

المركز القانوني للغير في منازعات الحجز العقاري

*The Legal Position of Third Parties in Disputes Concerning Real Estate Attachment*

سفيان عيساوي

*Soufyane AISSAOUI*

أستاذ محاضر قسم "أ"، تخصص: قانون دولي جنائي، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر 3

*Lecturer "A", Specialisation in International Criminal Law*

*Faculty of Economic Sciences, Business, and Management Sciences*

*University of Algiers 3*

*Email: aissaoui.soufyane@univ-alger3.dz*

تاريخ النشر: 2025/12/25

تاريخ القبول: 2025/12/11

تاريخ إرسال المقال: 2025/10/17

ملخص:

يعد موضوع المركز القانوني للغير عند مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار من أعقد الموضوعات المركبة من الناحيتين القانونية والقضائية، لما له من دقة وتقاطع لمصالح الأطراف المتداخلة في عملية التنفيذ الجبري، وبالرغم من تعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية لموضوع الغير في العديد من المحطات الإجرائية، إلا أنه ظل محل نقاش فقهي وقانوني مستمر، وذلك بسبب ظهور العديد من الإشكالات العملية التي تواجه الغير عند المطالبة بحقوقه العقارية المحجوز عليها جبرا.

غير أن التقييم الحقيقي لمركز الغير لن يعالج قانونيا إلا بعد وضعه في محك الممارسة العملية من خلال قياس مختلف الإجراءات القضائية، التي تعد ضابطا مفصليا لتحديد نجاعة وفعالية حماية الغير عند التنفيذ الجبري على العقار، ويظهر ذلك من خلال مختلف مراحل خصومة التنفيذ الجبري على العقارات، وبذلك يسعى المشرع الإجرائي إلى إيجاد الحلول الملائمة لمختلف الإشكالات العملية المطروحة في ذات الإطار.

كلمات مفتاحية:

الغير - إجراءات التنفيذ - الحجز القضائي - العقار.

**Abstract :**

*The issue of the legal status of third parties during the enforcement proceedings on real estate is one of the most complex topics from both legal and judicial perspectives. This complexity stems from the precision and overlap of the interests of*

*the various parties involved in the process of compulsory enforcement. Although the Code of Civil and Administrative Procedure addresses the position of third parties at several procedural stages, the matter continues to be the subject of ongoing legal and doctrinal debate. This is largely due to the emergence of numerous practical issues faced by third parties when claiming rights over real estate that is subject to enforcement measures.*

*However, a true legal assessment of the third party's position can only be achieved by subjecting it to practical scrutiny—namely, by evaluating the various judicial procedures that serve as critical benchmarks for determining the effectiveness and efficiency of third-party protection in cases of compulsory real estate enforcement. This becomes evident throughout the various stages of enforcement litigation over real property. Accordingly, the procedural legislator seeks to find appropriate solutions to the practical problems arising within this context.*

**Keywords:**

*Third party - Enforcement procedures - Judicial seizure - Real estate.*

**مقدمة:**

يحظى التنفيذ على العقار باهتمام العديد من الدارسين في مادة العلوم القانونية، لكونه من أهم المواد الإجرائية ولما له من إيجابيات تتجسد في الحماية الفعلية لحق المتقاضى وتكريس مبادئ العدالة والإنصاف، كما تعتبر مرحلة التنفيذ على العقار من أهم مراحل التقاضي، فبدون تنفيذ للأحكام والقرارات القضائية لا تكون لمهمة القضاء أية فعالية، كما لا تتحقق الغاية المثلى التي تأسست من أجلها السلطة القضائية، وبذلك يعد التنفيذ على العقار حقا لطالبه وواجبا مفروضا على السلطة العامة.

كما يعتبر موضوع التنفيذ على العقار من المواضيع التي تتسم بالصبغة القانونية والقضائية معا، وتبعاً لذلك فالأمن القانوني في مجال الحجز العقاري أصبح يشكل انشغالا عميقا لدى مختلف التشريعات الحديثة للدول، ومن بينها الجزائر التي تسعى جاهدة لإيجاد آليات قانونية لتحقيق استقرار المعاملات العقارية وثباتها، وذلك من خلال إقرار مجموعة من الإجراءات الكفيلة بحماية حقوق الغير.

