب التسجيل لا يعتبر حائزا يجب إنذاره بالدفع أو التخلية إلا إذا سجل سنده وكان هذا التسجيل سابقا على تسجيل أمر الحجز ، فإذا كان تسجيل السند قد تم بعد تسجيل أمر الحجز فلا يعتبر صاحب السند حائزا للعقار و لا يعتد به و تتخد الإجراءات في مواجهة المدين وحده .
**ب- الحجز على عقار الكفيل العيني :**
الكفيل العيني هو من يرهن ماله ضمانا للوفاء بدين غيره ، فإذا رهن عقاره رهنا تأمينيا ، فهو في حكم الحائز للعقار المطلوب التنفيذ عليه ، وقد نصت المادة 884 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين ، و يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون و أهلا للتصرف فيه [21] ، هذا و إن تشابه الكفيل العيني مع الحائز في انتقاء مسؤوليته الشخصية عن الدين فانه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز لم يكن للمدين و انتقل إليه بل هو ملك للكفيل العيني وضعه كضمان لدين غيره فإذا لم يف المدين بالدين الذي في ذمته فإن اجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه في المحافظة العقارية و كل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي و الذي قدم الكفيل العيني عقاره كضمان لدينه هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بتبليغه السند التنفيذي و إلزامه بالدفع خلال مدة عشرين يوما ، و تتم اجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني بموجب عقد الرهن و أن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن ، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه [22]، ويجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية ، و تسجيل التنبيه بنزع الملكية باسم الكفيل العيني فيه حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع الغير أن يعلم بهذا الحجز ، و يعتبر العقار محجوزا من تاريخ تسجيل التنبيه ، فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز ، أما إذا تصرف بعد تسجيل الإنذار فلا يكون تصرفه نافذا في حق الدائن الحاجز و تواصل اجراءات الحجز في مواجهة الكفيل العيني .
**المطلب الثالث : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية :**
إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين و إنذار الحائز بعد استصدار أمر الحائز هما اجرائين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ، و بالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء [23] .
**أولا – إجراءات قيد الحجز بالمحافظة العقارية :**
لقد نصت المادة 379 من ق ام على انه يودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ بالمحافظة العقارية الكائنة بدائرتها موقع العقار و هذا من أجل تسجيله في سجل خاص ، و يجوز أن يكون التبليغ و قيد أمر الحجز في يوم واحد حتى لا تترك الفرصة للمحجوز عليه للتصرف في العقار قبل قيد الحجز ، و لقد بين قانون السجل العقاري ولا سيما المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 بدقة الإجراءات الواجب إتباعها والوثائق التي يلزم المحضر القضائي بإيداعها وأهمها السند التنفيذي ، أمر الحجز
و إذا كان المشرع الجزائري نص على آجال إيداع أمر الحجز و قيده بالمحافظة العقارية دون أن يرتب أي أثر على عدم احترام هذه الآجال فإن السؤال يطرح في حالة الدفع بعدم احترامها ممن يهمه الأمر لإبطال مفعول إجراء معين .
علما أن المشرع الفرنسي مثلا نص على سقوط أمر الحجز إذا لم يتم إيداعه للقيد خلال 90 يوما من تبليغه للمدين طبقا للمادة 674 من ق ام فرنسي
أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 930 منه على أنه إذا تركت اجراءات الحجز مدة 03 سنوات فلا ترد الثمار إلا من وقت أن يوجه الدائن إنذار جديد إلى حائز العقار المرهون ، فهل يفهم من هذه المادة أن آجال السقوط بعد تبليغ أمر الحجز هي 03 سنوات؟ [24] .
و حسب رأينا – فإنه لفهم هذه المسألة يجب أولا تحديد الطبيعة القانونية لمهلة الشهر الخاصة بتسجيل أمر الحجز ما إذا كانت مدة سقوط أو مدة انتظار ، وما إذا كانت مقررة لمصلحة المدين أو لمصلحة الدائن ، وكذلك الوقوف على الغاية التي قصدها المشرع من تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية ، فمن جهة المشرع منح للمدين فسحة زمنية من أجل الوفاء بالدين و تفادي اجراءات الحجز على عقاره و فقدانه .
