

العقارات غير القابلة للحجز في القانون الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

خديجة درويش

لجنة المناقشة:

الاسم	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	أ.د / فاروق خلفه
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	أ / ريم سكفالي
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	أ / كمال صمامه

﴿وَمَا أُوتِيتُمْ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا

قَلِيلًا﴾ (85) سورة الإسراء

الشكر

بسم الله الرحمن الرحيم

{يرفع الله الذين ءامنوا منكم والذين ءوتوا العلم درجات والله بما تعملون خبير}

أشكر الله عز وجل الذي منحني العقل وألهمني الصبر ومكّنتني من تخطي الصعاب لإتمام هذه
المذكرة .

كما أتقدم بكل معاني الشكر و التقدير إلى السيدة المحترمة والمشرفة - سكفالي ريم - التي
قدمت لي يد العون وكان لها الفضل الكبير في إنجاز هذا العمل .

دون أن أنسي الأساتذة الذين أشرفوا على دراستي خلال مشواري الدارسي .

وأتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب وبعيد لإتمام هذه المذكرة.

فلكم مني جميعا فائق الاحترام والتقدير.

الإهداء

بسم الله وكفى و الصلاة على النبي المصطفى
عليه أفضل الصلاة والسلام

و الحمد لله حمدا كثيرا مباركا الذي مَدَّنِي بالقوة لإنجاز هذا العمل الذي
أهديه إلي :

من قال فيها المولى عز وجل: « **وَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٍّ وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا** »

إلى من كرمها الله تعالى من عليائه وأمر بطاعتها بعد طاعته وطاعة رسوله
إلى من رعتني صغيرة ونصحتني كبيرة، إلى من منحتني الحب والبر والأمان وسقت جذوري
بدعواتها العذبة، أُمِّي الغالية أطال الله في عمرها
إلى روح والدي تغمده الله برحمته واسكنه فسيح جناته
إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهم بذكراهم فؤادي
إلى القلوب التي أحاطتني بالحب والرعاية، ورافقتني في دروب الحياة أخويا حفظهما
الله من كل سوء

إلى كافة الأهل و الأقارب والأصدقاء

إلى كل من علمني حرفا

إلى كل من التقيت بهم ، وسرت معهم على درب العلم و التعلم

إلى من وصلهم قلبي و لم يكتب لهم قلبي.

الأصل في استحقاق الدين أن يستوفي الدائن دينه عينا من الذمة المالية للمدين إذا كان الالتزام عينا معينة ، و إذا امتنع هذا الأخير عن تسديد ديونه فللدائن الحق في الحجز عن أمواله لاستيفاء حقه منها عن طريق التنفيذ الجبري بإتباع الإجراءات المنصوص عليها قانونا .

و يهدف التنفيذ الجبري إلى إشباع حق دائن أو عدة دائنين معينين، و ينتهي بتحويل مال معين من أموال المدين إلى نقود، ليستوفي الدائن أو الدائنين المعينين منها حقوقهم. وباعتبار محل التنفيذ ، يشكل الجانب الإيجابي للذمة المالية، و التي تمثل الضمان العام، للدائنين طبقا لنص المادة 1/188 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وللجانب الإيجابي للذمة المالية الذي يمكن إخضاعه للتنفيذ عناصر متعددة من أهمها العقار بما يشكله من ائتمان و ضمان.

وعليه فالقانون ينص في حالة التنفيذ الجبري أن يتم التنفيذ أولا على الأموال المنقولة للمدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 1/721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهو إذن إجراء استثنائي.

فالحجز العقاري إذن هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوك لمدينه أو لغيره، الذي يملك حق التتبع عليها تحت أي يد كانت لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها.

ونجد أن كل التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين إلا أنها لا تحبذ هذا الإجراء وذلك نظرا للمكانة التي كان ومازال يحتلها العقار، الذي يعتبر عنصرا هاما وثابتا في ثروة الإنسان والدعامة الكبرى في بناء نظام الأسرة، حيث لم تظهر فكرة الحجز العقاري إلا حوالي القرن الثالث عشر.

وخلافا للقاعدة العامة التي تقضي بجواز التنفيذ على كافة عقارات المدين، هناك عقارات غير قابلة للحجز إما بنص قانوني صريح، أو يكون سبب المنع من الحجز ناتج عن عدم القابلية بالطبيعة وتنافيه مع مفهوم وإمكانية التنفيذ .

وتبرز أهمية دراسة هذا الموضوع في أن العقار يعتبر من أهم مكونات الثروة في المجتمع، كما يمثل أحد الدعامات الأساسية لبناء اقتصاد الدولة فهو يلعب دورا هاما في التنمية الاقتصادية والتجارية، لكونه يمثل أهم عنصر في تطوير الاستثمار بجميع أنواعه صناعي أو سياحي أو اجتماعي...إلخ.

كما تبرز أهمية هذه الدراسة في محاولة معرفة العلاقة السببية بين العقار أو الحق العيني العقاري وعدم الحجز عليه والحكمة من وراء ذلك، وفي نفس الوقت معرفة كيفية استيفاء الدائن لدينه من أموال مدينه في هذه الحالة.

ومن الدوافع الموضوعية لاختيارنا لهذه الدراسة محاولة الإلمام بالنصوص القانونية الناصة على عدم الحجز على عقارات معينة بالذات ومعرفة الشروط القانونية الواجب توفرها فيها، حتى لا يتم التنفيذ الجبري عليها وبيعها بالمزاد العلني واستيفاء الدين من ثمنها.

أما الدوافع الذاتية فتتمثل في محاولة تقديم دراسة مستقلة في هذا الموضوع لأنه وخلال مسيرة بحثنا عن المراجع الخاصة بهذه الدراسة لاحظنا عدم وجود دراسات متخصصة في هذا الموضوع.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا خلال الدراسة هي القوانين المتفرقة هنا وهناك التي تناولت عدم الحجز على بعض العقارات هذا من جهة، كما برزت الصعوبة في عدم توسع الكتب في شرح موضوعها، حيث ارتكزت على مفاهيم وطرق التنفيذ وإجراءات الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة والعقارية من جهة أخرى، مما جعل الدراسة يغلب عليها الطابع المفاهيمي أكثر من الإجرائي.

ويتمثل الهدف المتوخى من هذه الدراسة في تحديد العقارات والحقوق العينية العقارية غير القابلة للحجز عليها باعتبارها محلا للتنفيذ الجبري، وكذا معرفة مدى عدم قابليتها للحجز وبيعها بالمزاد العلني.

ولهذا نطرح الإشكالية التالية:

- إذا كان الأصل هو التنفيذ على جميع عقارات المدين والاستثناء عدم التنفيذ على بعض عقاراته، فما هي هذه العقارات التي تخرج من دائرة هذا التنفيذ ؟

والتي تتفرع عليها التساؤلات الآتية:

- ما هي الشروط القانونية الواجب توفرها في العقار حتى يكون غير قابل للتنفيذ الجبري بالحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني؟

- وما هي الوسيلة التي أتاحها المشرع للدائن لاستيفاء حقه من دينه في حالة عدم قابلية أمواله للحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني؟

وللإجابة على هذه الإشكالية نتبع المنهج التاريخي لنتبع تطور بعض المفاهيم عبر الحقب التاريخية، وكذا المنهج التحليلي وذلك من خلال معرفة موقف المشرع الجزائري بوضعه للاستثناءات على القاعدة العامة بتحليل المواد القانونية المتضمنة عدم قابلية بعض الأملاك العقارية للحجز التنفيذي، إضافة للمنهج الوصفي لإعطاء وصف كامل لمختلف هذه الأملاك.

وعليه تكون خطة البحث مقسمة كما يلي:

الفصل الأول يتضمن العقارات غير القابلة للحجز بحكم القانون الذي يندرج تحته مبحثين، المبحث الأول العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة، والمبحث الثاني خصصناه للعقارات الموقوفة وعقارات السفارات الأجنبية.

والفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز التنفيذي بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها، فخصصنا المبحث الأول للعقارات بالتخصيص والمبحث الثاني للعقارات غير القابلة للحجز بحكم موضوعها.

ق.م : قانون مدني .

ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ج.ر : جريدة رسمية .

ب.ط : بدون طبعة .

ب.س.ن : بدون سنة نشر .

ب.س.ج : بدون سنة جامعية .

ص : صفحة .

الفصل الأول :

العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم القانون

خلافًا للقاعدة العامة التي تقضي بجواز التنفيذ على كافة أموال المدين، هناك حالات غير قابلة للحجز إما بنص قانوني صريح كما هو وارد في نص المادة 689 من الأمر 58-75 المؤرخ في: 1975/09/52 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم... وعند الاقتضاء عدم التصرف فيها"¹، ثم جاءت المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم: 08-09 المؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008² ونصوص قانونية خاصة³.

فبالرجوع إلى المادة 636 من ق إ م إ الفقرة 1 و 2 و 3 المذكور أعلاه نجدها تنص على: " فضلًا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، لا يجوز الحجز على الأموال الآتية :

1- الأموال العامة المملوكة للدولة، أو للجماعات الإقليمية، أو للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

2- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا، ماعدا الثمار والإيرادات.

3- أموال السفارات الأجنبية"⁴.

وبما أن العقارات تصنف من الأموال فسنقوم على هذا الأساس بدراسة العقارات التي لا يجوز الحجز عليها على ضوء المادة 636 من ق إ م إ من خلال دراسة

¹- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ: 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 31، لسنة 2007.

²- القانون رقم 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 صادرة بتاريخ: 22 أبريل 2008.

³- بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، طبعة أولى، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 41.

⁴- القانون رقم: 09/08، المرجع نفسه.

العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة (المبحث الأول) وكذا العقارات الموقوفة وعقارات السفارات الأجنبية (المبحث الثاني):

المبحث الأول:

العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة

تعتبر أموال للدولة، العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري¹.

للتفصيل في أموال الدولة من حيث تكوينها وطرق اكتسابها وكيفية إدارتها صدرت قوانين من بينها القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم : 95-26 حيث نصت المادة 24 منه على " تدخل ضمن الأملاك العقارية ، والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية .و تتكون الأملاك الوطنية من :

✓ الأملاك العمومية والخاصة للدولة .

✓ الأملاك العمومية والخاصة للولاية .

✓ الأملاك العمومية والخاصة للبلدية².

وقد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم: 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008³ ازدواجية الملكية الوطنية، فهي إما ملكية وطنية عامة، أو ملكية وطنية خاصة، فمن هذا المنطلق هل يمكن التنفيذ على العقارات أو الحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية سواء كانت ملكية وطنية عامة أو ملكية وطنية خاصة؟

1- المادة 689 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، مرجع سابق.

2- القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55.

3- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 30/12/1990، المتعلق بالأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر عدد 44 سنة 2008.

وعلى هذا الأساس لابد من تعريف الأشخاص المعنوية في المطلب الأول ثم تحديد العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة في المطلب الثاني.

المطلب الأول:

تعريف الأشخاص المعنوية العامة

إن الشخص المعنوي العام ينقسم إلى شخص معنوي عام إقليمي وشخص معنوي عام مرفقي، حيث تنص المادة 16 من الدستور¹ على ما يلي: " الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية، البلدية هي الجماعة القاعدية ".

وتنص المادة 49 من القانون المدني على ما يلي:

" الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة ، والولاية ، والبلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، ..."².

الفرع الأول:

الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية

فالأشخاص المعنوية العامة الإقليمية هي الأشخاص التي تمارس اختصاصها وصلاحياتها في حيز جغرافي معين إذ تستند على الاختصاص الإقليمي، تتمثل في:

¹ - القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016 المتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14 الصادرة بتاريخ 07/03/2016.

² - الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

أولا / الدولة:

1-تعريف الدولة:

أ - تعريف الدولة لغة:

" الدولة: انقلاب الزمان، والعقبة في المال، ويضم، أو الضم: فيه والفتح: في الحرب، أو هما سواء، أو الضم: الآخرة، والفتح: في الدنيا، ج: دول، مثلثة، وقد أداله، وتداولوه: أخذوه بالدول، ودواليك، أي: مداولو على الأمر، أو تداول بعد تداول، وقد تدخله ال فيجعل أسما مع الكاف، يقال الدواليك، وأن يتحفز في مشيته إذا جال، وانдал ما في بطنه: خرج، والبطن: اتسع ودنا من الأرض، والشئ: ناس وتعلق، وكهمزة: الداهية، والدويل، كأمير: النبت اليابس العامي، أو أتى عليه سنتان، أو يخص النصي والسبط، والدوالي: عنب طائفي، والدول، بالضم: رجل من بني حنيفة بن لَحِيم، وحي من بكر بن وائل، منهم: فروة بن نعامة الذي ملك الشام في الجاهلية،...¹ .

ب - تعريف الدولة اصطلاحا:

الدولة هي كلمة لاتينية في الأساس status وتعني الحالة المستقرة غير أن الكلمة أخذت مدلولاً سياسياً في العصور الرمانية عندما أصبحت تعرف الجمهورية .

وقد اندرجت كلمة دولة في اللغة الحديثة لتدل على المؤسسات السياسية، بصرف النظر عن تنوع الأنظمة، فقد اشترك الفقهاء في تعريفاتهم للدولة من خلال عناصر تكوينها، فالأستاذ بيسيوني يعرف الدولة بقوله: " جماعة من الناس يعيشون بصورة دائمة فوق إقليم جغرافي محدد ويخضعون لسلطة سياسية معينة"² .

الدولة هي تجمع سياسي يؤسس كيانا ذا اختصاص سيادي في نطاق إقليمي محدد ويمارس السلطة عبر منظومة من المؤسسات الدائمة. وبالتالي فإن العناصر

¹ مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة، طبعة الثامنة، سنة 2005، صفحة1000 .

² مولود ديدان، مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية، دار بلقيس للنشر دار البيضاء- الجزائر، ب ط، 2007 ، ص

الأساسية لأي دولة هي الحكومة والشعب والإقليم، بالإضافة إلى السيادة والاعتراف بهذه الدولة، بما يكسبها الشخصية القانونية الدولية، ويمكنها من ممارسة اختصاصات السيادة لاسيما الخارجية¹.

وهي شخص معنوي إقليمي فريد من نوعه، إذ تمارس سلطاتها على كافة أرجاء وأقطار حدود الدولة، فهي الأصل الذي تتفرع منه كافة الأشخاص المعنوية العامة والخاصة.

يأخذ مصطلح الدولة معنى ضيق في القانون الإداري، حيث ينصرف إلي السلطات المركزية بالدولة إذ هي شخص معنوي إلي جانب أشخاص معنوية أخرى.

بينما هي تعبّر عن المجموعة الوطنية برمتها في مدلول القانون الدولي العام، كما لها مدلول آخر في القانون الدستوري يقوم على عناصر: الإقليم، الشعب، والسلطة السياسية.²

فهي رأس الأشخاص المعنوية العامة و أهمها، وهي التي تمنح للأشخاص المعنوية الأخرى شخصيتها، أما شخصيتها هي فتستمدّها من وجودها دون الحاجة إلي نص قانوني يعترف لها بهذه الشخصية.³

فالدولة إذن هي مجموعة من الأفراد يمارسون نشاطهم على إقليم جغرافي محدد ويخضعون لنظام سياسي معين متفق عليه فيما بينهم يتولى شؤون الدولة، وتشرف الدولة على أنشطة سياسية واقتصادية واجتماعية التي تهدف إلى تقدمها وازدهارها

¹ - <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A9> الاطلاع يوم الاثنين

2017/05/22 على الساعة 04: 03.

² - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري - التنظيم الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع - عنابة، سنة 2002، ص 34 - 36.

³ السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق - تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2014/2015، ص 22 .