من هذا المنطلق خص المشرع الجزائري الحقوق العقارية للغير بالحماية القضائية باعتبارها مركز واقعي يحميه القانون بعد ثبوت الملكية، فالقانون يحمي الغير ويوفر له الحماية بمجرد وضع يده على العقار، حتى ولو كان هذا العقار موضوعا تحت يد القضاء، والقانون ارتأى عدم مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري دون تثبت الدليل الواضح حول ملكية المال المحجوز، بل أكثر من ذلك نجد المشرع الإجرائي قد فرض اللجوء إلى القضاء للتحقيق في أصل الملكية والمطالبة بالحقوق العقارية، وذلك عن طريق توظيف عدة إجراءات تضمن التطبيق السليم لقواعد التنفيذ الجبري.

يقتضي مبدأ نسبية الأحكام القضائية أن لا يستفيد من السند التنفيذي إلا الشخص الذي يكون طرفا فيه، غير أنه في العديد من الحالات الإجرائية العملية يمكن أن تتعدى آثار السند نطاق أطرافه وتمس بمصالح الغير، ولذلك قرّر المشرع الإجرائي مجموعة من الآليات القانونية التي تمكن الغير من الحفاظ على حقوقه في ضوء تطبيقات الاجتهاد القضائي ومختلف المواد المتضمنة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

باستقراء مختلف النصوص التشريعية والاجتهادات القضائية في مادة الحجز التنفيذي على العقار، نجد أن المشرع الإجرائي قد عالج مختلف الوضعيات القانونية المنظمة لحماية حقوق الغير، إلا أن الواقع العملي قد طرح عدة إشكالات على المستويين القانوني والقضائي، وفي هذا المجال البحثي يمكننا أن نتساءل عن ما مدى فعالية الضمانات الإجرائية التي منحها المشرع للغير في إطار قواعد التنفيذ الجبري على العقار؟.

لمعالجة هذه الإشكالية لابد من تبيان الوصف القانوني للغير وعلاقته بإجراءات التنفيذ على العقار "المحور الأول"، لنعرج بعدها إلى معالجة مختلف الحقوق والإجراءات التي خولها المشرع للغير خلال مراحل الحجز العقاري "المحور الثاني"، مع تحليل بعض الإشكالات العملية المطروحة في ذات الإطار "المحور الثالث".

### المحور الأول: الوصف القانوني للغير من منظور قواعد التنفيذ الجبري على العقار

يكون الغير في إطار قواعد التنفيذ الجبري أجنبيا عن سبب الحجز على العقارات، إلا أن أمواله العقارية تكون مستهدفة لهذه الإجراءات، كما يحصل أن يتم تسليط إجراءات التنفيذ على مكاسب الغير، فيكون له مباشرة عدة إجراءات قضائية محددة للمطالبة بالاستحقاق (الحريري، 2015، صفحة 42)، ولذلك سنحاول من خلال هذا المحور تبيان مفهوم الغير وصفته في منازعات التنفيذ الجبري على العقارات، ومن ثم إبراز الدور الحمائي للمشرع والقضاء في ذات الإطار.

#### أولاً: مفهوم الغير

تقتضي القاعدة القانونية أن التنفيذ لا يكون إلا على مكاسب المدين، وإذا ثبت أن المال المحجوز ملك للغير، فانه يستحيل التنفيذ عليه وهذا هو مبدأ استحالة التنفيذ على ملك الغير، هذا الأخير الذي يأخذ مفهومه واسعا في نظام البحث عن أموال المدين طبقا للفقرة الأولى 01 من المادة 628 من ق ا م ا، لكن للغير عدة معاني في القانون، فهو في المادة المدنية التعاقدية يعني كل من لم يكن طرفا من أطراف العقد، وفي الخصومة القضائية يعتبر من الغير كل من لم يكن مشمولاً في القضية التي صدر فيها الحكم سواء بصفة أصلية" (البركي، 1995، صفحة 30)، أو عن طريق التدخل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا للمادة 194 من ق ا م ا.