ومن جهة أخرى فإنه لم يمنع الحاجز من تسجيل أمر الحجز في وقت واحد مع تبليغه للمدين و هذا حماية له من التصرفات التي تصدر من المدين قبل قيد أمر الحجز مما يعني أنها ليست مهلة انتظار أو منع و إنما هي مهلة سقوط يجب التمسك بها ممن له مصلحة في ذلك أو المتضرر من عدم احترام الحاجز لمهلة الإشهار .
أما فيما يخص مهلة 03 سنوات التي نصت عليها المادة 930 من القانون المدني فهي تخص رد الثمار من طرف الحائز للعقار المراد الحجز عليه من تاريخ إنذاره الأول بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ولا يمكن تعميمها على حجز العقار المملوك للمدين خاصة و أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة قيد الإنذار الموجه للحائز بالمحافظة العقارية [25] ، و لا على المهلة التي يجب فيها على الحاجز توجيه الإنذار للحائز بعد تبليغ المدين بأمر الحجز وأكتفى بالنص في المادة 923 من القانون المدني على توجيه الإنذار للحائز بعد تنبيه المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد ، الشيء الذي يطرح إشكالا آخر بخصوص بداية حساب ميعاد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ، هل يحسب من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمدين أم من تاريخ تبليغ الإنذار للحائز ؟ مما يؤدي إلى خلق منازعات تعترض الحجز العقاري تتطلب تدخل المشرع أو حسمها من طرف القضاء مستقبلا .
و حسب رأينا فإنه طالما أن الحجز يتعلق بالعقار و أن المشرع أوجب أن تكون التصرفات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني محل نشر في مجموعة البطاقات العقارية و إلا لن يكون لها أثر حتى بين الأطراف [26] ، و حماية للغير المتعامل مع هذا العقار و درءا للمنازعات فإنه من الأفضل شهر الإنذار الموجه للحائز حتى ينتج أثره اتجاه الغير و اتجاه حائز العقار حتى و إن لم ينص عليه المشرع صراحة.
**ثانيا : دور المحافظ العقاري في إجراء القيد :**
بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ ، يقوم أمين مكتب الرهون بتسجيل أمر الحجز في السجل المنصوص عليه قانونا ، و قد أعطى المرسوم 76/63 للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال القيد ، تسمح له بقبول أو رفض الإيداع ، و حتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد إذا ما تبين له أن الشروط المنصوص عليه قانونا ، فمن صلاحيات المحافظ العقاري الإمتناع عن قيد أمر الحجز أو التنبيه العقاري ويطلب تصحيح الإجراء طبقا للمادة 106 الفقرة 03من المرسوم سابق الذكر ، ومن جهة أخرى في حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون أو نسخة التنبيه المساوية للحجز ، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة ، فإن لإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا و الرفض لا يكون إلا بالنسبة للعقارات الأخرى ،ونصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام اجراءات القيد بالنسبة للأوامر نزع الملكية ( أوامر الحجز ) في خلال ثمانية أيام .
و إذا رفض المحافظ العقاري القيد فيجب عليه تبرير ذلك كما أن المادة 107 من المرسوم أجازت للمحافظ أن يرفض مؤقتا القيد في عدة حالات من بينها عدم إشهار سند المتصرف ، و يمنح مهلة 15 يوما لطالب القيد لتصحيح الإجراء ، و هذا الأمر هام جدا إذا ما اعتبرنا أن الحجز لا يمكن أن يوقع إلا على عقارات سند ملكيتها مشهر مسبقا عملا بأحكام المادة 88 من نفس المرسوم ، غير أن المادة 89 منه أجازت القيد عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول جانفي 1971 و يقصد به السند العرفي ، فهنا يمكن للدائن إيداع السند لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله ثم قيده في شهر بدلا عن مدينه إذا امتنع عن ذلك ، هذا هو المعمول به في فرنسا بالنسبة للعقود المحررة قبل 04 جانفي 1955 تاريخ فرض الشهر بالنسبة لنقل الملكية في العقارات بفرنسا [27] .
وعند قبول الإيداع من طرف المحافظ العقاري و قيده لأمر الحجز في السجل المخصص لذلك يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي و يترتب عليه وضع العقارات تحت يد القضاء طبقا لنص المادة 379 من ق ام ، و قد نصت المادة 381 من ق ام على البيانات و الإجراءات الواجب مراعاتها من طرف المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز أهمها : ذكر تاريخ و ساعة الإيداع ترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، ذكر اسم ولقب و موطن المباشرين للتنفيذ ، ذكر مقر المجلس القضائي التي سيتم البيع في دائرته ، التأشير على الأمر على هامش التسجيلات السابقة مع البيانات المذكورة أنفا و تبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق للعقار للبيع ثم بيعه و المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز .
إذا تأخر تسجيل أمر الحجز لإتمام الإجراءات بعد الإيداع فإن المادة 187 من المرسوم 76/63 تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي من تاريخ الإيداع حتى لا يتضرر الحاجز بتوقيع تصرفات تمس بحقوقه في هذه الفترة
وبعد إتمام القيد فإن المادة 380 من ق ام تنص على أنه يقوم أمين مكتب الرهون خلال 10 أيام التالية للقيد بتسليم القائم بالتنفيذ بناء على طلبه ، شهادة عقارية يثبت بها جميع القيود الموجودة على العقار .
**ثالثا : تتابع الحجوز :**
إن الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى عليه ذلك أن توقيع الحجز على مال من أموال المدين لا يخرج هذا المال من ملك المدين فلا يمنع غير الحاجز من دائني المدين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة ، فإذا أراد دائن آخر توقيع حجز على نفس العقار فإنه يجب عليه أن يقوم بنفس الإجراءات السابقة ، أي يستصدر أمر الحجز من قاضي الأمور المستعجلة لمحكمة مقر المجلس ويبلغه للمدين و ينذره ، ثم يسجله في المحافظة العقارية ، لكنه لا يمض في اجراءات مستقلة بل يتدخل في الإجراءات السابقة ، ولذا فإن المحافظ العقاري زيادة على تسجيل أمر الحجز الثاني يؤشر بأمر الحجز الجديد بالحجز الأول وتاريخ تسجيله ، ويترتب على الأسبقية في تاريخ التسجيل أن يكون الحاجز الأسبق هو المباشر لإجراءات التنفيذ [28] .
أما في القانون الفرنسي فإذا سبق تسجيل أو إيداع أمر الحجز فإنه لا يمكن القيام بتسجيل ثان و إنما يتعين على المحافظ العقاري أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق و من جهة أخرى إذا حصل تقديم أمرين بالحجز في آن واحد ، فيتم تسجيل أمر الحجز القائم عل السند التنفيذي الأقدم [29] .
و قد نصت المادة 381 من ق ام على أنه " لا يجوز شطب الحجز بدون موافقة الدائنين الحاجزين اللاحقين و المعلومين على الوجه الأنف الذكر " هذا لكونهم منضمين في الإجراءات و يمكنهم مواصلتها في حالة تخلي الحاجز المنفذ على ذلك ، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة شطب الحجز بالتفصيل وتعتبر الفقرة الأخيرة من المادة 381 من ق ام النص الوحيد الذي تكلم عنه وكأنه ورد عفويا في نص المادة ككل و لم يتصل بمضمون المادة ولا يفيد أي شيء عن شطب الحجز ، و يحصل الحجز في 03 صور: الشطب الإداري ويتم عند رفع الحجز باتفاق الأطراف و الشطب القضائي و الذي يقع بمقتضى حكم قضائي برفع الحجز بعد الحكم ببطلانه و الشطب القانوني و الذي يقع في حالة السقوط حسب القانون الفرنسي وذلك بمرور 03 سنوات من تاريخ الإنذار من دون أن تقع المزايدة ( المادة 694 من ق ام فرنسي ) [30].

ا**لمبحث الثالث : الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء :**

لقد سبق و أن أشرنا إلى أن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء ، و يترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية ، القصد منها حماية الحاجز ، و هذه الآثار تقيد عناصر الملكية من استعمال و استغلال و تصرف حتى ولو كانت هذه التصرفات من أعمال الإدارة، أما أعمال الحفظ والصيانة فإنها لا تضر الحاجز بل تنفعه ، و من ثمة لا يرد عليها المنع [31] .
و قد نظم الشرع الجزائري هذه القيود في المادتين 384 و 385 من ق ام ، غير أن نصوصا أخرى أوردها القانون المدني بالنسبة للحجز على العقار المرهون أيضا تعرضت لآثار الحجز إلى جانب ما ورد في قوانين خاصة ، و على كل حال فإن هذه الآثار تتمثل في تقييد سلطة المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله، و إلحاق الثمار بالعقار المحجوز ، و عدم سريان تصرفات المدين على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ و الراسي عليه المزاد من جهة أخرى .