وتحسين مستوى حياة الأفراد فيها، وينقسم العالم إلى مجموعة كبيرة من الدول، وان اختلفت أشكالها وأنظمتها السياسية.¹

2- أركان الدولة:

أ- الشعب: يمثل الركن الأول لقيام الدولة في وجود شعب الدولة، الذي يتكون من جماعة السكان الذين يتوافقون على العيش معا في ترابط وانسجام، بدونهم لا نستطيع القول بوجود الدولة، ولا يشترط وجود عدد معين من السكان حتى تقوم الدولة.

ب- الإقليم: لا يكفي وجود مجموعة مترابطة من الناس لقيام دولة معينة، إذ لابد من وجود بقعة محددة من الأرض يستقرون عليها ويمارسون نشاطهم فوقها بشكل دائم حتى يمكن أن تتكون تلك الدولة، وهذا ما يطلق عليه بالإقليم.

ج- السلطة السياسية: بعد تواجد الشعب فوق إقليم جغرافي معين، يلزم أن تنشأ هيئة تتولى ممارسة السلطة لحكم الشعب، والإشراف عليه ورعاية مصالحه وإدارة الإقليم وحمايته وتعميره، وتنظيم استغلال ثرواته.

ولا يشترط أن تتخذ هذه الهيئة الحاكمة شكلا معينا، وإنما يجب أن تبسط سلطاتها على الإقليم الذي تحكمه بما لا يسمح بوجود سلطة أخرى منافسة لها، كما يمكن أن تمارس الدولة سلطاتها برضاء مجموع الشعب، فكثيرا ما تبسط الحكومة سلطاتها عن طريق القوة والردع، كما في حالات الثورات أو الانقلاب أو عند حدوث حرب أهلية.

فالدولة هي صاحبة السلطة ومالكتها، في حين تتولى الحكومة عن طريق أعضاءها ممارسة هذه السلطة بالنيابة عن الدولة.²

¹ - <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A9> الاطلاع يوم الاثنين

2017/05/22 على الساعة 10: 03 .

² ميلود ديدان، مرجع سابق، 18- 23 .

ثانيا/ الولاية:

1- نبذة عن الولاية: تعرض نظام الولاية التي كان يطلق عليها اسم المحافظة إلي عدة إصلاحات قبل الإعلان عن الإصلاح العام بموجب الأمر 69 - 38، ومن هذه التجارب إنشاء المحافظات النموذجية بموجب المرسوم 1963/12/23 المتعلق بالمحافظات النموذجية، وطبق هذا النظام على المحافظات التالية: عنابة، الواحات، الساورة، القبائل الكبرى، تلمسان، باتنة.

ثم رفع المشرع من عدد الولايات بمقتضى الأمر المؤرخ في 02 يوليو 1974، ثم صدر الأمر رقم 38-69 المؤرخ في 1969/05/23 المتضمن قانون الولاية الذي يعتبر الترجمة القانونية لميثاق الولاية الصادر في 1969/03/26 .

ولقد تم تعديل الأمر رقم 69-38 عدة مرات من بينها التعديل الذي تم بموجب الأمر رقم 76-86 المؤرخ في 1976/11/23 يتعلق هذا التعديل بالنظام التأديبي لأعضاء المجلس الشعبي الولائي، كما تم تعديله بموجب القانون رقم 81-02 المؤرخ في 1981/02/14 الذي منح للمجالس الشعبية الولائية صلاحيات جديدة، كما تم تعديله بموجب القانون رقم 80-08 المؤرخ في 1980/10/25¹ وصولا إلي صدور القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية الذي عرف الولاية طبقا للمادة الأولى منه: "الولاية هي الجماعة الإقليمية للدولة ، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة.

وهي أيضا الدائرة الإدارية غير المركزية للدولة وتشكل بهذه الصفة فضاء لتنفيذ السياسات العمومية التضامنية والتشاورية بين الجماعات الإقليمية والدولة.

1- علي محمد، مدى فاعلية دور الجماعات المحلية في ظل التنظيم الإداري الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012، ص 24-26.

وتساهم مع الدولة في إدارة وتهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وحماية البيئة وكذا حماية وترقية وتحسين الإطار المعيشي للمواطنين...¹.

يتم إنشاء الأشخاص المعنوية الإقليمية (الولاية ، البلدية) بقانون من السلطة التشريعية إعمالا للمادة 122 فقرة 10 من الدستور.²

فهو شخص معنوي إقليمي ، إذ تمارس صلاحياتها داخل حيز جغرافي يضم أحد مناطق أو أجزاء الدولة.³

2- أجهزة وهيئات الولاية:

جاء في المادة 2 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية " للولاية هيئتان هما:

أ-المجلس الشعبي الولائي: حيث تنص المادة 12 منه " للولاية مجلس منتخب عن طريق الاقتراع العام ويدعى المجلس الشعبي الولائي، وهو هيئة التداول في الولاية ".

حيث يعد المجلس الشعبي الولائي نظامه الداخلي ويصادق عليه، ويحدد النظام الداخلي النموذجي للمجلس عن طريق التنظيم المادة 13 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية، ويعقد أربع (4) دورات عادية في السنة، مدة كل دورة منها خمسة عشر (15) يوما على الأكثر المادة 14 من قانون الولاية، كما يمكن له أن يجتمع في دورة غير عادية بطلب من رئيسه أو ثلث (3/1) أعضائه، أو بطلب من الوالي، كما يجتمع المجلس الشعبي الولائي بقوة القانون في حالة كارثة طبيعية أو تكنولوجية، ويختم دورته غير العادية باستنفاد جدول أعماله المادة 15 من نفس القانون.

ب-الوالي: نصت المادة 110 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية على " الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية، وهو مفوض الحكومة ".

1- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 29/02/2012.

2- دستور 1996 المعدل، مرجع سابق.

3- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 36.

والوالي صلاحيات واسعة من بينها مانصت عليه المادة 102 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية " يسهر الوالي على نشر مداولات المجلس الشعبي الولائي وتنفيذها " .

المادة 113 يسهر الوالي على تنفيذ القوانين والتنظيمات وعلى احترام رموز الدولة وشعاراتها على إقليم الولاية " .

المادة 114 " الوالي مسؤول على المحافظة على النظام العام والسلامة والسكينة العامة " ¹.

ثالثا / البلدية:

1- نبذة عن البلدية: لقد ورثت الجزائر التنظيم الإداري عن العهد الاستعماري، ثم أدخلت عليه إصلاحات بعد صدور ميثاق البلدية في أوت 1966 وتطبيقا له تم إصدار قانون البلدية في 1967.

ففي الفترة الممتدة ما بين 1962 و 1967 لم نشهد تنظيما إداريا جديدا واضحا للهيئات المحلية في بلادنا نظرا للظروف الاقتصادية والسياسية الصعبة التي اتسمت بها هذه الفترة، ففي سنة 1967 صدر أول قانون خاص بتنظيم البلديات التي هي الخلية الأساسية في بناء الإدارة المحلية الجزائرية.

فتبنى مجلس الثورة قرارا حول الإصلاح وميثاق بلدي واقره نهائيا في 1966/10/04 وصدر القانون بموجب الأمر رقم 67-24، وأجريت أول انتخابات بلدية في الجزائر المستقلة في 1967/02/05، والحقيقة أن الأمر رقم 67-24 الصادر في 1967/01/18 والمتضمن لقانون البلدية يشكل أساس التنظيم البلدي بالجزائر.

وتم تخفيض عدد البلديات عن طريق دمج عدة بلديات معا تسهيلا لإمكانية إدارتها وتسييرها فأصبح عددها 687 بلدية بعدما كان 1500.

1- القانون رقم: 12-07، المتعلق بالولاية، مرجع سابق.

وتطبيقاً له تم إصدار قانون الولاية في ماي 1969، وبعد ذلك تم تعديلها في سنة 1981، إلى أن صدر قانون البلدية وقانون الولاية في سنة 1990.

فالبلدية هي الشخص المعنوي الإقليمي القاعدي في الإدارة الجزائرية حيث تقسم الولاية إلى عدة بلديات تمارس صلاحياتها داخل حدودها الإقليمية طبقاً للقانون رقم 90-08 المتضمن القانون البلدي¹.

وطبقاً لنص المادة الأولى من القانون رقم: 10/11 المتعلق بالبلدية " البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة".

2- هيئات وأجهزة البلدية:

طبقاً لنص المادة الخامسة عشر من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية، للبلدية هيئة مداولة والمتمثلة في المجلس الشعبي البلدي إلى جانب هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 3: " تتوفر البلدية على:

- هيئة مداولة: المجلس الشعبي البلدي.
 - هيئة تنفيذية يرأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي.
 - إدارة ينشطها الأمين العام للبلدية تحت سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- تمارس الهيئات البلدية أعمالها في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما².

¹ القانون رقم: 90-08 المؤرخ في: 07 أفريل 1990، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15، الصادرة بتاريخ 11 ابريل سنة 1990.

² القانون رقم 11-10 المؤرخ في: 22/06/2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

الفرع الثاني:

الأشخاص المعنوية المرفقية

وهي الأشخاص المعنوية التي تتركز في وجودها على الاختصاص المرفقي أي التكفل بنشاط وموضوع معين مثل الجامعة (التعليم العالي)، مؤسسة النقل البلدي، الوكالة الوطنية للطاقة، ... الخ، وتحدد المبادئ والقواعد الأساسية السارية المفعول عليها بموجب قانون من السلطة التشريعية ، على أن يتم إنشاؤها بالوسيلة والأداة القانونية الملائمة من طرف الجهة المخولة بذلك .

فلقد أدى تطور وظيفة الدولة إلى إنشاء وتأسيس مؤسسات عامة في شتى الميادين، تتمتع بالشخصية المعنوية بما يمكنها من أداء مهامها بفاعلية أكبر، سواء كانت مؤسسات ذات طابع وطني أو إقليمي محلي (بلدي، ولائي)¹.

لقد برز مفهوم المؤسسة العمومية في بداية القرن العشرين بشكل بسيط حيث كان يعرف بأنه الذات (الشخصية) العمومية الوحيدة التي تعتمد أساسا ترابيا أو جغرافيا واعتبر من جانب الفقه تجسيدا لما اصطلح على تسميته باللامركزية الوظيفية أو المرفقية.

أولا / تعريف المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري:

وهناك عناصر مشتركة لتعريف المؤسسات العمومية أولها التمتع بالشخصية مما يؤدي إلى تمكين المؤسسة العمومية من قدر من الاستقلالية العضوية و الوظيفية، وثانيها التخصص الوظيفي فهي تُحدث لتحقيق أغراض محددة يحددها النص المنشئ لها ويتمثل نشاط المؤسسة عادة في ممارسة مرفق عام، أما العنصر الثالث فيتمثل في الخضوع لإشراف جماعة عمومية، فحتى وإن اعتبرت المؤسسة العمومية هيكل

¹ - محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 37 .

متخصص ومتمتع باستقلالية يضل خاضعا لرقابة وإشراف السلطة التي أحدثته أو الحق بها¹.

فالمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية إذن هي كل مؤسسة عمومية تهدف إلى تحقيق الصالح العام بعيدا عن مفهوم الربح التجاري وتخضع في رقابتها إلى نظام تسيير الأموال العمومية من حيث التمويل والرقابة في الصرف، فيمنع الحجز على أموالها نظرا للهدف الذي تم إنشاؤها من أجله².

ثانيا / كيفية إنشاء المؤسسة العمومية:

فهذه المؤسسات تعتبر نوع من أنواع الأنماط الإدارية المكونة للنظام الإداري، فهي أجهزة أو هيئات خاضعة للقانون العام وتتمتع بمقومات وأسس النظام الإداري اللامركزي، وتتمتع هذه المؤسسات بالاستقلال المالي والإداري، وتنشأ هذه المؤسسات بشكل عام بواسطة قوانين تصدرها السلطة التشريعية أو التنفيذية، كما يمكن للولاية إنشاء مثل هذه المؤسسات في حدود ما يسمح به القانون³، فقد نصت المادة 146 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية على "يمكن للمجلس الشعبي الولائي أن ينشئ مؤسسات عمومية ولائية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي قصد تسيير المصالح العمومية " وجاء في المادة 147 من ذات القانون " تأخذ المؤسسات العمومية الولائية شكل مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي أو تجاري حسب الهدف المرجو منها " ونصت المادة 148 على كيفية إنشاء

¹ - مصطفى بن لطيف، مناظرة الدخول إلى المرحلة العليا مراجع لإعداد الاختبار الكتابي في الاختصاص بالنسبة لحاملي الشهادة الوطنية لمهندس، القانون- المحور 02: المؤسسات الإدارية والقانون الإداري، الجمهورية التونسية، سنة 2007، ص 96 - 97.

² - ياسين يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، طبعة أولى، دار جسور، الجزائر، سنة 2014، ص 91.

³ السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 22 - 23.

المؤسسة العمومية بقولها: "تحدث المؤسسات العمومية الولائية بموجب مداولة من المجلس الشعبي الولائي طبقاً لأحكام المادة 54 من هذا القانون..."¹.

كذلك الشأن بالنسبة للبلدية فقد نصت المادة 153 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية على "يمكن للبلدية أن تنشئ مؤسسات عمومية بلدية تتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة من أجل تسيير مصالحها". كما نصت المادة 154 أنواع هذه المؤسسات بقولها: "تكون المؤسسات العمومية البلدية ذات طابع إداري أو ذات طابع صناعي وتجاري ويجب على المؤسسة العمومية البلدية ذات الطابع الصناعي والتجاري أن توازن بين إيراداتها ونفقاتها، تحدد قواعد تنظيم المؤسسات العمومية البلدية وسيرها عن طريق التنظيم"².

المطلب الثاني:

العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة

وفقاً للمادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 2016 فإن "الأماكن الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأماكن العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة، والولاية، والبلدية..."³.

¹ القانون رقم 07-12، المتعلق بالولاية، مرجع سابق.

² - القانون رقم 10-11، المتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

³ - القانون رقم 01-16 المؤرخ في: 2016/03/06، المتضمن التعديل الدستوري - الجريدة الرسمية رقم: 14 المؤرخة في: 2016/03/07.

الفرع الأول:

العقارات العامة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة

أولا / أنواع العقارات العامة:

1- طبيعية:

تكون العقارات التابعة للملكية الوطنية العمومية إما طبيعية مثل شواطئ البحر ومجاري المياه والمواد الطبيعية السطحية والجوفية... إلخ حسب نص المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية¹.

2 - اصطناعية:

وهناك عقارات اصطناعية مثل السكك الحديدية والموانئ والمطارات والمباني العمومية والطرق والآثار والحدائق... إلخ حسب نص المادة 16² من نفس القانون.

1- المادة 15: تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي:

- شواطئ البحر - قعر البحر الإقليمي وباطنه - المياه البحرية الداخلية - طرح البحر ومحاسره - مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رقابة المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه
- المجال الجوي الإقليمي - الثروات والموارد الطبيعية السطحية الجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية، الطاقوية والحديدية والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية.

2- المادة 16: تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها لحركة المرور البحرية
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المدنية أو غير المدنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية
- الحدائق المهيأة
- البساتين العمومية
- الأعمال الفنية ومجموعات التحف المصنفة

وتكون هذه العقارات سواء كانت طبيعية أو اصطناعية غير قابلة للحجز وهذا ما جاءت به بكل صراحة المادة 4 فقرة 1 من القانون 90-30 المعدل في 2008 حيث تنص " الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز...¹ وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 636 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم جواز الحجز على: " الأموال المملوكة للدولة، أو الجماعات الإقليمية، أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، وقد نفهم من هذا النص أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للحجز عن طريق تطبيق قاعدة " الاستنتاج بمفهوم المخالفة".

لكن بالرجوع إلى المادة 4 فقرة 2 من القانون رقم: 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية وخاصة التعديل الوارد بموجب القانون رقم 08-14 المذكورين أعلاه فإنها تنص على: " الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز".