يعتبر الغير في خصومة التنفيذ على العقار " كل شخص لا تكون له مصلحة شخصية في موضوع الحق المراد اقتضاؤه بحيث لا يجني نفع ولا ضرر من جراء التنفيذ" (البركي، 1995، صفحة 30)، كما أن المبادئ العامة للقانون تعتبر الغير من بين الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف غير المشهر في السجل العيني، وتحققت لهم مصلحة في استبعاده بالاستناد إلى حق عيني ترتب لهم على عقار أو إلى سبب آخر مشروع (رضا، 2010، صفحة 120)، أما بالنسبة لإجراءات التنفيذ، فيعد غيرا كل من لم يكن طرفا فيها، ويشير مفهوم الغير إلى كل شخص عدى طالب التنفيذ أو المنفذ ضده أو خلفه العام أو الخاص أو المحجوز لديه، أما في التنفيذ الجبري فيقصد بالغير: "كل شخص له صلة بالمال المراد التنفيذ عليه بما يفرض عليه المشاركة في التنفيذ دون اعتباره طرفا فيه" (الكشو، 2023، صفحة 233).

ينصرف مفهوم الغير في هذا الإطار إلى "الشخص الذي لم يكن طرفا في الحكم المراد تنفيذه، ولا ممثلا فيه ويكون من شأن تنفيذ السند المذكور أو الاستمرار فيه المساس بمصالحه" (الفتيحي، 2018، صفحة 176)، ويعد كل شخص من الغير

من لم يتلقى المال المراد التنفيذ عليه من المدين، ومن ثم لا يجوز أن يحكم بوقف التنفيذ، إلا إذا كان المال المراد التنفيذ عليه مملوكا للمستشكل الذي يعتبر من فئة الغير (زودة، 2015، صفحة 223)، فالغير إذن في هذا المقام هو كل من لا يكون ممثلا في الخصومة بشخصه أو في شخص غيره دون أن تتعلق له مصلحة شخصية بموضوع الحق المراد اقتضاؤه، ولا يعود عليه نفع أو ضرر من جراء التنفيذ (الوفا، 2015، صفحة 119).

من المعلوم أن الغير لا يعتبر طرفا في السند التنفيذي، ومع ذلك فهو يلتزم بالاشتراك في إجراءات التنفيذ في صورة الزيادة لشراء العقار المحجوز، "فيكون المزايد مشاركا في أعمال التنفيذ رغم كونه غير مشمول بالسند التنفيذي، ويلتزم بإجراءات التنفيذ طالما أصبح معنيا بإجراءات التنفيذ الجبري طبقا للقانون" (Kolloko, 2005, p. 13)، ويحول قانون الإجراءات الجبائية لمصالح الجبائية ممارسة حق الاطلاع على معاملات المدين المحجوز عليه عند مباشرة إجراءات التحقق من التصاريح الجبائية، ويمارس حق الاطلاع عن طريق مراسلة الغير من إدارات ومؤسسات عمومية بالإضافة إلى الأشخاص الطبيعيين، وذلك من خلال مطالبتهم بالوثائق التي تتضمن مختلف المعاملات مع المدين حسب مقتضيات الفقرة 01 من المادة 68 من قانون الإجراءات الجبائية، ويكون الغير حسب هذا الإجراء ملزما بتقديم التوضيحات المطلوبة دون أن يكون معنيا بالنزاع بين الإدارة الجبائية والمدين المطالب بالأداء، ولا يعفيه من ذلك التمسك بمقتضيات السر المهني في غياب أحكام مخالفة (الكشو، 2023، صفحة 234).

يختلف مفهوم الغير في التنفيذ الجبري عن حقوق الغير في التسجيل العقاري، في اعتبار هذا الأخير أسلوب حل التزاحم بين تصرفات عقارية وبين تصرف واجب التسجيل، وهو أسلوب مقرر لحماية من يكتسب حقا عينيا عقاريا أو ما في حكم هذا الحق ضد التصرف الواجب التسجيل، بحيث لو قام الشخص الذي تلقى الحق العيني بشهر حقه بالطرق المقررة قانونا، فإنه يملك بهذا الوصف أن يتمسك بغيريته بالنسبة للتصرف المزاحم الواجب التسجيل (حورية، 2012، صفحة 324)، في حين أن الغير في التنفيذ الجبري على العقار يتعلق بكل من لم يكن طرفا في السند أو الوعاء العقاري محل التنفيذ، ولذلك يرتبط الغير بإجراءات التنفيذ ارتباطا وثيقا كارتباط السبب بالنتيجة، فكل علاقة مع الغير تحمل معها في اغلب الأحيان فكرة التصادم بين الحقوق والتعارض في الأهداف والمصالح (ساسي، 2015، صفحة 175).