**المطلب الأول : قيد حق المدين في تأجير العقار المحجوز و استغلاله :**
لقد نصت المادة 384 من ق ام على كيفية تقييد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله و هي تميز بين ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجرا .
**أولا – حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين :**
إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا و كان بيد المدين المحجوز عليه ، استمر هذا الأخير بصفته حارسا قضائيا بحكم القانون حتى يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك ، كأن يصدر أمر من قاضي الأمور المستعجلة بناء على طلب الدائن الحاجز بعزله من الحراسة ، أو بتحديد سلطته و أضافت المادة 384 من ق ام أنه يسأل عن الثمار والإيرادات لأنها توزع ضمن سعر البيع على الدائنين و عليه أن يقدم الحساب بها ، ودلك من يوم التسجيل حتى البيع ، غير أنه إذا كان العقار من المساكن و كان هو الذي يسكنه فله أن يبقى فيه بغير أجرة حتى يباع العقارو بهذا جرى العمل القضائي الفرنسي و لو أنه ليس ثمة نص بذلك ، بل وجرى العمل في فرنسا على أن للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض الزراعية ما يلزم لمعيشته هو و من يعولهم قياسا على نص المادة 592 /07 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي التي تمنع الحجز على ما يلزم من الدقيق و الحبوب اللازمة للمدين وأسرته لمدة شهر و هي تقابل المادة 387 /07 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري فيمكن الأخذ بهذا الحكم أيضا في القانون الجزائري و أساس ذلك الرأفة بالمدين [32] .
غير أن المادة 930 من القانون المدني الجزائري تنص على أنه ينبغي على حائز العقار المرهون أن يرد الثمار من وقت إنذاره بالدفع أو التخلي ، فهنا العبرة من تاريخ الإنذار و ليس بقيد الحجز ، فكيف يمكن السماح للمدين بالاستمرار في قبض الإيرادات و الثمار لغاية القيد و يمنع منها الحائز ابتدءا من تاريخ الإنذار ، علما أنه في فرنسا يرتب تبليغ الإنذار نفس الآثار بالنسبة للدائن و الحائز فالعبرة بتبليغ أمر الحجز لتقييد سلطة المدين و ليس بتاريخ القيد بالإضافة إلى الآثار التي ينتجها الإنذار بصفة عامة و المتمثلة في قطع التقادم ، وجعل المدين في حالة تأخر عن الدفع فتسري في حقه الفوائد [33] .
**ثانيا – حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا :**
إذا كان العقار محل الحجز مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز و كان تاريخه ثابتا وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني ، فإنه يسري في حق الحاجز و يحتج به في مواجهته غير أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلحق بالعقار المحجوز ، و تعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز ، فيصبح هذا الأخير محجوزا لديه بحجز ما للمدين لدى الغير و ذلك دون حاجة إلى أي إجراء آخر طبقا لنص المادة 384 من ق إم و نصت هذه الأخيرة أن الإيجارات اللاحقة للتسجيل تكون باطلة ما لم يأذن بها القضاء ، في حين نصت المادة 896 من القانون المدني بأن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذا في حق الحاجز إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة ، أي لا يهدف للأضرار بالدائنين ، و الفرق بين النصين شاسع لأن الأول يقرر بطلان العقد و بالتالي لا يسري حتى بين أطرافه ، في حين الثاني يعتبر العقد صحيحا و لكن لا يسري في حق الحاجز [34] ، و نلاحظ أن المشرع الجزائري قد رتب جزاء ليس الحاجز بحاجة إليه و هو البطلان طبقا لنص المادة 384 من ق ام ، إذ أن التصرف في الشيء المحجوز من طرف المحجوز عليه عد تصرفه هذا غير نافذ بقوة القانون في حق الحاجز و يمكنه المضي في البيع دون حاجة إلى استصدار حكم بعدم نفاذ التصرف عن طريق الدعوى البوليصية طبقا للمادتين 191 – 192 من القانون المدني كما أن تقرير البطلان يهدر مبدأ استقرار المعاملات بين الناس ، و يصطدم في نفس الوقت مع القواعد العامة التي تقضي أن البطلان عدم لا تصححه الإجازة ولا أي تصرف آخر [35] ، و لذلك فنحن نؤيد ما ذهب إليه الشرع الجزائري ضمن نص المادة 826 من القانون المدني من اعتبار الإيجارات اللاحقة لقيد أمر الحجز غير نافذة في حق الحاجز ، ودليلنا في ذلك ما نصت عليه المادة 385 فقرة 02 من ق ام على أن هذه التصرفات تكون صحيحة إذا أودع من تلقى الحق أو المدين مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين قبل اليوم المحدد للمزايدة .