تجدر الإشارة إلى أن الصياغة الأولى لنص المادة 636 ق إ م إ التي قدمت من طرف الحكومة للبرلمان كانت تتضمن حظر الحجز على الأموال العامة والخاصة للدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، غير أن لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات بالبرلمان أدخلت على مضمون المادة تعديل وذلك بحذف عبارة " أو خاصة " ظنا منها أن هذا الحذف جاء تماشيا مع أحكام المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01 لكنها لم تنتبه

- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية

- المحفوظات الوطنية

- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية

- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام

- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا و بحرا و جوا.

¹ - نبيل خمّاج، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الثامنة عشر

إلى التعديل الذي ورد على المادة 04 بموجب القانون رقم 08-14 والذي أضاف إلى مبدأ عدم جواز الحجز حظر حجز الأملاك الوطنية الخاصة¹.

ثانيا / أسباب منع الحجز على العقارات العامة المملوكة للأشخاص المعنوية:

يعود سبب منع الحجز على أموال الأشخاص المعنوية العامة المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 636 ق إ م إ والمادة 4 من قانون الأملاك الوطنية يرجع إلى طبيعتها وطبيعة المدين المالك لها، إذ أن الأموال مخصصة للمنفعة العامة وأن حجزها يتعارض مع سير المرفق العام بانتظام واضطراد².

فهذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم بمضي المدة، فشرط اعتبار المال عاما إذن هو تحقيقه للمنفعة العامة، أي أن يكون المال مخصصا لخدمة الجمهور مباشرة أو لخدمة المرافق العامة في الدولة، وقد يحدث أن يفقد المال صفته العامة بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة بنفس الطريقة التي خصص بها للنفع العام، أي بقانون أو بمرسوم أو بقرار وزاري، أو بانتهاء الغرض الذي خصصت من أجله تلك الأموال العامة وهنا يمكن الحجز عليها.

وعدم الحجز على الأموال اللازمة لسير المرفق العام مشروط بأن يكون من شأن الحجز تعطيل سير المرفق العام³، كما أن الدولة ومجموعاتها المحلية يفترض فيها اليسار، فضلا على أن المشرع أوجد وسيلة أخرى للدائن للحصول على حقه في القانون رقم: 91-402 الذي يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء والذي أحال إليه المشرع في المادة 986 من ق إ م إ⁵، حيث نص على أنه عند انقضاء أربعة أشهر من تاريخ تبليغ الحكم دون وفاء يتم سحب مبلغ الدين من

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الخلدونية، طبعة 2013، ص 191.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص 192 .

³ العربي الشحط عبد القادر و نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، ب س ن، ص 51.

⁴ القانون رقم: 91-02 المؤرخ في 08/01/1991، المتعلق بتحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج ر عدد 2 صادرة بتاريخ 09/01/1990، ص 24.

⁵ حمدي باشا عمر، نفس المرجع، نفس الصفحة.

حسابات الهيئة المحكوم عليها بموجب أمر من أمين الخزينة للولاية، فقبل صدور هذا القانون لم يكن بإمكان الدائن مباشرة التنفيذ الجبري واستعادة حقوقه من ممتلكات أشخاص القانون العام طبقا للمادة 7 من قانون الإجراءات المدنية لسنة 1966 والمحددة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فأموال الدولة والأشخاص المعنوية العامة سواء كانت الأموال المطلوب التنفيذ عليها من الممتلكات العامة أو الخاصة وسواء كانت عقارا أو منقولا لا يمكن الحجز عليها،¹ فالحجز يعطل الانتفاع بها، كما أنه غير منتج لأنه لا يمكن إخراجها من نطاق الملك العام، وهذا المنع من النظام العام تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها.²

لأن الهدف من عدم قابلية العقارات التابعة للأموال الوطنية العمومية للتنفيذ عليها وحجزها يعود أساسا إلى أنها لا تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية من جهة، وأن الذمة المالية للدولة والجماعات المحلية يفترض فيها الملاءة وبالتالي لا يتصور الوصول إلى مرحلة التنفيذ الجبري على عقاراتها من جهة أخرى.

ولقد بسط المشرع على أملاك الإدارة وأموالها حماية متميزة من حيث عدم إمكانية الحجز عليها للوفاء بالديون الواقعة على عاتق الإدارة تأسيسا على افتراض ملاءة الأشخاص المعنوية العامة باعتبارها قادرة على تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه من جهة، وضمان مبدأ استمرارية المرفق العام من جهة أخرى، غير أن مصداقية القضاء في مواجهة سلطة الإدارة تكمن في فرض تنفيذ الأحكام والقرارات والأوامر القضائية وحمل الجميع بما فيهم الإدارة على تنفيذ ما يقضى به³ تطبيقا للقانون رقم 91-02 المذكور أعلاه، وهو ما تضمنه القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 11-04-1993: "من المقرر قانونا أنه يمكن للمتقاضين المستفيدين من أحكام القضاء التي تتضمن إدانة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية

¹ - بلقاسم محمد بوضري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2014/2015، ص 30.

² - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 2001، ص 37.

³ - نبيل خماج، المرجع السابق، ص 07.

ذات الطابع الإداري أن يحصلوا على مبلغ الديون لدى الخزينة العمومية التي يقع فيها مواطنهم...¹.

فمن خلال الاطلاع على مواد القانون رقم: 91-02 يتضح بأن صفة الدائن ليست محلاً للاعتبار أو مقياساً لتطبيق أحكامه إنما كل العناية موجهة لصفة المدين بحيث لا يمكن العمل بالقانون رقم: 91-02 إلا إذا كان الدائن في مواجهة أحد الأشخاص المعنوية العامة.²

الفرع الثاني:

العقارات الخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة

أولاً/ عدم قابلية الحجز عليها كأصل عام

باستقراء المادة 3 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص "... أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاك ومالية فتتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"³، فالعقارات التابعة للملكية الوطنية الخاصة هي تلك العقارات التي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية.

وبالرجوع إلى المادة 4 فقرة 2 المعدلة من قانون الأملاك الوطنية فإن الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم ولا للحجز، والهدف من عدم قابليتها للتقادم ولا للحجز عليها بما فيها العقارات والحقوق العينية العقارية يعود أساساً إلى ملاءة الذمة المالية للدولة من جهة و أن الدولة تنفذ طواعية دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري من جهة أخرى.

أما التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة فهي قابلة للتصرف فيها وفقاً للقانون مثل البيع في إطار التنازل عن السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري مثلاً.

¹ - المحكمة العليا، قرار صادر بتاريخ 11/04/1993، رقم 92118، المجلة القضائية، عدد 1 لسنة 1994، ص 191

² - عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 302 - 303

³ - القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، مرجع سابق.

ثانيا/ إمكانية الحجز عليها كاستثناء:

وترد استثناءات على عدم جواز الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للملكية الوطنية الخاصة.

1- **فالاستثناء الأول:** يتمثل في أن العقارات التي تخصصها الدولة للمؤسسات العمومية الاقتصادية باعتبار أن هذه المؤسسات تخضع للقانون الخاص فهي أشخاص اعتبارية تتمتع بصفة التاجر فهي شركات تجارية أموالها بما فيها العقارات قابلة للحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني، بما فيها تلك العقارات التي تمنحها لها الدولة.

2- **أما الاستثناء الثاني:** يتمثل في عدم قابلية العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للأموال الوطنية الخاصة للحجز فقد جاءت به نصوص خاصة تتمثل في القانون 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹.

فقد منح هذا القانون في مادتيه 6 و 7 للمنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة الفلاحية ويمنح هذا الحق العيني العقاري على الشيوخ بالتساوي بين أعضاء المستثمرة، وكذلك تمنح لهم الملكية المطلقة للعقارات بالتخصيص بينما تحتفظ الدولة بملكية الرقبة والذي يهمنا هنا هو تحديد المفهوم القانوني لحق الانتفاع الدائم حسب ما جاء به القانون 87-19 الذي جعل هذا الحق حقا عينيا عقاريا ينتقل إلى الورثة ويمكن التنازل عنه والحجز عليه وكذلك يمكن رهنه أيضا وهذا ما أكدته المادة 8 والمادة 23 من نفس القانون، لكن المادة 24 منه اشترطت في التنازل أن يكون لصالح القطاع الفلاحي وتعطي الأولوية للشباب الذين استفادوا من تكوين فلاحين والعاملين في المستثمرة الفلاحية وللدولة ممارسة حق الشفعة بواسطة الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري المتمثلة في الديوان الوطني للأراضي

¹ - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50 لسنة 1987

الفلاحية بحسب المادة 62 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري التي تنص " تمارس الهيئة العمومية المكلفة بالتنظيم العقاري حق الشفعة المنصوص عليه في المادة 24 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر سنة 1987 المذكور أعلاه وتحل زيادة عن ذلك محل المستفيدين الذين أسقطت حقوقهم بموجب المادة 25 من القانون رقم 87-19...¹

المبحث الثاني:

العقارات الموقوفة وعقارات السفارات الأجنبية

سنتناول في هذا المبحث الفقرة الثانية والثالثة من المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص: " فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها ، لا يجوز الحجز على الأموال الآتية :

" 2... - الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا، ماعدا الثمار والإيرادات.

3 - أموال السفارات الأجنبية² ... "

المطلب الأول:

العقارات الموقوفة وفقا عاما أو خاصا

أولا/ العقارات الموقوفة قبل الاستقلال:

عرفت الأوقاف في الجزائر كمؤسسة عريقة في الفترة الإسلامية التي سبقت مجيء العثمانيين، حيث تركزت في بناء المساجد وتحبىس العقارات فضلا عما ينفق على الفقراء والمساكين وأبناء السبيل، وبعد دخول العثمانيين إلى الجزائر وفي فترة حكمهم 921هـ - 1515م 1246هـ - 1830م توسعت الأوقاف وانتشرت في

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، ج.ر.رقم: 49، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 95-25 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55

² - القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

مختلف أنحاء البلاد وذلك بفعل الظروف التي عرفتھا الجزائر أواخر القرن الخامس عشر، ففي سنة 1750 م تضاعفت الأوقاف اثني عشرة مرة مقارنة بسنة 1600 م حتى أصبحت تشكل الأوقاف الإسلامية نسبة 66 في المائة من مجموع الممتلكات الزراعية والعقارية.

وبعد الحقبة العثمانية جاءت الحقبة الاستعمارية فبدخول فرنسا الجزائر بتاريخ: 1830/06/14 بدأت في تنفيذ سياستها الاستعمارية الرامية إلى الاستيلاء على الثروات العقارية بمختلف أنواعها لتشجيع الاستيطان الأوروبي داخل الجزائر ومن بين أهم المؤسسات التي مسها العدوان، المؤسسة الوقفية التي نظرت إليها سلطات الاحتلال الفرنسي بالجزائر بأنها إحدى العراقيل الحائلة دون سياسات الاستيطان التي كانت تسعى إلى تحقيقها، فأصدرت عدت مراسيم و قوانين لرفع الحصانة عليها ومن ثم إدراجها ضمن ممتلكاتها بداية بمرسوم " د بيرمون: 8 سبتمبر 1830 الذي يقضي بمصادرة الأوقاف (الحبوس) والاستيلاء عليها لتصبح ممتلكات خاضعة لإدارة الاحتلال وله حق التصرف فيها¹.

ثم جاءت بالمخطط العام لتصفية مؤسسات الأوقاف الذي يهدف إلى وضع الأوقاف تحت إشراف الإدارة الفرنسية ففي 1835/09/17 أصدر الحاكم العام قرارا يتضمن تعيين مراقب يوضع بجانب الحرمین الشريفین والقيام مباشرة وعلى الفور بجرد الدفاتر المتعلقة بالأموال الوقفية وغير ذلك من عمليات المراقبة، ثم جاء مرسوم 31 أكتوبر 1838 الذي قسم الأملاك الوقفية إلى ثلاثة أقسام: أملاك الدولة (وطنية) -

¹ عبد الرحمان بو سعيد، الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار المدرسة الكتورالية - الدين والمجتمع - جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، قسم الفلسفة، السنة الجامعية: 2011 - 2012، ص 28 - 62.

الأمالك المستعمرة - الأمالك المحتجزة، وغيرها من المراسيم التي كانت تهدف الي القضاء على الملك الوقفي¹.

ثانيا/ العقارات الموقوفة بعد الاستقلال:

أما بعد الاستقلال فقد كان الوقف قبل سنة 1984 يتم وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية وعند صدور قانون الأسرة الجزائري بموجب القانون رقم 84 - 11 المؤرخ في: 1984/06/09 نظم الوقف في الفصل الثالث من الكتاب الرابع الخاص بالتبرعات (المواد 213 إلى 220 من قانون الأسرة)². وفي سنة 1990 وبموجب القانون رقم: 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري³ تم التنصيص على الوقف في المادتين 31 و 32 منه وأشارت المادة 32 على أنه : " يخضع تكوين الأمالك الوقفية وتسييرها إلي قانون خاص".

وبالفعل تدعم هذا التصرف القانوني في سنة 1990 بصور القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف،⁴ ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم: 98 - 381 المؤرخ في: 1998 /12/01 الذي حدد شروط إدارة الأمالك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك⁵ ولتنظيم أكثر للأمالك الحبوس صدرت سلسلة من المذكرات والمناشير.⁶

¹ - عبد الرحمان بو سعيد، مرجع سابق، ص 62 - 63 .

² - القانون رقم: 84 - 11 المؤرخ في 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة ، ج ر عدد 24 صادرة بتاريخ 12 يونيو سنة 1984

³ - القانون 90 - 25، المتضمن التوجيه العقاري، مرجع سابق.

⁴ - القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991 ، ج ر عدد 21، المتعلق بالأوقاف، والمعدل بالقانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 جوان 2001، ج ر عدد 29، والمعدل بالقانون رقم: 02-10، المؤرخ في 14/12/2002، ج ر عدد 83.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم: 98 - 381 المؤرخ في 1998/12/01، يحدد شروط إدارة الأمالك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، ج ر عدد 90، صادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1998

⁶ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، طبعة 2002، ص 16.

وقد قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2011/03/10 في قضية بين (ق م) ضد (ع م) ومن معه على أنه: " لا يجوز التصرف في أصل الملك الوقفي بأية صفة من صفات التصرف، سواء بالبيع أو الهبة أو التنازل أو غيرها.¹"

الفرع الأول:

تعريف الوقف

أولا/ تعريف الوقف لغة واصطلاحا:

سنتطرق إلي تعريف الوقف لغة واصطلاحا ثم تعريفه في التشريع الجزائري في الفرع الأول وفي الفرع الثاني سنتطرق إلي أنواع الوقف على النحو التالي:

1- لغة:

وقف يقف وقوفا: دام قائما، ووقفته أنا وقفاً: فعلت به ما وقف، كوقفته وأوقفته، والدار: حبسه، والموقف محل الوقوف، و أوقف: سكت، وعنه أمسك وأقلع وليس في فصيح الكلام: أوقف إلا لهذا المعنى².

الوقف مصدر وقف من باب وعد ويطلق على المصدر هو الإعطاء، وهكذا يتضح أن الوقف والحبس هما لفظان مترادفان يعبر بهما فقهاء اللغة عن مدلول واحد، الحبس والمنع هو وقف الدار حبسا أي حبستها في سبيل الله والجمع أوقاف، الحبس في الدابة منعها من السير وحبسها، وفي الدار منعها وحبسها أن يتصرف فيها من غير الوجه الذي وقفت له، وقد اشتهر إطلاق كلمة وقف على اسم المفعول وهو الموقوف.

أما كلمة أوقف تفيد معنى أفلعت عن الأمر الذي كنت فيه، ولا يمكن استعمال هذه الكلمة في حبس المال كقول أوقفت الدار أو أوقفت المزرعة، بل نقول وقفت الدار أو وقفت المزرعة لأن كلمة أوقفت لغة ثقيلة في التعبير، وهناك بعض

¹ - محكمة عليا الغرفة العقارية، قرار صادر بتاريخ: 2011/03/10 رقم 636628، مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2011، ص 156 .

² مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، مصدر سابق، ص 860 .

الفقهاء الذين يضيفون كلمة " التسبيل " على أنها من الألفاظ الصريحة، ومثال ذلك سبلت هذا المنزل للفقراء للانتفاع به بمعنى جعلت لهم سبيلا أي طريقا للانتفاعهم بالمنزل، بالإضافة إلي الألفاظ الصريحة هناك ألفاظ جاءت على سبيل الكناية مثل " تصدقت - حرمت - أبدت ".

2- اصطلاحا:

هو حبس العين عن أن تكون مملوكة لأحد من الناس، وجعلها على حكم الله تعالى، والتصرف بريعتها على وجهة من جهات الخير في الحال والمآل.

* عرّفه الإمام أو حنيفة هو: حبس العين على ملك الواقف، والتصدق بمنفعتها على جهة من جهات البر في الحال والمآل، ويفهم من هذا التعريف بأن الشيء الموقوف يبقى في ملك الواقف، وله حق التصرف فيه بكل أنواع التصرفات من بيع وهبة... الخ، وفي حالة ما إذا تراجع الواقف عن وقفه يحق للورثة إرث هذا الوقف بعد موته¹.

* أما الشافعية: فقد عرّفوا الوقف على أنه حبس مال يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه بقطع التصرف عن رقبته على مصرف مباح.

* أما الحنابلة فقد ذهبوا لتعريف الوقف على أنه تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة، وأخذ الحنابلة هذا التعريف من قول الرسول صلى الله عليه وسلم " حبس الأصل وسبل المنفعة."

* أما عند الإمام مالك وأصحابه فإن الوقف يبقى على ملك الواقف، إلا أن الواقف لا يحق له التصرف فيه بالتصرفات الناقلة للملكية، كما لا يحق له الرجوع عن وقفه متى أراد ذلك، على هذا الأساس فإن التعريف الذي جاء به الإمام مالك كان كما يلي: "

¹ نسيم بن تركي، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص:

أحوال شخصية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الموسم الجامعي: 2014 -

2015، ص 07 - 08.

الوقف هو حبس العين على ملك الوقف، أو عن التملك والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو صرفها في وجه من وجوه الخير.¹

ثانيا/ في التشريع الجزائري :

تناولت المادة 213 من قانون الأسرة الجزائري الوقف بقولها: " الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصدق "² .

أما المادة 3 من القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف عرفت الوقف بأنه: "حبس العين عن التملك على وجه التأيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."³

فالمشرع الجزائري استعمل كلمة مال في المادة 213 من قانون الأسرة بينما استعمل لفظ العين في القانون الجديد المتعلق بالأوقاف، مع العلم أن لفظ المال يشمل الأموال السائلة التي بدأ بعض الواقفين في الآونة الأخيرة من تخصيصها للصرف من ريعها على جهات متعددة، بينما تعبير " عين " ضيق لا يشمل إلا العقارات والمنقولات.⁴

وقد عرّفت المادة 31 من القانون رقم: 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري الأملاك الوقفية هي: " الأملاك العقارية التي حبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور."⁵

ويمكن الوصول إلي تعريف الوقف: على أنه تخصيص مال معين ليصرف ريعه على جهة معينة مع حبس العين عن التملك، على أن يكون الوقف مؤبدا أو مؤقتا

¹ - نسيمه بن تركي، مرجع سابق، 08.

² - القانون رقم: 84 - 11 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، مرجع سابق .

³ - القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

⁴ - نسيمه بن تركي، المرجع نفسه، 08 - 09

⁵ - القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، مرجع سابق.

احتراما لإرادة الواقف، مع إبعاد كل شرط من الشروط المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.¹

الفرع الثاني:

أنواع الوقف

وقد نصت المادة 6 من قانون الأوقاف على أن الوقف نوعان عام وخاص:

أولا / الوقف العام:

"الوقف العام ما حبس على جهات خيرية وقت إنشائه، ويخصص ريعه للمساهمة في سبل الخيرات وهو قسمان: قسم يحدد فيه مصرف معين لريعه، فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ، وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقفا عاما غير محدد الجهة ويصرف ريعه في نشر العلم وتشجيع البحث فيه وفي سبل الخيرات."²

وبالتالي فإن الوقف العام للعقار عبارة عن عقد ملزم لجانب واحد³ وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون الأوقاف رقم: 91-10 المذكور أعلاه "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة..."⁴، يحرره الموثق ويسجله لدى المحافظة العقارية، إذ تزول حق ملكية الواقف ويؤول حق الانتفاع إلي الموقوف عليه في حدود أحكام الوقف وشروطه، أي أن حق الملكية يتجزأ، فملكية الرقبة تصير شخصية معنوية تراقبها مديرية الأوقاف (ناظر الوقف)، أما حق الانتفاع يؤول للمنتفع، إذن الوقف حقا عينيا أصليا هو حق انتفاع واقع على عقار لصالح الموقوف عليه والذي يجب أن يكون جهة خيرية ويحكم هذا التصرف قانون الأوقاف.⁵

¹ - نسيم بن تركي، مرجع سابق، ص 09

² - القانون رقم: 91-10 المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

³ - نبيل خمّاج، المرجع السابق، ص 09

⁴ - القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

⁵ - نبيل خمّاج، المرجع نفسه، نفس الصفحة .

ثانيا/ الوقف الخاص:

وهو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 06 من قانون الأوقاف " الوقف الخاص هو ما حبسه الواقف على عقبه من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلي الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم¹.

والوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها حسب نص المادة 01 من قانون الأوقاف المعدل والمتمم وبالتالي فإن الوقف الخاص يخضع إلي القانون المدني المتعلق بحق الانتفاع من المواد 844 إلي 854.

وقد كان قانون الأوقاف قبل تعديله ينص في المادة 6 و7 منه على أن الوقف الخاص يصير وقفا عاما إذا لم يقبله الموقوف عليه أو في حالة وفاته، والسؤال المطروح هل يجوز التنفيذ والحجز على العقارات الموقوفة وقفا خاصا سواء على الرقبة أو على حق الانتفاع؟

وقد جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية صريح في هذا الشأن إذ أكد في مادته 636 فقرة 2 السالفة الذكر على عدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا ماعدا الثمار والإيرادات على أساس أن الإيرادات منقولات (نقود) وأن الثمار منقولات بحسب المآل.

ولكن بتصفح قانون الأوقاف يبدو في الوهلة الأولى أنه يجوز الحجز على حق الانتفاع إذ تنص المادة 21 منه على أنه " يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود عليه."

إلا أنه لا يمكن تصور الحجز على حق الانتفاع في الوقف العام وإنما يكون الحجز على المنافع من الثمار والإيرادات أو ثمنها وبالتالي فهي منقولات تخضع في حجزها للقواعد العامة في الحجز على المنقول².

¹ - القانون رقم: 91-10، المتعلق بالأوقاف، مرجع سابق.

² - نبيل خماس، المرجع السابق، ص 09 - 10

فمن خلال كل ما تقدم يمكن إجمال الحماية المدنية للوقف فيما يلي:

✓ عدم اكتساب الوقف بالتقادم.

✓ الوقف غير قابل للشفعة.

✓ الوقف غير خاضع للحجز.

✓ الوقف لا يرهن.

✓ عدم جواز التصرف في الوقف.¹

فالوقف يجعل المال الموقوف في حكم ملكية الله سبحانه وتعالى ولذلك لا يجوز التصرف فيه، كما أن التصرف فيه يهدر حق المتعاقب المعين في الوقف من طرف الواقف، وبالتالي لا يجوز الحجز على الأموال الوقفية بنوعيتها (العام والخاص) وإن جاز الحجز على ريع الوقف أي الثمار التي ينتجها الوقف، لأن هذه الثمار يجوز للموقوف عليه التصرف فيها.²

المطلب الثاني:

عقارات السفارات الأجنبية

تعتبر السفارات شكل من أشكال البعثات الدبلوماسية والتي تدل على مدى اتساع وعمق العلاقات بين الدول، فما هو مفهوم هذه الأخيرة وما هي الحكمة من عدم التنفيذ على أموالها فلاجابة على هذه الأسئلة سنتناول في هذا المطلب مفهوم السفارة أو الهيئة الدبلوماسية في الفرع الأول وسبب عدم تنفيذ الحجز على أموالها في الفرع الثاني كما يلي:

¹ - نسيم بن تركي، المرجع سابق، ص 12 - 13

² - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 192

الفرع الأول:

مفهوم السفارة

أولا / تعريف السفارة:

هي بعثة دبلوماسية ترسلها دولة ما إلى دولة أخرى لتمثيلها والدفاع عن مصالحها ولتسهيل أعمال وشؤون مواطنيها المقيمين في الدولة المضيفة. عادة تكون السفارة بعاصمة الدولة المضيفة ووجود سفارة لدولة بدولة أخرى دليل على وجود اعتراف وعلاقات دبلوماسية بين الدولتين، تطلق كلمة سفارة أحيانا على المبنى الذي تقدم فيه هذه الخدمات، ولكنها تستعمل أحيانا للإشارة إلى مقر سكن السفير¹.

تمثل العناصر المادية المكونة للبعثة الدبلوماسية مقار البعثة والمباني التابعة لها، فتعد المقار الدبلوماسية أمرا لا غنى عنه لممارسة البعثة لوظائفها، وتتشئ الدولة عادة مقار بعثاتها في عواصم الدولة المعتمد لديها، إلا أنه قد تحتاج إلى مقار خارج العاصمة كإنشاء مكتب تجاري، ولقد عرفت المادة 1 من اتفاقية فينا 1961 مقار البعثة بأنها: "تعني المباني أو أجزاء المباني وكذلك الأرض المحيطة بها والتي تستخدم الأغراض البعثة بما في ذلك مقر رئيس البعثة"².

ثانيا / الوضعية القانونية للسفارة:

تعتبر سفارة بلد ما "أ" في البلد "ب" جزءاً من التراب الوطني لـ "أ" حيث لا يمكن لأي فرد من الدولة "ب" الدخول إلى السفارة بدون ترخيص من البلد "أ". حتى أن السلطات الأمنية من الدولة "ب" لا تملك حق تفتيش السفارة أو القيام بأي تدخل داخلها، وأي مخالفة لهذا القانون تعتبر تعدياً على سيادة الدولة "أ"³.

¹ <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B3%D9%81%D8%A7%D8%B1%D8%A9> الاطلاع يوم الاثنين

17/05/22 على الساعة 01:11.

² وليد عمران، الوسائل القانونية للعلاقات الخارجية (التمثيل الخارجي والمعاهدات)، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في

القانون الدولي العام، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013-2014، ص 28.

³ - <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B3%D9%81%D8%A7%D8%B1%D8%A9> الاطلاع يوم الاثنين

17/05/22 على الساعة 01:11.

الفرع الثاني:

الحكمة من عدم التنفيذ على أموالها

أولا/ الاعتبارات السيادية:

السفارات الأجنبية لا يجوز التنفيذ ضدها لاعتبارات سيادية، فالتنفيذ في مواجهة الهيئات الدبلوماسية يخضع إلى قواعد خاصة محدد بموجب اتفاقية " فينا " حول العلاقات الدبلوماسية المؤرخة في: 08 أفريل 1961 التي انضمت إليها الجزائر في 14 ماي 1964،¹ فقد وردت مواد عديدة في هذه الأخيرة تنظم موضوع العلاقات والمزايا والحصانات الدبلوماسية لتمكين البعثات الدبلوماسية بوصفها ممثلة لدولتها من القيام بمهامها على أتم وجه، وأهم وجه لهذه الحماية الخاصة التي منحتها هذه الاتفاقية للممثلين الدبلوماسيين ولمقر البعثات الدبلوماسية خاصة في المواد (22 - 32 24 - 29 - 30 - و31)،² حيث نصت المادة 22 فقرة 3 من اتفاقية " فينا " « لا يجوز الحجز على الأموال التابعة للسفارات والهيئات الدولية ورجال السلك الدبلوماسي والقنصلي ».

وهي حصانة مقررة في القانون الدولي العام، ترتبط بسيادة الدولة الأجنبية وبالحصانة المقررة للهيئات الدولية فلا يجوز الحجز على مقرات السفارات والقنصليات الأجنبية أو محتوياتها أو المنقولات المملوكة لها ولو وجدت خارج السفارة أو القنصلية كالسيارات الرسمية.

والعلة من حظر الحجز في هذه الحالة أيضا هو طبيعة المدين كون أن المسألة تتعلق بسيادة الدولة الأجنبية،³ كما يرجع سبب هذا الحظر لما يتمتع به الأشخاص

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09، مرجع سابق، ص 192

² - سيم ملوح، الحماية القانونية للبعثات الدبلوماسية، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون الدولي والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، ب س، ص 17

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09، مرجع سابق، ص 192 - 193

المنتمين لهذه الدولة من فكرة المجاملة والرغبة في تمكينهم من أداء وظائفهم في الدول المعتمدين لديها على أفضل وجه.¹

ثانيا/ تحديد نطاق الحصانة:

وقد ثارت صعوبات حول نطاق الحصانة التي تتمتع بها أموال السفارات والقنصليات والهيئات الدبلوماسية داخل الجمهورية، فذهب الرأي التقليدي الذي يأخذ به كل من القضاء الأمريكي والانجليزي، أنها تشمل كل الأموال عقارية كانت أو منقولة اللازمة لأعمالها الرسمية أو الخاصة، أما الاتجاه الثاني الحديث فيفرق بين أعمال السلطة العامة وأخذ بذلك القضاء الايطالي والبلجيكي وأخيرا القضاء الفرنسي، كما أن أملاك منظمة الأمم المتحدة أينما وجدت وأيا كان حائزها تتمتع بالحصانة وبالتالي لا يجوز التنفيذ عليها إلا إذا تنازلت المنظمة عن الحصانة وبطبيعة الحال تشمل منظمة الأمم المتحدة وجميع فروعها كالمنظمة الاقتصادية ومنظمة الصحة العالمية ووكالة غوث اللاجئين، كما أن أموال جامعة الدول العربية تتمتع بالحصانة القضائية فلا يجوز الحجز عليها أو التنفيذ عليها قسرا إلا إذا تنازلت عن الحصانة،² حيث يخضع التنفيذ ضد هؤلاء لاتفاقية دولية، نظرا لتعارض التنفيذ مع مبدأ السيادة الي جانب مبدأ التعامل بالمثل،³ فلا يمتد قانون دولة ليسري على دولة أخرى لأن مقرات الهيئات الدبلوماسية والتابعين لها تأخذ حكم الإقليم الأجنبي.⁴

¹ - حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون

الخاص، جامعة باجي مختار - عنابة، السنة الجامعية: 2008 - 2009، ص 19 - 20

² - السعيد قشاشطة، مرجع سابق، ص 23 - 24

³ - بلقاسم محمد بوضري، المرجع السابق، ص 31

⁴ - عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 16

خلاصة:

يعتبر الحجز العقاري من الحجز التنفيذي وقد تناوله المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ويعد الحجز العقاري إجراءً استثنائيًا ويتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين بعد بيع العقار بالمزاد العلني.

وخلافا للقاعدة العامة التي تقضي بجواز التنفيذ على كافة عقارات المدين ، هناك عقارات غير قابلة للحجز كما ورد في المادة 636 من ق.إ.م.إ وهي العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة والعقارات الموقوفة وقفا عاما أو خاصا وعقارات السفرات الأجنبية، وإلى جانب المادة نصوص قانونية خاصة، ف شخصية الدائن هنا محل اعتبار عند التنفيذ عليه إذا كان الدائن شخص معنوي عام أو سفارة أجنبية، أما في العقارات الموقوفة فهي في حد ذاتها محل اعتبار عند التنفيذ عليها، لكونها خرجت من ملكية صاحبها إلى ملكية الله تعالى فيمنع التصرف فيها وبالتالي يُمنع الحجز عليها .