### ثانيا: صفة الغير في دعاوي الحجز التنفيذي على العقار

ينشأ لكل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا الحق في الدعوى بمجرد وقوع الاعتداء على حقه أو مركزه القانوني، والقاعدة الإجرائية في هذا الإطار تتضمن على أن يمارس كل شخص حقه في الدعوى أمام القضاء بنفسه أو بواسطة شخص ينوب عنه (زودة، 2015، صفحة 91)، والغير في الأصل هو من لم يكن طرفا في السند التنفيذي، ولا تمتد إليه حجية هذا السند، غير أن الغير في خصومة التنفيذ يأخذ معنى خاصا، يختلف عنه في الخصومة التي تهدف إلى الحصول على الحماية القضائية الموضوعية.

كما أن الغير في الخصومة ليس طرفا في السند التنفيذي، غير أنه قد يصبح طرفا في خصومة التنفيذ إذا ما تم التعدي على حقوقه العقارية، وصفة الغير بهذا المفهوم تتعلق بكل شخص له صلة بالعقار محل التنفيذ، مما يقتضي إدخاله في خصومة التنفيذ، ويصبح بالتالي طرفا فيها (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية، 2019، صفحة 144)

وتثبت الصفة للغير كذلك إذا كان التنفيذ يمس حقوقه، كما لو تم رفع الحجز على مال مملوك للغير، يجوز لهذا الأخير أن يرفع دعوى استحقاق فرعية لاستحقاق عقاره (هوام، 2017، صفحة 48).

فالغير من هذه الزاوية هو شخص ليست له مصلحة شخصية في الحق الموضوعي محل التنفيذ، ولا تعود خصومة التنفيذ عليه بأي منفعة أو ضرر جراء إجراءات التنفيذ، لكن يجد نفسه طرفا في الخصومة نظرا لوجود صلة قانونية بين صفته القانونية والمال المراد التنفيذ عليه، والغير ليس طرفا محددًا بالذات في خصومة موضوع أو محل التنفيذ، فهو ليس طالب التنفيذ ولا خلفه ولا المنفذ ضده، وصفة الغير بهذا المعنى لا يجب أن تتعلق بالأشخاص الذين يكون السند التنفيذي حجة عليهم، وإذا أثار الغير إشكالا في التنفيذ يرمي إلى منع التنفيذ والحيلولة دون إتمامه، يكون ذلك بناء على عدم صحة إجراءات الحجز على جزء من العقار التابع للغير بناء على سند الملكية، وفي هذه الحالة على المحكمة أن تتأكد من صفة الغير المستشكل طبقا للقواعد الأساسية الواجب على القاضي التأكد منها كشرط لصحة قيام الدعوى (التقيب، 2021، صفحة 6).

تبعا لذلك، وطبقا لمفهوم قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالصفة الإجرائية تثبت للغير الذي يكون معنيا بخصومة التنفيذ حيث توجه إليه إجراءات التنفيذ الجبري لأن له سيطرة على المال محل التنفيذ، فيتم التنفيذ عليه بموجب السند التنفيذي الذي يجري به الحجز القضائي على المدين، فتتخذ ضده إجراءات التنفيذ بالرغم من أنه ليس مدينا ولا مسؤولا عن الدين، فقد يكون مدين المدين، فيبلغ أولا بأمر الحجز طبقا لأحكام المادة 669 من ق ا م ا ، ويلتزم بعدم الوفاء بما في ذمته إلى المدين المحجوز عليه، وبالتقرير بما في ذمته وفقا للمادة 672 من نفس القانون (زودة، اجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية، 2019، صفحة 145).