و يجوز كذلك الحكم بإبطال الإيجارات السابقة بناء على طلب الحاجزين أو الراسي عليه المزاد بناء على طلبهم إذا أثبتوا وقوع غش إضرارا بمصالحهم .
و نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية كما فعل القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن ، حيث نصت المادة 896 منه على أن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الحاجز إلا لمدة 09 سنوات ما لم يتم إشهاره قبل القيد ، إذ أن الإيجار طويل المدة فيه مساس بأصل الملكية لذلك اشترط المشرع شهر الإيجار الذي تجاوزت مدته 09 سنوات حتى يسري في حق الحاجز كذلك نجد المادة 17 من الأمر 75/ 74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري لا ترتب أي أثر للإيجارات لمدة 12 سنة ما بين الأطراف ولا في مواجهة الغير في حالة عدم إشهارها ، فإنه يمكن للدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة و لم يتم إشهارها ، بالإضافة إلى أنه منذ صدور المرسوم التشريعي 93 /03 المؤرخ في 01/ 03 /1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 21 منه تشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94 / 69 المؤرخ في 19 /03 /1994 في حق الغير ، و يمكن إذا عملا بأحكام هذه المادة للدائنين الحاجزين و الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم و التي لم تحترم الشروط الواردة في المادة المذكورة أعلاه ، علما أن المشرع الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإيجارات ابتدءا من تبليغ أمر الحجز للمدين و ليس من قيده في الشهر [36].

**المطلب الثاني : إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار :**
إن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز ، وتعتبر ملحقة بأصلها و هو العقار المحجوز ، ليوزع ثمنها كما يوزع ثمنه و ذلك بإيداعها أو إيداع ثمنها في خزانة المحكمة ، عن فترة لاحقة على التسجيل ، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى و لو لم يقبضها المحجوز عليه ممن تجب عليه .
أما إذا كانت ثمارا متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه ، فالعبرة بيوم فصلها عنه ، فاذا فصلت قبل قيد أمر ، الحجز فلا تحق في العقار لأنها فقدت صفة العقار و أصبحت منقولا مستقلا وجب إتباع بشأنها إجراءات الحجز على المنقول [37] .
فرغم أن الثمار تعتبر من المنقولات بحسب المال ، إلا أنها تعتبر من ملحقات العقار و تحجز بالحجز عليه ، و يتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار، وتكون الأولوية في الحصول على ثمنها للدائنين الحاجزين أصحاب الإمتياز بحسب درجاتهم ، فإذا لم يكن بينهم دائن ممتاز فإن ثمار العقار تقسم هي و ثمنه بالمحاصة بين الدائنين العاديين ، ويعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار طبيعية أو مدنية .
و قد نصت المادة 384 / 04 من ق ام على أنه "تلحق بالعقارات المحجوزة ثمراتها و إيراداتها من يوم تسجيل الحجز بمكتب الرهون ليوزع منها ما يخص الفترة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقارات " وهو نفس الحكم الوارد في المادة 888 من القانون المدني فيما يخص الحجز على العقار المرهون بقولها : "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون و إيراده مثلما يوقف و يوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري " ، و تبعا لذلك فإذا كانت الثمار طبيعية ، فإن كل تصرف صادر من المدين فيها قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا و نافذا في حق الدائن الحاجز ، ولا ينشأ لهذا الأخير حق على هذه الثمار إلا من تاريخ تسجيل التنبيه العقاري ، و عليه فبيع المحصول قبل جنيه يكون تصرفا صحيحا إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز ، حتى و لو تم الجني بعد القيد .