الفصل الثاني:

العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها و

بحكم موضوعها

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

العقارات ثلاث أنواع، العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص والعقارات تبعا لموضوعها¹.

عُرفَ العقار قانونا في المادة 683 من القانون المدني: " كل شيء مستقر بحيّزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول."²

أول ما يصدق ذلك على الأرض، وإذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض، فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان مع الاحتفاظ بذاتيتها. يمكن نقل أجزاء من الأرض، بأن تقطع بعض صخورها أو تحفر بعض أتريتها، ولكن هذه الصخور والأتربة التي انتقلت من مكان إلى آخر ليست هي الأرض ذاتها، بل هي أجزاء من الأرض وقد فقدت ذاتيتها وتحولت إلى منقول منذ انتزعت من الأرض ونقلت إلى مكان آخر، وتبقى الأرض بعد كل ذلك وبعد أن تنتزع منها بعض أجزائها ثابتة في مكانها لا تتحول.

فالأرض إذن هي الأصل في كل عقار بطبيعته ثم قد تثبت الأرض ثمرا أو تغرس فيها أشجار، فهذا النبات الذي اندمج في الأرض وأصبح جزءا منها هو أيضا عقار بطبيعته مادام ثابتا في الأرض، أما إذا اقتلع منها فإنه يصبح منقولا، وقد تقام منشآت تتصل بالأرض اتصال ثابت وقارّ وقد اندمجت فيها ولا يمكن نقلها من مكانها إلى مكان آخر إلا إذا هدمت، أي أنه لا يمكن نقلها دون تلف، فهي أيضا عقار بطبيعته، فالعقار بطبيعته إذن أنواع ثلاثة: الأرض والنبات والمنشآت.³

والي جانب العقار بطبيعته لدينا العقار بالتخصيص والعقار تبعا لموضوعه كما ذكرنا سالفًا، وفي المقابل فقد نصت بعض القوانين على عدم قابلية حالات معينة للحجز عليها وهذا المنع ناتج عن عدم القابلية بالطبيعة وتنافيه مع مفهوم وإمكانية

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 06.

² - الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

³ - عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، جزء 8، دار إحياء التراث العربي - بيروت لبنات، ب ط، ب س ن، ص 19 - 20.

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

التنفيذ¹ وهذا ما سنتطرق له في الفصل الثاني وبيان كيفية عدم قابلية هذه العقارات للحجز عليها من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول:

العقارات غير القابلة للحجز بحكم طبيعتها

يجسد هذه الحالة العقارات بالتخصيص حيث أن الطبيعة القانونية لهذه العقارات هي السبب في عدم جواز الحجز عليها، ولبيان ذلك سنتطرق لتعريف هذه العقارات وشروط تخصيصها من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول :

تعريف العقار بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له².

الفرع الأول

العقارات بالتخصيص في القانون الجزائري

نصت المادة 683 فقرة 02 من القانون المدني على هذا النوع من العقارات بقولها: "... غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار ، أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، فالعقارات بالتخصيص هي منقولات بحسب طبيعتها، ومع ذلك عدّها المشرع عقارات بالتخصيص لأنها مخصصة لخدمة عقار بطبيعته فهي إذن استثناء من معيار التفرقة بين المنقول والعقار القائم على طبيعة الأشياء³، فالعقار بالتخصيص هو إذن منقول بطبيعته،

¹ - ياسين يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، طبعة أولى، دار جسور، الجزائر، سنة 2014، ص 92.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 08.

³ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 210.

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

رصده مالكه لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته هو أيضا مملوك له، كما إذا خصص صاحب الأرض الزراعية مواشي أو آلات زراعية يستعين بها على زراعة أرضه، وكما إذا وضع صاحب الفندق في فندقه الأثاث اللازم لتهيئة الفندق للاستغلال، ففي هذه الأحوال وأمثالها يأتي صاحب العقار بمنقولات يملكها ويضعها رصدا على خدمته أو استغلاله، فتربط المنقولات بالعقار ارتباطا لا انفكاك منه حتى يصبح العقار والمنقولات جميعا وحدة اقتصادية لا تتجزأ، ومن ثم يضيفي العقار وهو الأصل على المنقولات وهي التبع صفة العقار، بحكم هذا التخصيص فيعتبر القانون هذه المنقولات بطبيعتها عقارا بالتخصيص عن طريق الافتراض القانوني،¹ أو الحيلة القانونية *juridique fiction* توصلنا إلي شمول أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته أو استغلاله لتأمين الاستمرار بخدمته، أو استغلاله، ومنعنا لما يترتب على بقاء طبيعتها المنقولة من أحكام وفصلها عن العقار المرصدة لخدمته، وهذا يعرقل أو يعطل منفعة العقار أو استغلاله.²

الفرع الثاني:

العقار بالتخصيص في القانون الفرنسي

وضعت المادة 1/524 من القانون المدني الفرنسي المبدأ العام في العقار بالتخصيص فنصت على أن: "الأشياء التي يضعها مالك العقار في عقاره، لخدمة هذا العقار واستغلاله، تكون عقارا بالتخصيص".

ثم تأتي الفقرتان الثانية والثالثة عقب ذلك بتطبيقات متعددة للعقار بالتخصيص: "وعلى ذلك تكون عقارات بالتخصيص، إذا وضعها المالك لخدمة العقار واستغلاله: الحيوانات (المواشي) المخصصة للزراعة - آلات الحرث - البذور المعطاة للمستأجرين أو المزارعين - حمام الأبراج - أرانب الأوكار - خلايا النحل - أسماك البرك - المعاصر والمراجل و الأنابيب و الواني والدنان (أوان لتقطير الخمر) -

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مرجع سابق، ص 29-30.

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 08.

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

الآلات الضرورية لاستغلال معامل الحديد ومعامل الورق والمعامل الأخرى - التبني والسماد، وتكون أيضا عقارات بالتخصيص المنقولات التي يربطها المالك بالعقار على سبيل الدوام " ثم تبين المادة 525 مدني فرنسي ما هو المنقولات التي يربطها المالك بالعقار على سبيل الدوام الوارد ذكرها في آخر المادة السابقة، فنقول: " يعتبر المالك أنه ربط منقولات بعقاره على سبيل الدوام إذا كانت هذه المنقولات قد ألصقت بالعقار بالجبس أو بالأسمنت، أو كانت لا يمكن فصلها دون أن تتكسر وتتلف، أو دون أن يتكسر أو يتلف الجزء من العقار الذي ألصقت المنقولات به، وتعتبر مرايا المسكن قد ربطت به على سبيل الدوام إذا كان الخشب الذي ألصقت به المرايا تتحد مع خشب الحائط، وكذلك يكون حكم ألواح التصوير وسائر ما تزين به المساكن.

أما بالنسبة إلي التماثيل، فإنها تكون عقارا إذا هي وضعت في مخابئ حفرت في الحائط خصيصا لوضعها فيها، حتى لو أمكن نقلها دون أن تتكسر أو تتلف.¹

المطلب الثاني:

شروط تحول المنقول إلى عقار وعدم إمكانية الانفصال عنه:

الفرع الأول:

شروط تحول المنقول إلى عقار

من خلال المادة 683 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري نستشف شروط العقار بالتخصيص كما يلي:

1- أن يكون مالك العقار نفسه هو مالك المنقول:

جاء في المادة " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه "

ويستنتج من هذه الفقرة أن المنقول الذي يوضع لخدمة العقار يجب أن يكون ملك لصاحب العقار نفسه، دل على ذلك لفظ صاحبه، أي مالكة وكذلك عبارة في

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مرجع سابق،

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

عقار يملكه جمع بين الأول والثاني " صاحبه، وعقار يملكه " بوجوب أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول نفسه.

2- أن يكون لدينا عقار بطبيعته ومنقول بطبيعته:

كما يفهم من الفقرة نفسها أن هناك منقولا بطبيعته بقولها " المنقول الذي يضعه صاحبه " فهي صرحت بأنه منقول ابتداء، كما يوجد كذلك عقار بطبيعته بقولها " في عقار يملكه " فالشرط الثاني إذن هو عقارا بطبيعته، ومنقولا بطبيعته.

3- توفر نية ورغبة المالك في أن يخلق رابطة بين المنقولات والعقار:

ونستشف كشرط ثالث، لصيرورة المنقول عقار بالتخصيص من طيات الفقرة نفسها ضرورة توافر نية المالك في أن يخص المنقول لخدمة عقار، في عبارة المادة " لفظ يضعه ولفظ رسدا "، يفهم منها أن نية المالك للشيء المنقول والعقار اتجهت إلى تخصيص هذا لخدمة هذا، فالمالك قد عبر عن إرادته بطريقة عملية بوضعه المنقول في خدمة للعقار، وهذا ما نجده في صلب المادة 60 من التقنين المدني الجزائري بقولها: " التعبير عن الإرادة يكون باللفظ وبالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا، كما يكون باتخاذ موقف لا يدع أي شك في دلالاته على مقصود صاحبه.¹

ونعتقد أن الموقف الذي اتخذه صاحب المنقول برصده لهذا المنقول لخدمة عقار يملكه، موقف لا يدع أي مجال للشك في الدلالة على مقصود المالك أنه ينوي الربط بينهما ويخصص أحدهما للآخر.

4- أن ترصد فعلا هذه المنقولات لخدمة العقار:

أما الشرط الرابع فهو عملية التخصيص التي تبدر من المالك، فيخصص المنقول لخدمة العقار وهذا واضح جليا في المادة في عبارتها " رسدا على خدمة هذا العقار " لا شك يفهم منه التخصيص.²

¹ - الأمر رقم 58-75، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 08 .

الفرع الثاني:

عدم إمكانية انفصال المنقول عن العقار

إذن إذا وضع منقول في عقار لخدمته أو استغلاله وكان لهما نفس المالك، فإن المنقول يصبح عقارا بالتخصيص، ومعنى ذلك أن المنقول وإن ظل محتفظا بطبيعته كمنقول، يصير في حكم العقار، فهو منقول طبيعة، عقار حكما، وصيرورته عقارا حكما إنما يكون عن طريق افتراض قانوني، ويريد القانون من إضفاء صفة العقار على المنقول أن يجعل هذا المنقول جزءاً من العقار لا ينفصل عنه، ومن ثم يأخذ حكم العقار عن طريق افتراض أنه هو نفسه عقار، والغرض من جعل المنقول غير قابل للانفصال عن العقار توقي ما ينجم من ضرر عن هذا الانفصال، فالمنقول قد ألحق بالعقار على سبيل الثبات والاستقرار لخدمته أو استغلاله، فلو أمكن فصله عنه بالحجز عليه مثلاً مستقلاً حيز منقول، عاد ذلك بالضرر على العقار إذ يفقد عنصراً هاماً من عناصر خدمته أو استغلاله، أما إذا اعتبر المنقول عقاراً حكماً غير قابل للانفصال عن العقار الأصلي، فإنه لا يمكن الحجز على المنقول مستقلاً وفصله عن العقار بهذا الحجز، بل يجب الحجز على العقار الأصلي والمنقول معا باعتبارهما وحدة لا تتجزأ، ويكون الحجز حيز عقار لا منقول وبك لا ينفصل المنقول عن العقار ويبقى دائماً معه لخدمته أو استغلاله.¹

وتجدر الملاحظة أن حظر الحجز على العقار بالتخصيص كون منصوصاً عليه في المادة 378 فقرة 1 من ق.إ.م. القديم بقولها: " لا يجوز الحجز على ما يلي: 1 - الأشياء التي يعتبرها القانون عقاراً بالتخصيص... " ²، وقد جاء في شرح هذه المادة للأستاذ سائح سنقوقة ما يلي: " 1... - لا يجوز توقيع الحجز على الأشياء المعتبرة عقاراً بالتخصيص كالجرار المخصص لخدمة الأرض، أو المضخة المستعملة لذات الغرض... وهكذا.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، مرجع سابق، ص 51 .

² - الأمر رقم : 66 - 154 المؤرخ في : 18 صفر عام 1386 الموافق لـ : 08 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 49 لسنة 1966

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

على أن ذلك يمنع توقييع الحجز على باقي الأشياء حتى ولو كانت تتشابه فيما بينها، والعبرة إذ ذاك بالاستعمال لخدمة العقار، أما إذا لم تكن مستعملة كالمعطلة أو الموضوع على سبيل الاحتياط فإنها تكون قابلة للحجز.

والمعيار الواجب إعماله هاهنا هو النص القانوني، فالمعتبر قانونا عقارا بالتخصيص خضع لنص أعلاه وما عداه دخل تحت طائلة المباح حظه.¹

أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد فقد أغفل منع الحجز عليه تاركا الأمر للقواعد العامة، لأن المال المنقول المخصص من قبل صاحبه للخدمة العامة للعقار يعتبر في حكمه، ومن ثم يخضع لأحكام وإجراءات العقار دون حاجة للنص على حظر الحجز عليه بإجراءات على المنقول، مثل البيوت البلاستيكية التي توضع على العقار من أجل خدمته الدائمة فهي منقول ولكن لا يجوز الحجز عليها مستقلة إلا عند الحجز على العقار،² لأن الحجز عليها ينقص من قيمة العقار المخدم لذلك لا يجوز حجزها لا بإجراءات الحجز على المنقولات ولا بإجراءات الحجز على العقارات وإنما يشملها الحجز على العقار الذي رصدت لخدمته.

فإذن لا يجوز الحجز عليه إلا مع العقار المخدم بإجراءات الحجز على العقار كما يجوز الحجز على العقار بالتخصيص لوحدته إلا إذا زالت عنه صفة التخصيص وانقطعت صلته التي كانت تربطه بالعقار.³

¹ - سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية - نصا وتعليقا، وشرحا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2001، ص 285

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09، مرجع سابق، ص 194

³ - العربي الشحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، ص 54

المبحث الثاني:

العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم موضوعها

المادة 684 من القانون المدني تنص: "يعتبر مالا عقاريا، كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية..."¹.

فيُعرف الحق العيني بأنه: "سلطة مباشرة لشخص على شيء معين تخوله استعماله واستغلاله والتصرف فيه تحت حماية القانون".

فالحق العيني فيه خصائص الحق عامة، من الاستثنائية لشخص معين بالحق إذا كان الحق مفرزا أو لمجموعة من الأشخاص إذا كان الحق شائعا، والتسلط حيث يمنح الحق سلطات لصاحبه على محله، فتكون السلطات كاملة في نطاق الملكية (استعمال، استغلال وتصرف) وناقصة في نطاق الحقوق العينية الأخرى.

كما أن محل الحق من الأشياء دائما، سواء كانت جمادات أو كائنات حية، عقارات أو منقولات، مثلية أو قيمية، قابلة للاستهلاك أو غير قابلة للاستهلاك، مادية أو معنوية، وإن كان الحق العيني دائما ما يهتم بالأشياء التي لها قيمة مالية، أي يمكن ردّها للناحية المالية فتساوي مبلغا من المال، قل أو كثر، أما الأشياء التي لا تساوي أي قيمة مالية فلا يتصور ورود الحق العيني عليها.²

فالحق العيني سلطة قانونية معترف بها للشخص، تنصب مباشرة على شيء معين، ومثاله النموذجي حق الملكية ويثبت في مواجهة الكافة.

¹ - الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، مرجع سابق .

² - رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، جامعة بنها، كلية الحقوق، مركز التعليم المفتوح، ص 06

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

وتنقسم الحقوق العينية إلى نوعين سنتناولهما من خلال المطلبين التاليين:

المطلب الأول:

الحقوق العينية الأصلية غير القابلة للحجز

الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق العينية المستقلة التي لا تتبع حقا آخر أو تستند في وجودها إليه وإنما تقصد لذاتها لما تحققه من سلطات لصاحبها على الشيء وتختلف هذه السلطات وتدرج بحسب طبيعة الحق فتكون كاملة في حق الملكية بحيث تجتمع كلها في يد صاحب هذا الحق بينما تتجزأ في الحقوق العينية الأصلية الأخرى التي ما هي إلا مجرد حقوق متفرعة عنه.¹

فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق السكنى تعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا، غير أنه تعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.²

الفرع الأول:

حق الاستعمال وحق السكنى

تتمثل الحقوق العينية العقارية الأصلية في حق الملكية وما يتفرع عنها من حقوق (حق انتفاع وحق استعمال وحق سكن وحق الارتفاق)، وما يهمننا بالدراسة هنا هي الحقوق العينية العقارية الأصلية غير القابلة للحجز، أي أنه ستستثني حق الانتفاع الذي يجوز الحجز عليه كما جاء في كتاب الدكتور نبيل إبراهيم سعد "وكما يجوز للمنتفع أن ينزل عن حقه في الانتفاع، فإنه يجوز لدائنيه أن يحجزوا على حقه، وذلك ما لم يشترط في السند المنشئ للانتفاع عدم جواز التصرف فيه".³

¹ عبد المجيد زعلاني، المدخل لدراسة القانون النظرية العامة للحق، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر، طبعة 2010، ص 24

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص 07 - 08

³ نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة 2001، ص 234

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

أولا /عدم جواز الحجز على حق الاستعمال وحق السكن كأصل عام:

ويتضح عدم جواز الحجز على على حق الاستعمال وحق السكنى من خلال تعريفهما ومعرفة نطاق تطبيق كلا من حق الاستعمال وحق السكنى وأحكامهما.

1-تعريف حق الاستعمال وحق السكنى:

نصت عليها المادة 855 من القانون المدني الجزائري بقولها: " نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بقدر ما يحتاج إليه صاحب الحق وأسرته الخاصة أنفسهم وذلك دون الإخلال بالأحكام التي يقررها السند المنشئ للحق".¹

حق الاستعمال هو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره ويخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه ولأسرته، وإذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا بسكناه كان الحق حقا للسكنى.

2- نطاق حق الاستعمال وحق السكنى:

حق الاستعمال يرد على عقار أو منقول، ولكن حق السكنى لا يرد إلا على عقار حيث أن محله محصورا في بناء السكنى، حق الاستعمال لا يخول صاحبه إلا استعمال الشيء في حدود ما يحتاجه هو وأسرته الخاصة أنفسهم، وإذا كان استعمال الشيء يؤدي إلي الحصول على ثماره، كما هو الشأن في استعمال الأرض الزراعية، فإن صاحبه يستحق من الثمار بمقدار ما يسد حاجته هو وأسرته ويقصد بالأسرة كل من يعولهم صاحب الحق، من زوجة وأولاد وأقارب وخدم وذلك ما لم يقرر السند المنشئ للحق خلاف ذلك.²

فيتمثل حق الاستعمال في نوع من الانتفاع المحدود بالشيء ملك الغير إذ لا يخول لصاحبه سلطة الاستغلال،³ فحق الاستعمال إذن هو فرع من فروع حق الانتفاع الذي يخول لصاحبه حق الاستعمال وحق الاستغلال، أما حق السكنى فهو

¹ - الأمر رقم: 75 - 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 248.

³ - عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص 26

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

فرع عن حق الاستعمال إذ هو مقصور على نوع من الاستعمال هو السكنى، ويتضح أن حق الانتفاع وحق الاستعمال يرد على العقار وعلى المنقول أما حق السكنى فلا يرد إلا على العقار وبالذات على دار للسكنى.¹

3- أحكام حق الاستعمال وحق السكنى:

تنص المادة 856 قانون مدني جزائري على: " لا يجوز التنازل للغير عن حق الاستعمال وحق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي."

وتنص المادة 857 قانون مدني جزائري على: " تسري القواعد الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكن متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين وذلك مع مراعاة الأحكام المتقدمة."²

ويتضح من ذلك أن هناك أحكام خاصة بحق الاستعمال وحق السكنى فرضتها طبيعتهما الخاصة، ويختلف فيها هذان الحقان عن حق الانتفاع وأهم هذه الأحكام أنه لا يجوز التنازل عن حق الاستعمال أو حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي، وهذا يرجع إلي الطابع الشخصي الملحوظ في تقرير حق الاستعمال وحق السكنى لصاحبه مادة 855 السالفة الذكر.

ثانيا/ يجوز التنازل عن حق الاستعمال وحق السكنى كاستثناء:

واستثناءً يجوز التنازل عن حق الاستعمال وحق السكنى أو تأجيله وهذا بناء على شرط صريح يرد في السند المنشئ للحق يخوله هذه السلطة أو بموجب مبرر قوي يدعوا إلي ذلك والحكمة من هذا الاستثناء هي المرونة والتخفيف من حدة المبدأ الذي يقضي بعدم التنازل عن هذا الحق أو تأجيله.

¹ عبد الرزاق احمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، دار إحياء التراث العربي بيروت - لبنان، ب س ن، جزء 09، ص 1275 - 1276

² الأمر رقم: 75 - 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

وفيما عدا هذه الأحكام تسري عليها الأحكام المتعلقة بحق الانتفاع متى كانت لا تتعارض مع طبيعتهما فأسباب كسبهما هي العقد والوصية والتقاعد والحياسة أما الشفعة فلا تصلح كسبب لكسبهما لأنها تتطلب التصرف في الحق الوارد على عقار بالبيع ولا يجوز بيعهما، وأسباب الانقضاء هي ذاتها، والتزامات صاحب حق الانتفاع وحق السكنى هي التزامات المنتفع .

كما أنه لا يجوز للدائنين أن يحجزوا على حق الاستعمال وحق السكنى حيث أنه لا يجوز النزول عنهما¹ ، فلا يجوز الحجز على حق السكنى ولا حق الاستعمال الشخصي إذ أن لهما طابع شخصي فحجزهما إجراء عقيم إذ لا يمكن أن ينتهي إلي البيع، فالمالك يعطي هذه الحقوق مراعيًا الصفة الشخصية لصاحبها فلا يجوز إيداء المالك ببيعها لشخص آخر².

الفرع الثاني:

حق الارتفاق

لاستكمال معرفة الحقوق العينية الأصلية غير القابلة للحجز سنتطرق إلي حق الارتفاق بتعريفه وذكر عناصره للوصول إلي الحكمة من عدم جواز الحجز عليه .

أولا / تعريف حق الارتفاق وعناصره:

1-تعريف حق الارتفاق: نصت عليه المادة 867 قانون مدني جزائري بقولها: " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"³.

¹ - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 248 - 250

² - بلقاسم محمد بوصري، مرجع سابق، ص 82

³ - الأمر رقم: 75- 58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

فحق الارتفاق حق عيني أصلي يخول لصاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، وحق الارتفاق لا يرد إلا على عقار ليحد من منفعته لفائدة عقار غيره مملوك لشخص آخر.¹

ويخلص من هذا التعريف أن هناك ثلاث عناصر يتكون منها حق الارتفاق: العقار المرتفق، والعقار المرتفق به، ومنفعة يقدمها العقار المرتفق به للعقار المرتفق.

2- عناصر حق الارتفاق:

أ- يجب أن يكون هناك عقار مرتفق: وهو العقار الذي تقرر لفائدته حق الارتفاق، ولا يتقرر هذا الحق إلا لفائدة عقار، ويقرره مالك هذا العقار ويعتبر هذا الحق تابعا للعقار المرتفق وملحقا به وينتقل معه إلى أي يد ينتقل إليها هذا العقار، ولذلك يزيد حق الارتفاق من قيمة العقار المرتفق أيا كان المالك لهذا العقار.

ب- يجب أن يكون هناك عقار مرتفق به: وهو العقار الذي تقرر عليه حق الارتفاق، فحد من منفعته لفائدة العقار المرتفق، وكما أن حق الارتفاق لا يتقرر إلا لفائدة عقار، فهو أيضا لا يترتب إلا على عقار ويرتبه مالك هذا العقار، وينتقل حق الارتفاق سلبيا مع العقار المرتفق به إلى أي يد ينتقل إليها هذا العقار.

ج- يجب أن يقدم العقار المرتفق به للعقار المرتفق فائدة تحد من منفعة العقار الأول: فالعقار المرتفق به يخدم العقار المرتفق، ومن أجل ذلك سمي العقار الأول بالعقار الخادم وسمي العقار الثاني بالعقار المخدم، وهذه الخدمة أو التكليف يحدده السند الذي أنشأ حق الارتفاق، وهو يتنوع بحسب حاجة العقار المرتفق وقابلية العقار المرتفق به، وفي جميع الأحوال يزيد من فائدة العقار الأول أي من قيمته، ويحد من منفعة العقار الثاني، ومثاله: أن يكون العقار

¹ - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 262

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

المرتفق به ممرا للعقار المرتفق، أو موردا للمياه التي تسقيه، أو مجرى للمياه التي تأتية للري...¹

ثانيا/ الحكمة من عدم جواز الحجز على حق الارتفاق:

بما أنه لا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا عن العقار الذي يخدمه فإنه لا يجوز الحجز على حق الارتفاق مستقلا أيضا عن العقار الذي يخدمه لذا لا يمكن أن نتصور الحجز على حق الارتفاق إلا في حالة الحجز على العقار المخدم ومثال ذلك: الحجز على عقار المدين ولمالك هذا العقار حق ارتفاق على عقار جاره لصالح عقاره بالمرور عليه فيتم الحجز على حق الارتفاق بصفة آلية بمجرد الحجز على العقار المخدم.

إن حق الارتفاق و إن كان له قيمة مالية، إلا أنه لا يمكن تصور بيعه مستقلا عن العقار الذي يخدمه لأن استقلاله عنه يعدم فائدته والغاية من وجوده².

فحق الارتفاق حق تابع للعقار المرتفق فهو من ملحقاته الايجابية، ولا ينفصل عن هذا العقار فيما يجري عن العقار من تصرفات كالبيع أو الهبة أو الرهن فان التصرف يشمل العقار وحق الارتفاق معا، كذلك إذا ترتب على العقار حق انتفاع أو حق استعمال أو حق سكنى فإن هذا الحق يمتد أيضا إلي حق الارتفاق وإذا حجز على العقار فإن الحجز يشمل العقار وحق الارتفاق، فحق الارتفاق إذن يتبع العقار المرتفق أينما انتقل ويجري عليه ما يجري على العقار.

وكذلك يتبع حق الارتفاق العقار المرتفق به على النحو الذي يتبع به العقار المرتفق أي أنه إذا وقع أي تصرف على العقار المرتفق به أو رتب عليه حق عيني، فإنه يجري عليه هذا التصرف وهو محمل بحق الارتفاق، فينتقل إلي المشتري أو الموهوب له أو المنتفع مثلا وهو مثقل بحق الارتفاق³.

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1280 - 1281

² - نبيل خمّاج، مرجع سابق، ص 13 .

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، 1283

المطلب الثاني:

تحديد الحقوق العينية التبعية غير القابلة للحجز

تسمى الحقوق العينية التبعية بالتأمينات العينية هذه الأخيرة التي تقوم على تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بالالتزام، وهي تحقق حماية الدائن من خطر تصرف مدينه في هذا المال، إذ أن التأمين العيني يخول لصاحبه حق التتبع والتفويض عليه في أي يد ينتقل إليها، كما يقي الدائن من خطر مزاحمة بقية الدائنين مما يخوله حق التقدم عليهم جميعا في استيفاء حقه من ثمن العين التي يرد عليها التأمين العيني.

والتأمينات سواء كانت شخصية أو عينية لا تنشأ مستقلة، وإنما تنشأ تابعة فهي حقوق تبعية لحقوق أصلية تضمن الوفاء بها، ولذا يرتبط مصيرها بمصير الحق المضمون في نشوئه وانتقاله وانقضائه لان التابع يتبع الأصل¹.

فالحقوق العينية التبعية تجنب أصحابها مخاطر الضمان العام وما يترتب عنه من اقتسام الدائنين أموال المدين قسمة غرماء أي بنسبة دين كل واحد منهم وهذا ما نصت عليه المادة 188 من القانون المدني: "أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه، وفي حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فان جميع الدائنين متساوين تجاه هذا الضمان" ولذلك تسمى هذه الحقوق بالتأمينات العينية، وتنشأ التأمينات العينية بمقتضى عقد أو حكم أو قانون².

والتأمينات العينية أو الحقوق العينية التبعية في التقنين المدني الجزائري تشمل: الرهن الرسمي وحق التخصيص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، وقد نص عنها المشرع من المادة 882 الي المادة 1001 من التقنين المدني في الكتاب الرابع بعنوان الحقوق العينية التبعية أو التأمينات³.

¹ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية- الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز - طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبعة 2010، ص

² - عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص 27

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 11

الفرع الأول:

مفهوم الحقوق العينية غير القابلة للحجز

تتمثل الحقوق العينية التبعية غير القابلة للحجز في الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز وهي كالتالي:

أولا / مفهوم الرهن الرسمي:

1- **تعريف الرهن الرسمي:** نصت عليه المادة 882 قانون مدني جزائري " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في يد كان¹.

والملاحظ أن نص المادة لم يذكر (الدائنين العاديين) ونحن نرى تعديل المادة بإضافة عبارة (الدائنين العاديين) بعد عبارة (أن يتقدم على) لتصبح كما يلي: (...أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة...) وحتى يتماشى مع نص المادة 907 مدني جزائري والتي تنص أن يتقدم الدائن المرتهن في استيفاء حقه على الدائنين العاديين جميعا بقولها²: (يستوفي الدائنون المرتهنون حقوقهم تجاه الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذي حل محل هذا العقار، بحسب مرتبة كل منهم ولو كانوا أجروا القيد في يوم واحد)³.

" فالرهن الرسمي حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون⁴.

¹ - الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 17 - 18

³ - الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، المرجع نفسه.

⁴ - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 19

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

وقد عرّفه الدكتور عبد الرزاق احمد السنهوري: " فالرهن الرسمي هو حق عيني ينشأ بموجب عقد رسمي هو الرهن، ويتقرر ضمانا للوفاء بدين، وهذا الحق العيني يتقرر على عقار مملوك للمدين أو لكفيل عيني، وبموجبه يكون للدائن الحق في استيفاء دينه من ثمن هذا العقار، مقدما في ذلك على الدائنين العاديين لمالك هذا العقار وللدائنين أصحاب الحقوق العينية على العقار المتأخرين في المرتبة، ومتتبعا هذا العقار تحت يد من انتقلت إليه ملكيته¹.

وقد عرفه الدكتور برابرة عبد الرحمان " الرهن الرسمي هو حق عيني تبقي يقع على عقار محدد يملكه المدين الراهن ضمانا للوفاء بحق الدائن المرتهن مع بقاء هذا العقار في حيازة الراهن يستعمله ويستغله كما يوفر للدائن حق التقدم والتتبع عملا بالمادتين 882 و 883².

وحتى يتعين على الناس معرفة الأعيان ومالكها وما يثقلها من حقوق عينية تبعية، أي معرفة جميع التصرفات التي وردت على عين معينة، لابد من شهر التصرفات المتعلقة بهذه الحقوق، فبالنسبة للرهن الرسمي القيد يكفي لشهره، فيكفي إثبات الدين والعقار المثقل بالتأمين العيني، و أسماء الدائن والمدين وغير ذلك من البيانات الجوهرية³.

2- خصائص الرهن الرسمي: يمكن إجمال خصائص الرهن الرسمي في أربعة خصائص فهو حق عيني، تبقي، عقاري، لا يتجزأ، اتفاقي.

أ- الرهن حق عيني: فهو يتميز بكل ما تتميز به الحقوق العينية فهو يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق يستعملها دون وساطة شخص آخر، وهذه السلطة على خلاف الحقوق العينية الأصلية لا تخول للدائن حقا في استعمال الشيء أو استغلاله وإنما تخول له فقط استيفاء حقه من المقابل النقدي

¹ عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، دار احياء التراث العربي بيروت- لبنان، جزء 10، ص 270

² - برابرة عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 56 .