كما يجوز الحجز على عقار الغير، دون أن يكون هذا الغير مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون، وهذا الاستثناء حق خاص ممنوح للدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه، كالدائن المرتهن رهنا رسميا أو حيازيا، أو دائنا ممتازا، وصاحب حق تخصيص، أو حق امتياز على عقار طبقا للمادتين 947 و 986 من القانون المدني، الذي منح له المشرع حق تتبع العقار بأي يد كانت، طبقا للمادة 882 من القانون المدني، وقد أشار بعض الباحثين إلى أن مفهوم الغير ينصرف إلى الخلف الخاص الذي يعرف من خلال الشهادة العقارية التي تبين جميع الأعباء المثقل بها العقار وقد يكون الحائز إذا اكتسب ملكية العقار وهو مثقل بحق عيني تبعي، وقد يكون الكفيل العيني الذي رهن عقاره ضمانا لدين غيره، ولذلك تتطلب إجراءات التبليغ بأمر الحجز العقاري في هذا الإطار بعض الخصوصية، بخلاف ما إذا كان الحجز على عقار المدين نفسه (اسماعيل، 2020، صفحة 98).

### ثالثا: الملاءمة القضائية بين إجراء الحجز العقاري وحماية حقوق الغير

تعتبر حماية الغير أثناء التنفيذ الجبري على العقار من المبادئ الأساسية للتقاضي، ويتأسس ذلك على قاعدة أصولية قوامها وجوب اطمئنان الغير إلى حماية حقوقه الإجرائية خير مراحل سير الدعوى القضائية، باعتبار أن الغير لم يكن ممثلا في السند التنفيذي، ولم يدافع عن حقوقه أثناء تكوين محل التنفيذ، إلى جانب ذلك لا يعتبر السند التنفيذي

في هذا الإطار حجة على غير أطرافه، ولا يجوز التنفيذ إلا على الأموال المملوكة للمدين، لذلك يستلزم كل من القانون الإجرائي والقضاء العقاري تمكين الغير من الدفاع عن حقوقه العقارية إذا تم المساس بها أثناء إجراءات التنفيذ الجبري.

في هذا الإطار، حدّد القانون نظاما معيناً لممارسة حق التنفيذ بما يحقق المساواة القضائية بين أطراف السند التنفيذي ويحمي حقوق الغير، ويمنع التعسف أو الإساءة في استعمال الحق الإجرائي، حيث كفّل لكل من أطراف خصومة التنفيذ والغير ضمانات موضوعية وإجرائية، ويكون ذلك في حالة ما إذا كان متاحاً للدائن الحجز على أي مال من أموال المدين، وهذا لا يمنع من مساءلة الدائن إذا تعسف أو أساء في استعمال حقه في التنفيذ الجبري، فلا يجوز له القيام بالحجز على أموال مملوكة للغير (خاطر، 2017، صفحة 6)، و يتأسس ذلك على اعتبار أن الفقرة 05 من المادة 636 من ق ا م ا تفيد بعدم جواز الحجز على الأموال التي لم يملكها المدين بعد ولا يجوز له التصرف فيها.

بالرجوع إلى الاجتهاد القضائي الوارد في قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 0789794 المؤرخ في 2013/03/21، يتبين من القرار المطعون فيه أن الطاعن أقام دعوى استعجاليه يطلب فيها إبطال إجراءات الحجز العقاري المشهورة بتاريخ 2010/07/21، والمأمور بها بموجب الأمر الصادر عن محكمة بجاية في 2010/07/10 وزوال ما ترتب عليه من آثار، على أساس أن إجراءات هذا الحجز شملت سكن بيع في إطار أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل بموجب القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/27، من قبل المحجوز عليها الشركة ذات المسؤولية المحدودة "كابريتور" وقت ما كان الحاجز المطعون ضده "بوزيد صالح" شريكا فيها (باشا، 2025، صفحة 147).