أما بالنسبة لأجرة العقار فلا تلحق به عن مدة سابقة على تسجيل أمر الحجز ، و لو استحق اداؤها بعد التسجيل ، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا ، و استحق أداؤها بعد قيد أمر الحجز ، فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد ولا تلحق الأجرة السابقة على القيد و إنما تقسم بين جميع الدائنين العاديين بالمحاصة و لو كان الحاجز أحدهم [38] ، هذا إذا لم يكن للمدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما ، أما إذا كان المدين المحجوز عليه قد قبض الأجرة مقدما فيجب التمييز ما إذا كان الدائن صاحب تأمين عيني تبعي على العقار أو كان دائنا عاديا ، فإذا كان الدائن صاحب تامين عيني تبعي على العقار المرهون فإن المادة 897 من القانون المدني تنص على أنه لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على 03 سنوات ولا الحوالة بها نافذة في حق الدائن المرتهن ، إلا إذا كانت هذه المخالصة ثابتة التاريخ قبل التنبيه بنزع الملكية ، وتكون الأجرة التي قبضت عن مدة 03 سنوات من حق المدين أو المحال إليه حتى ولو شملت المدة من تاريخ تسجيل التنبيه إلى يوم البيع كلها أو جزء منها ، أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها لمدة تزيد عن 03 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت بالبطاقة العقارية قبل قيد الرهن و إلا خفضت إلى 03 سنوات .
أما إذا كانت المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها غير مسجلة ولا ثابتة التاريخ ، قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية فإنه لا يعتد بها و تكون محجوزة و تلحق بالعقار و يكون المدين مسؤولا عنها .
أما إذا كان الدائن عاديا ، فإن المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز إلا إذا كانت ثابتة التاريخ و مسجلة بالبطاقة العقارية قبل تسجيل أمر الحجز ، وفي الحالة التي لا تكون فيها مسجلة قبل قيد الأمر بالحجز فإنها لا تسري إلا في حدود 03 سنوات ، وإذا كانت هذه المخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ولا مسجلة فإنه لا يعتد بها و تعتبر محجوزة و تلحق بالعقار [39] .
**المطلب الثالث : عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز في مواجهة الحاجز و الراسي عليه المزاد :**
من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو حائز العقار بعد إنذاره من التصرف فيه بنقل ملكيته سواء بعوض أو بغير عوض أو إنشاء حقوق عينية عليه طبقا لنص المادة 385 من ق ام ، ويبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية ، ويفهم من هذا النص أن المحجوز عليه يمنع من القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع ، هبة ، وقف ، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الإنتفاع و الإرتفاق و كذلك التصرفات التي ترتب حق عيني تبعي كالرهن مثلا .
لأنه من شان هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار ، تبعد الراغبين في شرائه حيث لا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر ، فتبطل بالنسبة للدائنين الحاجزين ، جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للتسجيل ، و المقصود بالحماية هم الدائنون الحاجزون ، ولكن هذه الحماية لا تكون وافية بالغرض منها إلا إذا امتدت فشملت المشتري بالمزاد حتى لا بحجم الراغبون في الشراء عن المزايدة فيباع العقار بثمن بخس و يضار بذلك الدائنون والقاعدة أنه لا يسري على المشتري بالمزاد من تصرفات المدين إلا ما كان يسري منها على الحاجزين و أن الراسي عيه المزاد يعتبر خلفا لهم فيما لهم من حقوق و دفوع [40] .
و يرى الدكتور محمد حسنين أن المشرع الجزائري عبر عن أثر تصرف المدين في العقار المحجوز بكلمة البطلان غير أن الواقع أن التصرف صحيح في حد ذاته فيما بين العاقدين ولا يجوز لأيهما أن يبطله ، ولا يجوز الاحتجاج به على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ و لا على مشتري العقار بالمزاد ، و من ثم فإننا بصدد عدم نفاذ التصرف أو عدم سريان على الحاجز و هو ما أخذ به المشرع المصري بقوله " لا ينفذ " بدلا من عبارة أن التصرف باطلا و استند في رأيه إلى نص المادة 385 /02 من ق إم [41]، كما سبق و أشرنا إليه .