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 114 - 115 .

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

للعقار المرهون بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة¹، إذا كانوا أصحاب حقوق مقيدة مثله ويستطيع صاحب هذا الحق أن يتتبع العقار في أي يد يكون قد انتقل إليها سواء بالملكية أو الحيازة، فحق الرهن الرسمي ليس جزءاً من حق الملكية كحق الارتفاق وحق الانتفاع بل هو حق الملكية نفسه أو حق عقاري آخر وضع ضماناً لدين معين².

ب- **الرهن الرسمي حق تبعي:** تبعي للدين الذي يضمنه هذا الرهن، فلا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين المضمون به ويسير مع الدين وجوداً وعدماً وصحة وبطلاناً، فكل رهن رسمي يفترض إذن وجود التزام يضمنه هذا الرهن³، فالرهن الذي تتوافر له مقومات الوجود والصحة لا يمكن أن يقوم إذا كان الحق المضمون باطل أو قابل للإبطال وحكم بإبطاله وزوال هذا الحق يستنتج بالحث زوال حق الرهن⁴.

ج- **الرهن الرسمي حق عقاري:** فهو لا يرد إلا على عقار دون المنقول بخلاف الرهن الحيازي الذي يرد على عقار و على منقول.

وقد عرّفت المادة 684 مدني جزائري المال العقاري بأنه: "يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية..."، وعلى ذلك فإن الرهن الرسمي يمكن أن يرد على حق الملكية أو ملكية الرقبة أو حق الانتفاع طالما تعلقت هذه الحقوق بعقار، بشيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف.

ويرد استثناء الرهن الرسمي على بعض المنقولات وهي السفينة البحرية والسفينة النهرية والطائرة والمحل التجاري، وقد نظم له القانون طريقة خاصة من طرق الشهر.

والسبب في أن الرهن الرسمي لا يرد على المنقول أن هذا الرهن لا تنتقل فيه الحيازة إلى الدائن المرتهن بل يبقى العقار في حيازة المدين الراهن فهو رهن غير

¹ - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة، منشأة المعارف بالاسكندرية، ب ط، ب س ن، ص 34 - 35.

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 20

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 271 - 272

⁴ - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 35

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

حيازي، وإذا كان من السهل تنظيم شهر الرهن في العقارات حتي يستطيع الغير أن يعلم به فإن تنظيم مثل هذا الشهر بالنسبة للمنقولات غير ميسور وإنما تقوم الحياة مقامه ومنه لا يجوز رهن المنقول إلا رهنا حيازياً¹.

د- **الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة:** وهذا سواء بالنسبة للعقار المرهون أو بالنسبة إلي الدين المضمون، أما بالنسبة للعقار المرهون فإنه إذا فرض أن هذا العقار انتقل الي ورثة مالكة و أصبح كل وارث مسؤولاً عن جزء من الدين، فإن الجزء من العقار الذي يملكه هذا الوارث يبقى مرهوناً في كل الدين، فإذا أدى الوارث الجزء من الدين الذي هو مسؤول عنه، بقي الجزء من العقار الذي في ملكه مسؤولاً عن باقي الدين، ولا يجوز شطب الرهن عن هذا الجزء من العقار إلا بعد سداد الدين كله، وإذا فرض أن عقارات متعددة مرهونة في الدين، فإن كل عقار منها يبقى مرهوناً إلي أن يسدد الدين كله، ولا يكفي وفاء ما يقابل هذا العقار من الدين حتى يتخلص العقار من الرهن².

أما بالنسبة للدين فإن كل جزء من الدين المضمون يعتبر مضموناً بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، فإذا أوفى المدين بجزء من الدين فإن هذا العقار أو هذه العقارات المرهونة لا تتحرر بنسبة ما أوفى، بل تظل جميعاً ضامنة لما بقي من الدين المضمون دون وفاء.

إلا أن عدم تجزئة الرهن لا يتعلق بالنظام العام ولذلك يجوز الاتفاق على خلافه³.

وهذا ما أكدت عليه المادة 892 مدني جزائري بقولها: " كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضمان لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو الاتفاق على خلاف ذلك "

¹ - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 21

² - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 273 - 274

³ - نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 36

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

هـ- **حق الرهن الرسمي حق اتفاقي:** لأن مصدره العقد، ولكنه من العقود الشكلية وهو ما نصت عليه المادة 883 مدني جزائري بقولها: " لا ينعقد الرهن الرسمي إلا بعقد رسمي"¹.

3- **سبب عدم جواز الحجز على حق الرهن الرسمي:** من خلال تعريف الرهن الرسمي ومعرفة خصائصه يتضح أنه ضمان لسداد دين تابع له وعند فصل الرهن الرسمي عن الدين يعدم قيمته رغم أنه حق عيني على عقار، فلا يمكن أن نتصور الحجز على الرهن الرسمي، وإنما على الحاجز الانتظار الي أجل حلول دين مدينه وعندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المنقل بالرهن الرسمي بالمزاد العلني².

ثانيا/ مفهوم حق التخصيص:

1- **تعريف حق التخصيص:** عالج المشرع الجزائري حق التخصيص في الباب الثاني من الكتاب الرابع من التقنين المدني فخصص له المواد 937 الي 947، ولم يعرف المشرع حق التخصيص ونستطيع أن نعرفه بأنه: " حق عيني تبقي يتقرر بأمر من رئيس المحكمة لصالح الدائن على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بناء على حكم واجب التنفيذ صادر له بالتزام مدينه بالدين، ويحول له ميزتي التقدم و التتبع بالنسبة لتلك العقارات"³.

وقد عرّفه الدكتور بربارة عبد الرحمن " فهو حق يقرر ضمانا للوفاء بحق الدائن بأمر من القضاء على عقار أو أكثر من عقارات مدينه بناء على حكم يثبت الدين

¹ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 21 - 23

² - نبيل خماج، مرجع سابق، ص 15

³ - محمد صبري السعدي، المرجع نفسه، ص 201

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

وواجب النفاذ إما لكونه نهائياً أو مشمولاً بالنفاذ المعجل، فالحكم الصادر في فائدة الدائن يعطي للدائن حق التقدم والتتبع¹.

فحق التخصيص اجراء تحفظي ، يلجأ إليه المدين لضمان تنفيذ الحكم الصادر له²، يلجأ اليه الدائن ليضمن تنفيذ الحكم الصادر له ضد مدينه فيتجنب خطر تصرف المدين في عقاراته، إذ أن من خصائص حق التخصيص حق التقدم والتتبع³.

2- خصائص حق التخصيص: تتشابه خصائص حق التخصيص مع خصائص الرهن الرسمي في طبيعته، حق عيني تبعي، وفي محله فهو لا يرد إلا على عقار، وفي آثاره إذ يعطي للدائن ميزتي التقدم والتتبع، لكن وجه الاختلاف ينحصر في مصدره، فمصدر حق الرهن الرسمي هو العقد بينما مصدر حق التخصيص هو أمر قضائي⁴.

3- سبب عدم جواز الحجز على حق التخصيص: يتضح كذلك أن حق التخصيص الواقع على عقار هو ضمان لسداد دين فهو تابع لهذا الدين وعند فصل هذا الحق عن الدين تعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري فلا يمكن تصور الحجز على حق التخصيص و انما على الحاجز الانتظار لتنفيذ مدينه على العقار محل التخصيص لمدين مدينه، ثم يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المثقل بحق التخصيص بالمزاد العلني⁵.

ثالثاً/ مفهوم الرهن الحيازي:

1- تعريف الرهن الحيازي: هو حق يمنح للدائن حق الحبس والتقدم وهو حق عيني تبعي ينشأ للدائن المرتهن بموجب الاتفاق على منقول أو عقار مملوك للمدين أو

¹ - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 56

² - عبد الرزاق احمد السنهوري، مرجع سابق، ص 660

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 202

² - نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 159

³ - بريارة عبد الرحمن، المرجع نفسه، ص 57

⁵ - نبيل خماج، مرجع سابق، ص 16

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

مملوك للغير الذي قدم ماله رهنا لدين غيره ضمانا للوفاء، وهو يختلف عن الرهن الرسمي في كون حيازة الشيء المرهون تخرج من يد المدين الراهن لتنتقل إلي الدائن أو الغير الذي يرضاه طرفي الاتفاق، وحق التقدم الذي يمنحه حق الامتياز للدائن يكون ابتداء من تاريخ القيد عملا بالمادتين 966 و 969 من القانون المدني¹.

فقد نصت عليه المادة 948 مدني جزائري على انه " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلي الدائن أو إلي أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلي أن يستوفي الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون"².

والملاحظ أن المشرع استعمل لفظ عقد الرهن الحيازي باعتباره مصدرا لحق الرهن، كما أنه استعمل عبارة الرهن الحيازي لتطلق على الحق العيني ذاته الذي ينشئه هذا العقد وقد تضمن هذا التعريف أيضا مضمون هذا الحق، بما يخوله من للدائن من حق الحبس والتقدم والتتبع³.

2- خصائص الرهن الحيازي:

أ- الرهن الحيازي ينشأ بعقد رضائي عكس الرهن الرسمي الذي يتطلب الرسمية في إنشائه⁴.

ب- وهو حق عيني تبعي غير قابل للتجزئة.

ج- الحيازة تنتقل من يد المدين الراهن الي يد الدائن المرتهن أو من يعينه طرفا العقد.

د- يرد على عقار وعلى منقول⁵.

3- سبب عدم جواز الحجز على حق الرهن الحيازي: يتضح كذلك أن الرهن الحيازي الواقع على عقار هو ضمان لسداد دين فهو تابع لهذا الدين وعند فصل

⁴ الامر 75- 58 المتعلق بالقانون المدني، مرجع سابق.

³ نبيل ابراهيم سعد، مرجع سابق، ص 175

⁴ عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص 28

⁵ نبيل ابراهيم سعد، المرجع نفسه، 175 - 176

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

الرهن عن الدين تُعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري فلا يمكن تصور الحجز على حق الرهن الحيازي، وإنما على الحاجز الانتظار إلى أجل حلول دين مدينه وعندما ينفذ مدينه على العقار المرهون لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المثقل بالرهن الحيازي بالمزاد العلني¹.

رابعا / مفهوم حق الامتياز:

1- **تعريف حق الامتياز:** نصت عليها المادة 982 مدني جزائري بقولها: " الامتياز أولوية يقررها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني ".

فينشأ حق الامتياز بمقتضى نص في القانون، ويتقرر على أموال المدين جميعا أو بالتعيين مراعاة لصفة خاصة تقوم في الدين فيعتبر دينا ممتازا يستوفى بالتقدم والأولوية على الديون العادية².

وهناك حقوق امتياز عامة تشبه الضمان العام الذي يتمتع بيه الدائن العادي غير أن الخلاف في منح سحب حق الامتياز الأولوية في اقتضاء حقه من ثمن بيع أموال المدين، نصت عليها المادة 984 قانون مدني جزائري.

وحقوق امتياز خاصة الواقعة على المنقول أو العقار، فهي حقوق عينية تبعية تعطي الدائن ميزتي التقدم والتتبع³ المادة 2/984 قانون مدني جزائري.

وقد عرفه الدكتور بربارة عبد الرحمن: " أما حق الامتياز فهو حق عيني تباعي مقرر لفائدة الدائن بموجب القانون عملا بالمادة 982 من القانون المدني مراعاة من

¹ - نبيل خماج، مرجع سابق، ص 16

² - عبد المجيد زعلاني، مرجع سابق، ص 28 - 29

³ - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 301 - 303

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

المشرع لصفة الدين لكونه جدير بالرعاية مثل مستحقات الضريبة والضمان الاجتماعي و أجره العمال¹.

2- **خصائص حق الامتياز:** من خلال تعريف حق الامتياز نستخلص خصائصه وهي كالتالي:

أ- حق الامتياز حق عيني تبقي، هدفه الوفاء بالدين، فهو يتبع الدين المضمون في وجوده وصحته وانقضائه.

ب- حق الامتياز يرد على جميع الأموال، سواء أكانت منقولة، أو عقارية وكذلك على الأموال المادية والمعنوية.

ج- حق الامتياز حق لا يقبل التجزئة، فالمال المحمل بهذا الحق يضمن الدين كله، وكل جزء من الدين مضمون بكل المال الخاضع لذا الضمان.

د- الامتياز لا يتقرر إلا بنص خاص في القانون، فالنصوص القانونية هي المصدر المباشر لحق الامتياز، والقانون يقرره مراعاة لصفة الدين لا اعتبارا لشخصية الدائن.

هـ- حق الامتياز يعطي لصاحبه حق التقدم ويعطيه أحيانا حق التتبع، لان الامتيازات العامة لا تعطي لصاحبها حق التتبع عكس الامتيازات الخاصة، لأنها تقع على كافة أموال المدين التي تكون في ذمته وقت التنفيذ.

و- حقوق الامتياز استثناء من القواعد العامة التي تقضي بضرورة المساواة بين الدائنين، وعلى ذلك لا يمكن إنشاء حق امتياز إلا إذا نص عليه القانون صراحة.²

3- **سبب عدم جواز الحجز على حقوق الامتياز:** يتضح كذلك أن حق الامتياز الواقع على عقار هو ضمان لسداد دين فهو تابع لهذا الدين وعند فصل هذا الحق عن الدين تُعدم قيمته رغم أنه حق عيني عقاري، فلا يمكن تصور الحجز على حق الامتياز، وإنما على الحاجز الانتظار إلى حلول أجل دين مدينه وعندما ينفذ هذا الأخير على العقار المثقل بحق الامتياز لمدين مدينه يقوم الدائن بالتنفيذ

¹ - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 57

² - محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 303 - 305

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

والحجز على ما تحصل عليه مدينه من أموال جراء حجز وبيع العقار المنقول بهذا الحق بالمزاد العلني.¹

خلاصة:

تعرفنا في الفصل الأول على العقارات غير القابلة للحجز بحكم القانون وهناك نوع آخر من العقارات غير قابل للحجز بسبب طبيعة العقار ومثاله العقار بالتخصيص وكذا بعض الحقوق العينية العقارية، فلا يُتصور الحجز عن العقار بالتخصيص مفصولاً عن العقار المرصد لخدمته مما ينجم عليه من أضرار بالإنقاص من قيمة العقار في حالة الحجز على هذا الأخير، لذلك لا يمكن الحجز على العقار بالتخصيص إلا بالحجز على العقار الذي خصص له هذا المنقول لخدمته، كما لا يتصور حجز أحد الحقوق العقارية مفصولة عن الدين لأنها مرتبطة بيه وجوداً وعدا وفصلها عنه يعدم قيمته، لذلك لا يمكن الحجز على بعض الحقوق العينية العقارية ومنه لا يمكن للدائن استيفاء دينه إلا بعد أن يحجز مدينه على عقار مدينه ويبيعه بالمزاد العلني فيستقي حقه من ثمن هذا العقار .