يستخلص من هذا القرار أن حقوق الغير محمية في إطار إجراءات الحجز التنفيذي، باعتبار أن الطاعن قد تمسك بأحكام الفقرة 05 من المادة 636 من ق ا م ا، وذلك على أساس أنه حاز على شقته لمدة أكثر من 10 عشر سنوات بموجب عقد حفظ الحق، وسلمت له بناء على ذلك شهادة براءة الذمة وشهادة نقل الملكية من طرف الشركة البائعة المحجوز عليها بعد أن سدد ثمنها كاملاً، وحيث أن الظاهر من القرار المطعون فيه يتبين أن قضاة المجلس القضائي قد برروا قضاءهم باستبعاد الوسائل المعتمد عليها من طرف الطاعن، ومن ثم برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أن عقد الحجز غير ناقل للملكية طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر من القانون المدني، وحيث أنه فضلاً عن كون الأمر ليس بصدد إثبات الملكية وأنه لم يصدر حكم نهائي يقضي بإبطال عقد تخصيص السكن المبرم بين الطاعن وشركة "كابريتور"، فإن التصرف ببيع الشقة المحجوزة ينظمه المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي تفيد أحكام مادتيه 09 و12 أن الالتزام بإفراغ البيع في الشكل الرسمي يقع على عاتق المرقي المتمثل في الشركة البائعة، مما لا يجيز لها التصرف القانوني (باشا، 2025، صفحة 148).

باستقراء المبادئ المقررة في الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يتضح بجلاء أن القضاء العقاري يهدف في أحكامه إلى حماية حقوق الغير الخارج عن خصومة التنفيذ، ويتبين ذلك من خلال تكريس فعالية الدور الرقابي لقضاء التنفيذ، باعتبار أن القضاء هو حامي الحقوق في خصومة التنفيذ، ويعتبر قضاء التنفيذ العقاري في هذا الإطار حصن إجرائي يضمن حماية حقوق الغير الذي لم يسعفه الحظ من أجل بلوغ سيرورة الدعوى في مراحلها الأولية، كما يخول القانون

الإجرائي للغير أن يتدخل في أي مرحلة من مراحل التنفيذ الجبري أو الحجز، والأكثر من ذلك أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل بموجب أحكام القانون 22-13 يسمح للغير كذلك بالتدخل في أي مرحلة كانت عليها الدعوى بالنسبة لإجراءات الحجز التنفيذي والبيع القضائي لأموال المدين، ويحق للغير في هذا الإطار أن يباشر الخصام بناء على سندات مثبتة للملكية، يتم أخذها بعين الاعتبار عند ممارسة القضاء لسلطته التقديرية والرقابية في مواد التنفيذ الجبري على العقار، فقد تنشأ بمناسبة إجراءات الحجز العقاري بعض المنازعات التي يثيرها الغير حول الشروط الواجب توافرها أو حول عدم توفر أحد الإجراءات القضائية المتبعة، ويتأسس في ذلك من خلال خصومة قضائية يطالب فيها الغير بالحكم القاضي بوقف التنفيذ إلى حين الفصل في أصل الموضوع، ويطلق على هذه المنازعات مصطلح " إشكالات التنفيذ " في إطار إجراءات القضاء المستعجل، ليزر من خلال ذلك الدور الهام الذي يلعبه القاضي الاستعجالي في مادة التنفيذ الجبري (اسكندر، 2008، صفحة 231).

### المحور الثاني: الجوانب الإجرائية لتدخل الغير في منازعات الحجز العقاري

يحق للغير أن يعترض على إجراءات الحجز العقاري في حالة المساس بحقوقه، فقد تضمنت أحكام المادة 386 من ق ا م ا على جواز أن يأمر قاضي الاستعجال بوقف آثار الحكم أو الأمر المطعون فيه باعتراض الغير الخارج عن الخصومة وذلك وفقاً للأشكال المقررة في مادة الاستعجال، وفي هذا الإطار يعتبر اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طعن غير عادي، ولا بد لممارسته من توفر الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أثير النقاش حول طبيعة هذا الطعن، حيث ذهب البعض إلى الإشارة كونه لا يعتبر طعناً، على أساس أنه لا يمارس من قبل شخص لم يكن طرفاً في الدعوى، بينما أشار اتجاه فقهي آخر إلى اعتبار اعتراض الغير الخارج عن الخصومة طعناً يمارس من قبل كل من لم يتم استدعاؤه أو من ينوب عنه قانوناً (الفتيحي، 2018، صفحة 138).