و هو نفس الرأي الذي ذهب إليه الدكتور عبد العزيز خليل إبراهيم من أن الأمر لا يعدو أن يكون سوى عدم نفاذ هذه التصرفات في حق الغير ، فلا يعد التصرف باطلا لأن المنفذ عليه مالك العقار يظل كذلك إلى أن تنزع ملكيته بحكم إيقاع البيع ، أما التصرفات التي تمت قبل تسجيل التنبيه ، فإنها تنفذ في حق الدائن وإن كان هذا لا يمنع من اللجوء للقواعد العامة في إبطال التصرفات إذا كان التصرف بقصد الإضرار بالدائن كالدعوى البولصية فمناط عدم النفاذ هو مجرد تأخر شهر التصرف و كونه مسبوقا بتسجيل أمر الحجز بصرف النظر عن أي اعتبار آخر ، حتى و لو كان التصرف ثابت التاريخ ثبوتا رسميا قبل تسجيل أمر الحجز لأن التسجيل هو الحد الفاصل بين التصرفات النافذة في حق الدائنين والتصرفات التي لا تنفد في حقهم أيا كان شخص المتصرف مدينا أو حائزا أو كفيلا و دون التفرقة بين الحاجزين سواء كانوا دائنين عاديين أو من أصحاب الحقوق المقيدة [42] .
كما جاءت المادة 385 / 01 من ق ام بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الإمتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد ، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز ، لكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه ، و المقرض ثمنه والشريك المقاسم إذا سجلت في الآجال القانونية التي نصت عليها المادة 999 من القانون المدني حتى ولو تم إشهارها بعد القيد غير ، أن المادة 385 02 من ق ام أجازت نفاد التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع من تلقى هذا الحق أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايد ة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين و الفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين و الحاجزين ، فإن لم يحصل الإيداع حتى ذلك التاريخ فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به .
و تجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري يأخذ بتسجيل أمر الحجز كإجراء لتقييد سلطة المدين في استغلال العقار و التصرف فيه ، عكس ماهو معمول به في فرنسا فالعبرة بتبليغ أمر الحجز للمدين وليس بتاريخ القيد ، فتبليغ أمر الحجز في القانون الجزائري ليس له أثر فيما عدا قطع التقادم إذا تضمن تكليف للمدين بدفع الدين ، مما يطرح التساؤل بالنسبة للتصرفات التي يوقعها المدين على عقاراته في الفترة الممتدة بين تبليغ أمر الحجز و قيده بالمحافظة العقارية و ذلك عند التأخر فيه ، فهذا التأخر قد يؤدي بالمدين إلى التصرف في العقار إضرارا بالدائن العادي ، ذلك أن الدائن صاحب التأمين العيني له الحق في الحجز على العقار تحت أي يد كانت حتى و لو تصرف الحائز بعد إنذاره بالدفع أو التخلية ، و لذلك حسب رأينا فانه يجب على الدائن العادي تفاديا لما قد يضره من تصرفات صادرة عن المدين ، أن يسجل أمر الحجز على وجه السرعة بعد تبليغه للمدين ، وإن كان هذا لا يمنع من اللجوء إلى القواعد العامة في عدم نفاذ التصرفات إذا كان التصرف بقصد الإضرار بالدائن طبقا للمادتين 191 و 192 من القانون المدني.
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
[1] - الحجز التنفيذي يقصد به إعداد الشيء المحجوز للبيع بغية استفاء الدائن لحقه من ثمنه بعد بيعه بواسطة السلطة القائمة بالتنفيذ.
[2] - المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري.
[3] - فكرة السند التنفيذي غايتها الموازنة بين مصلحتين متعارضتين مصلحة الدائن في التنفيذ الفوري لإقتصاء حقه من المدين،و هذه المصلحة يقتضي تحقيقها ألا يراعي القائم بالتنفيذ الإعتراضات التي يقدمها المدين ،غير أنه من مقتضيات العدالة يجب ألا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي الذي يستلزم السماح للمدين دائما الإعتراض على التنفيذ،و فكرة السند التنفيذي جديثة في التشريع إذ لم تكن موجودة قديما ،فقد كانت التشريعات القديمة ترجح احدى المصلحتين على الأخرى.
[4] - فتحي والي ،التنفيذ الجبري،مطبعة جامعة القاهرة 1991ص 33 ، 34 ، أورده، بوشهدان عبد العالي ،اجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري ،ش ك.م.م جامعة عنابة ،ص14.
[5] - د-ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ألقيت بكلية الحقوق ،جامعة الجزائر ،السنة الجامعية 2005/2006
[6] - المادة 320 تنص على أنه : "كل حكم أو سند لا يكون قابلا للتنفيذ إلا إذا كان ممهورا بالصيغة التالية ....."
[7] - ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق ص31
[8] - د.أحمد أبو الوفاء اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ،الدار الجامعية بيروت ،ط 4 ، 1984 ص223
[9] - المادة 22 من ق إم .