¹ - نبيل خماج، مرجع سابق، ص 17

الفصل الثاني العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم طبيعتها وبحكم موضوعها

من خلال دراستنا لموضوع العقارات غير القابلة للحجز في القانون الجزائري تبين لنا أن هذا الموضوع يطرح عدة إشكالات قانونية وإجرائية، حيث تتمثل الإشكالات القانونية في تناول المشرع الجزائري للعقارات غير القابلة للحجز على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال مادة واحدة (م 636) من ق.إ.م.إ. ونصوص قانونية خاصة مثل القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري والقانون رقم 02-10 المتعلق بالأوقاف وغيرها من القوانين، إلي جانب حالات معينة غير قابلة للحجز عليها وهذا المنع ناتج عن عدم القابلية بالطبيعة وتنافيه مع مفهوم وإمكانية التنفيذ، مما يجعل حصر العقارات غير القابلة للحجز أمرا صعبا بعض الشيء، الأمر الذي يخلق إشكاليات للدائن عند حلول أجل دينه وعدم وفاء مدينه خاصة عندما يكون المدين من الأشخاص المعنوية العامة؛ حيث أحال المشرع في المادة 986 من ق.إ.م.إ. الدائن للقانون رقم 91-02 المتعلق بتحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء لاستيفاء حقه في حال كان المدين أحد الأشخاص المعنوية العامة، الأمر الذي قد يفوّت على الدائن حقه في حالة عدم تنفيذ مدينه للحكم المثبت للدين باعتبار أن الإدارة في كفة أقوى من الفرد (الدائن)، كما أنه في حالة العقار بالتخصيص قد يفوّت على الدائن استيفاء حقه منه بسبب عملية التخصيص وارتباط المنقول بالعقار واستحالة فصله عنه إلا بالحجز عن العقار الذي رصد لخدمته، ونفس الإشكال في الحجز على الحقوق العينية الأصلية أو التبعية هذا من جهة، فالدائن في هذه الحالة يستفي حقه بطريقة غير مباشرة لأنه لا يمكنه أن يحجز على هذه العقارات للأسباب المذكورة في دراستنا المتمثلة في كون العقار من الممتلكات العامة أو كونه عقارا بالتخصيص أو حقا عينيا عقاريا غير قابل للحجز.

ومن خلال كل ما سبق حاولنا التوصل إلي بعض النتائج نجملها فيما يلي:

- صعوبة حصر العقارات غير القابلة للحجز .
 - تفرق القوانين المتضمنة العقارات غير القابلة للحجز .
 - بروز إشكالات إجرائية عند محاولة الدائن استيفاء حقه من مثل هذه العقارات .
 - اختلاف معايير عدم قابلية بعض العقارات للحجز مما يصعب عملية ضبطها .
 - أحيانا صعوبة مدى تقدير الضرر الناجم على فصل العقار بالتخصيص عن العقار بالطبيعة مما يؤدي إشكالات عند محاولة استيفاء الدائن لدينه من مدينه .
- وعلى إثر هذه النتائج توصلت لوضع بعض الاقتراحات التي تكمن فيما يلي :
- محاولة المشرع التفصيل أكثر في موضوع العقارات غير القابلة للحجز .
 - إيجاد ضمانات قانونية تحمي الدائن في حال كان دينه مضمونا بعقار أو حق عيني عقاري غير قابل للحجز .
 - محاولة دراسة العقارات غير القابلة للحجز بصورة مستقلة عن العقارات القابلة للحجز
 - محاولة لإثراء المكتبة العلمية بهذا الموضوع .

أولا / المصادر

1- النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

1- التعديل الدستوري رقم: 16 - 01 المؤرخ في : 06 مارس 2016 - ج.ر.
رقم: 14 المؤرخة في: 07 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري لسنة
2016

ب- القوانين:

1- القانون رقم: 90-25 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990، ج.ر. رقم: 49 ،
المعدل والمتمم بالقانون رقم: 95-25 المؤرخ في: 25 سبتمبر 1995، ج.ر. رقم:
55.

2- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون
الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 صادرة بتاريخ: 22 أبريل 2008

3- القانون رقم: 91-10 المؤرخ في: 27 أبريل 1991، ج.ر. رقم: 21،
المتعلق بالأوقاف، والمعدل بالقانون رقم: 01-07، المؤرخ في: 22 جوان 2001،
ج.ر. رقم: 29، والمعدل بالقانون رقم: 02-10، المؤرخ في: 14 ديسمبر 2002،
ج.ر. رقم: 83

4- القانون رقم: 90-30 المتعلق بالأموال الوطنية، ج.ر. رقم: 52 لسنة 1990،
المعدل والمتمم بالقانون رقم: 08-14 المؤرخ في: 20 جويلية 2008، ج.ر. رقم:
44 لسنة 2008

5- القانون رقم: 84 - 11 المؤرخ في: 9 رمضان عام: 1404 الموافق لـ: 9
يونيو سنة 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

ج- الأوامر:

1- الأمر رقم: 66 - 154 المؤرخ في: 18 صفر عام 1386 الموافق لـ : 08
يونيو سنة 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر عدد 49 لسنة 1966

2- الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ: 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 صادرة بتاريخ: 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر عدد 31، لسنة 2007

2-الكتب :

1-بن يعقوب الفيروز أبادي مجد الدين محمد، القاموس المحيط ، مؤسسة الرسالة، طبعة الثامنة، سنة 2005.

2-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، جزء 08، ب ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ب س ن.

3-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، جزء 09، ب ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت - لبنان، ب س ن.

4-عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني في التأمينات الشخصية والعينية، جزء 10، ب ط، دار إحياء التراث العربي، بيروت- لبنان، ب س ن.

ثانيا / المراجع :

1- الكتب والمؤلفات العامة:

1- بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، طبعة 01، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009

2- بعلي محمد الصغير، القانون الإداري - التنظيم الإداري، ب ط، دار العلوم للنشر والتوزيع - عنابة، 2002

- 3- ديدان مولود، مباحث في القانون الدستوري والنظم السياسية، ب ط، دار بلقيس للنشر الدار البيضاء- الجزائر، 2007
- 4- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ب ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2013
- 5- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ب ط، دار هومة، الجزائر، 2002
- 6- يخلف ياسين، الوافي في طرق التنفيذ، طبعة 01، دار جسور، الجزائر، 2014
- 7- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني التأمينات العينية - الرهن الرسمي وحق الاختصاص والرهن الحيازي وحقوق الامتياز، طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، ب ط، دار الهدى عين مليلة - الجزائر، 2010
- 8- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، الرهن الرسمي - حق الاختصاص - الرهن الحيازي - حقوق الامتياز - الكفالة، ب ط، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، ب س ن.
- 9- نبيل ابراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، ب ط، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2001
- 10- سننوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية - نصا وتعليقا، وشرحا وتطبيقا، ب ط، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، 2001
- 11- العربي الشحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، ب ط، دار الهدى، عين مليلة - الجزائر، ب س ن.
- 12- رضا عبد الحليم عبد المجيد عبد الباري، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية، ب ط، جامعة بنها، كلية الحقوق، مركز التعليم المفتوح، ب س ن.

2- البحوث العلمية:

1- **بوصري بلقاسم محمد**، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية: 2015/2014

2- **مراميه حمه**، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار - عنابة، السنة الجامعية: 2008-2009

3- **بوسعيد عبد الرحمان**، الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار المدرسة الدكتورالية - الدين والمجتمع - جامعة وهران، كلية العلوم الاجتماعية، قسم الفلسفة، السنة الجامعية: 2011 - 2012

4- **عمران وليد**، الوسائل القانونية للعلاقات الخارجية (التمثيل الخارجي والمعاهدات)، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون الدولي العام، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2013-2014

5- **بن لطيف مصطفى**، مناظرة الدخول إلى المرحلة العليا مراجع لإعداد الاختبار الكتابي في الاختصاص بالنسبة لحاملي الشهادة الوطنية لمهندس، القانون - المحور 02: المؤسسات الإدارية والقانون الإداري، الجمهورية التونسية، سنة 2007

6- **بن تركي نسيمة**، أحكام الوقف في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: أحوال شخصية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، الموسم الجامعي: 2014 - 2015

7- **قشاشطة السعيد**، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول

على شهادة الماستر في الحقوق - تخصص: قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه
لخضر - الوادي كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، السنة الجامعية:
2015/2014

8- **خماج نبيل**، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة
وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل
إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الثامنة عشر
2010 - 2007

3- المجلات القضائية :

- 1- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1 لسنة 1994
- 2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد 2 لسنة 2011

ثالثا / المواقع الإلكترونية :

- 1- <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%B3%D9%81%D8%A7%D8%B1%D8%A9>
- 2- <https://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AF%D9%88%D9%84%D8%A9>

الموضوع	رقم الصفحة
مقدمة	
الفصل الأول : العقارات غير القابلة للحجز بحكم القانون	11
المبحث الأول : العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة	12
المطلب الأول : تعريف الأشخاص المعنوية	13
الفرع الأول : الأشخاص المعنوية العامة الإقليمية	13
أولا : الدولة	14
ثانيا : الولاية	17
ثالثا البلدية	19
الفرع الثاني : الأشخاص المعنوية المرفقية	21
أولا : تعريف المؤسسات ذات الطابع الإداري	21
ثانيا : كيفية إنشاء المؤسسات العمومية	22
المطلب الثاني : العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة	23
الفرع الأول : العقارات العامة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة	24
أولا : أنواع العقارات العامة	24
ثانيا : أسباب منع الحجز على العقارات المملوكة للأشخاص المعنوي العامة	26
الفرع الثاني : العقارات الخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة	28
أولا : عدم قابلية الحجز عليها كأصل عام	28
ثانيا : إمكانية الحجز عليها كاستثناء	29
المبحث الثاني : العقارات الموقوفة وعقارات السفارات الأجنبية	30
المطلب الأول : العقارات الموقوفة وفقا عاما أو خاصا	30
الفرع الأول : تعريف الوقف	33
أولا : تعريف الوقف لغة واصطلاحا	33
ثانيا : في التشريع الجزائري	35

36	الفرع الثاني: أنواع الوقف
36	أولا : وقف عام
37	ثانيا : وقف خاص
38	المطلب الثاني: عقارات السفارات الأجنبية
39	الفرع الأول: مفهوم السفارة
39	أولا : تعريف السفارة
39	ثانيا : الوضعية القانونية للسفارة
40	الفرع الثاني : الحكمة من عدم التنفيذ على أموالها
40	أولا: الاعتبارات السيادية
41	ثانيا: تحديد نطاق الحصانة
43	الفصل الثاني : العقارات غير القابلة للحجز بحكم طبيعتها و بحكم موضوعها
45	المبحث الأول : العقارات غير القابلة للحجز بحكم طبيعتها
45	المطلب الأول : تعريف العقار بالتخصيص
45	الفرع الأول : العقارات بالتخصيص في القانون الجزائري
46	الفرع الثاني : العقارات بالتخصيص في القانون الفرنسي
47	المطلب الثاني : شروط تحول المنقول إلى عقار وعدم إمكانية الانفصال عنه
47	الفرع الأول : شروط تحول المنقول إلى عقار
49	الفرع الثاني : عدم إمكانية انفصال المنقول عن العقار
51	المبحث الثاني : العقارات غير القابلة للحجز عليها بحكم موضوعها
52	المطلب الأول : الحقوق العينية الأصلية غير القابلة للحجز
52	الفرع الأول : حق الاستعمال وحق السكنى
53	أولا : عدم جواز الحجز على حق الاستعمال وحق السكنى كأصل عام
54	ثانيا : يجوز التنازل عن حق الاستعمال وحق السكنى كإستثناء
55	الفرع الثاني : حق الارتفاق
55	أولا : تعريف حق الارتفاق وعناصره

57	ثانيا : الحكمة من عدم جواز الحجز على حق الارتفاق
58	المطلب الثاني : تحديد الحقوق العينية التبعية غير القابلة للحجز
59	الفرع الأول : مفهوم الحقوق العينية غير القابلة للحجز
59	أولا : مفهوم الرهن الرسمي
63	ثانيا : مفهوم حق التخصيص
64	ثالثا : مفهوم الرهن الحيازي
66	رابعا : مفهوم حق الامتياز
69	الخاتمة
71	قائمة المصادر والمراجع
78 -76	الفهرس

الخلاصة:

الأصل في التنفيذ أن يكون اختياريا ، وفي حالة إذا امتنع المدين عن الوفاء بالتزامه فإنه يُنفذ عليه جبريا تنفيذا مباشرا أو تنفيذ عن طريق الحجز ، وهذا ما أقره القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذا من جهة، ونصت المادة 188 من الأمر 75-58 نصت على " أموال المدين جميعها ضامنة لديونه "، هذا هو الأصل لكن الاستثناء أن هناك بعض الأموال تخرج من دائرة الضمان هذه، لأنها غير قابلة للتنفيذ عليها، والأموال التي نقصدها من خلال هذه الدراسة هي العقارات، ويرجع أحيانا سبب عدم قابليتها للتنفيذ أنه منصوص عليه قانونا و أحيانا أخرى إلى طبيعة العقار أو الحق العيني العقاري محل التنفيذ .

فنصت المادة 636 من ق.إ.م.إ على عدم قابلية الحجز على العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوي العامة والعقارات الموقوفة وعقارات السفارات الأجنبية، كما نصت على هذا المنع قوانين خاصة، إضافة إلى أنه هناك عقارات أو حقوق عينية غير قابلة للحجز بحكم طبيعتها أو بحكم موضوعها.

الأمر الذي يُوقع الدائن في إشكالات في التنفيذ على أموال مدينه عند حلول أجل الدين، الأمر الذي يصعب عليه استيفاء دينه، فبخصوص العقارات العامة والخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة يكون للدائن استيفاء حقه من الخزينة العمومية بموجب القانون رقم: 91-02 المؤرخ في 1991/01/08، المتعلق بتحديد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، أما بخصوص العقارات بالتخصيص فليس له الحجز عليها واستيفاء حقه منها إلا بعد الحجز على العقار الذي رصدت لخدمته، أما فيما يخص الحقوق العينية العقارية فعليه الانتظار حتى يحجز مدينه على عقار مدينه ويبيعه بالمزاد العلني فيستفي حقه من ثمن هذا العقار.

Résumé en français:**Les fonciers insaisissables dans la loi algérienne.**

La base d'exécution est facultatif, mais dans le cas où le débiteur refuse ses engagements, il subira l'exécution de la loi directement ou la saisie. Exécution, c'est ce que la loi 08/09 contenant les procédures civiles et administratives ont stabilisé. D'autre côté l'article 188 de l'ordre 75/58 a énoncé que les biens de le débiteur forme une caution solidaire, mais exceptionnellement autres biens ne entre pas dans ce cadre parce que sont inexécutables.

Les biens que nous avons abordés à travers cette études sont les biens foncières, sont des fois inexécutables parce que sont indiqués par la loi ou à cause de la nature de foncier ou par fois à cause de droit réel sujet de l'exécution. L'article 636 de la loi de la loi de procédures civiles et administratif ainsi que d'autres articles particulières ont énoncés l'insaisissable de foncières publique, privés et de consécration aussi les foncières de les ambassades étrangères en outre il ya des concertes droit sont insaisissables suite de nature ou de ses sujet, celui-ci interrompe l'exécution publiques et privés acquis par des personnes morales, le créancier avis son du de trésorerie conformément à la loi 91/02 daté 08/01/1991 relatif au définition des règles particulières appliquées au certains jurisprudences, mais concernant les fonciers de consécration le créancier ne peut avoir son du qu'après la saisie et il doit attendre a fin que le débiteur vende le foncier saisi au vente aux enchères pour avoir son droit.

Summary in English:**The real estate immune from attachment in the algerian law.**

The execution base is facultative, but in the case when the debtor refuse to fulfill his commitment the execution will be obligatory on him or with attachment in the slip law 08/09 that including the civil and administrative legal procedure and stipulated by the article 188 of the directive 75/58 that all estate of the debtor is guaranty funds for discharge of debt, this is the bas but the exception that some fortune is out from this guaranty because it is unexecuted.

The wealth that we treated threw this study is the real estate, it is sometimes unexecuted because it is indicated by a legal article or for the real estate nature or when it is in case of execution.

The article 636 of the legal civil and administrative procedures indicated that public estates, personal properties, entailed estates and the real estates of embassies are immune too from attachment according to their nature or their subject, this lead the creditor to problems, how he can obtain his matured debit.

What, concerns the public estates and personal properties hold by legal personality or corporate body the creditor, can have his right from the treasury by virtue of code n° 91/02 dated at 08/01/1991 ne-relative of restriction rules of procedures that applied on some case law.

The creditor can't execut the immovable by destination but often the execution on the servient estate.

In case of rights in sem he will wait after the debtor will sell the attached estates by auction.