[10] - بوشهدان عبد العالي ، إجراءات التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية الجزائري .ص85 .
[11] - المادة 188 / 01 من القانون المدني .
[12] - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في ق إم .ج ، ص 128
[13] - المواد 901،902،911 من القانون المدني .
[14] - الأستاذ بوشهدان عبد العالي ، المرجع السابق ص61.
[15] - نص المادة 379 من ق ام باللغة العربية حرر بصيغة غير مركزة خلافا للنص باللغة الفرنسية الذي يوضح أن الحجز العقاري يجب أن يتم بموجب أمر صادر عن القاضي و بعدها يقوم القائم بالتنفيذ بإيقاع الحجز". L’agent d’exécution dument autorisé par ordonnance "
[16] - الأستاذة ليلى زروقي – قاضية و مستشارة بوزارة العدل – الحجز العقاري ، المجلة القضائية لسنة 1997 عدد2 .
[17] - يرى الأستاذ محمد براهيمي أن النص باللغة العربية اذا تضمن هو كذلك ضرورة استصدار ترخيص من القاضي فان العبارات المستعملة جاءت غامضة اذا كان من الأجدر الإشارة إلى "الترخيص بموجب أمر"كما ورد في النص باللغة الفرنسية عوضا من استعمال عبارة "المصرح له قانونا بإجراء الحجز "و إذا كان النص باللغة الفرنسية يشير إلى " عقد " acte يحرره القائم بالتنفيذ و يبلغه للمدين فإن النص العربي يشير الى "أمر الحجز"الذي يبلغ إلى المدين و هذا قد يوحي بان المقصود هو تبليغ امر الحجز الصادر من القاضي و هذا غير وارد بالنظر الى ما جاء في باقي المادة 379 ق ام أي العقد يجب أن يذكر فيه الى جانب اشارات اخرى تبليغ الحكم او السند التنفيذي و حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز و هذه البيانات لا يتصور أن يتضمنها أمر الحجز الذي يصدره القاضي بل هي بيانات تتضمنها عقود و أعمال المحضرين القضائيين –محمد براهيمي –القضاء المستعجل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزء الثاني 05/2006 .
[18] - الغوثى بن ملحة ، الحجز العقاري ، الإجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء 01 لسنة 2004 ، ص95 .

[19] - قرار المحكمة العليا رقم 600 -149 الصادر في 10/12/1997 ، المجلة القضائية لسنة 1997 العدد2 ، ص 64
- محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ،مكتبة الفلاح ط2 ، 1984 ، ص 184.

[20] - د - محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، ص 187
[21] - د - محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ص 186
[22] - د - أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية
[23] - المادة 379 من ق إم
[24] - ليلى زروقي ، الحجز العقاري ، المجلة القضائية لسنة 1997 عدد 02 ص 30
[25] - يبدو أن المشرع الجزائري حذا حذو المشرع الفرنسي إذ نجد أن المرسوم المؤرخ في 17/06/1938 المنظم اجراءات الحجز في فرنسا لم يتطرق لهذه المسألة التي نظمتها المواد 2166 إلى 2180 من القانون المدني الفرنسي علما أن المشرع اللبناني نص على نشر الإنذار و أمر الحجز معا ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ص 27 .
[26] - المادة 16 من الأمر 75/ 74 المؤرخ في 18/11 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .
[27] - ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 30.
[28] - الأستاذ بوشهدان عبد العالي ، المرجع السابق ، ص 144
[29] - الأستاذ الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق ، ص 98 .
3 - الغوثي بن ملحة ، المرجع السابق ، ص 118 .
[31] - د – ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 64
[32] - د - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ص 131
2 – الأستاذة زروقي ، المرجع السابق ، ص 32 .
1 - الأستاذة ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 32 .
[35] - د - ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 48 ، 49 .
[36] - الأستاذة ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 33
[37] - د - ملزي عبد الرحمان ، المرجع السابق ، ص 66
[38] - د - محمد حسنين ، التنفيذ لبقضائي و توزيع حصيلته ، ص 191 .
[39] - الأستاذ :بوشهدان عبد العالي ، المرجع السابق ، ص 149 .
[40] - د - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، ص 132 -133.
[41] - د - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 132 .
[42] - عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد و اجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الكتاب الحديث ، الطبعة الثانية 1980 ص 205 .