لا تمثل العقبة القانونية في الطعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة مجرد الطعن في الحكم المنشئ للسند التنفيذي الذي بنيت عليه إجراءات الحجز العقاري فقط، وإنما يخضع الأمر برمته إلى السلطة التقديرية لقاضي الاستعجال، ويثبت من خلال ذلك تبنى العقبة القانونية القائمة على توافر ظرف الاستعجال، والمتمثل في الحالة التي يكون من شأن تمام عملية التنفيذ الجبري إلحاق ضرر بحق من حقوق الغير المعترض عليها، ويظهر ذلك خاصة من خلال تقديم الغير المعترض دلائل كافية تفيد تمتعه بحق سيتأثر سلباً في حالة التنفيذ الجبري (حمزة، 2016، صفحة 149)، أو مباشرة إجراءات البيع القضائي بالمزاد العلني.

غير أن فرصة الغير في حماية حقوقه العقارية وتحقيق الاقتناع القضائي بعريضة دعوى الاعتراض تبقى ضئيلة في ظل المحدودية الإجرائية، وصعوبة إثبات تحقق العقبة القانونية عند محاصمة محل السند التنفيذي، وتأسيساً على ذلك منح المشرح الإجرائي للغير عدة طرائق قانونية أخرى تخول له وقف أو إبطال إجراءات الحجز أو البيع الجبري لحقوقه العقارية الموضوعة تحت تصرف القضاء، وذلك مباشرة، ودون حاجة إلى إعادة محاصمة مقدمات محل التنفيذ إجرائياً، وبذلك يضمن القضاء للغير المحافظة على حقوقه العقارية وفقاً لما تقتضيه قواعد التنفيذ الجبري، ومن أهم الوسائل الإجرائية التي

منحها المشرع الجزائري للغير، تمكينه من إجراء دعوى الاستحقاق الفرعية، أو دعوى الإشكال في التنفيذ، بالإضافة إلى الإجراءات الخاصة التي قررها المشرع بشأن تدخل الغير عبر المراحل القضائية للبيع الجبري للعقار المحجوز بالمزاد العلني.

### أولاً: دعوى الاستحقاق الفرعية

إن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي ترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، وكأصل عام فإن دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوى الموضوعية التي تباشر أمام قاضي الموضوع، لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خرج عن هذه القاعدة، وأجاز لقاضي الاستعجال الفصل في دعوى الاستحقاق التي تعد من دعاوى الملكية، إذا تعلق الأمر بعقار تم حجزه إعمالاً لنص المادة 766 من ق م ا، ويتم رفع هذه الدعوى الاستعجالية من طرف الغير ضد المدعى عليهما الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وبحضور المحضر القضائي حسب مقتضيات المادة 772 من ق م ا، باعتبار المحضر القضائي المشرف على إجراءات الحجز للمطالبة باستحقاق العقار وبطلان إجراءات الحجز، كونه قد وقع على عقار غير مملوك للمدين (زروقي، 2020، صفحة 354)، وبذلك تعد دعوى الاستحقاق الفرعية مجرد دعوى موضوعية ترفع من طرف شخص الغير أثناء الحجز العقاري، تتعلق الطلبات القضائية فيها بملكية الغير للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه، كما يطالب الغير ببطلان هذه الإجراءات، وذلك عبر إثبات أن التنفيذ قد تم على ماله الغير المملوك للمدين (هوام، 2017، صفحة 158).

تجسد هذه الدعوى التطور الهائل الذي شهده القضاء الاستعجالي، بحيث أصبح قاضي الاستعجال مختصاً بمناقشة حق الملكية المنصب على عقار، وتجدد الإشارة إلى أن هذه الدعوى مسموح بإجرائها في نطاق العقارات غير المشهورة فقط، وهو أمر منطقي باعتبار أن العقارات المشهورة محل الحجز التنفيذي لا تطرح إشكالا بخصوص ملكيتها للمدين المحجوز عليه، بالنظر للمستندات الواجب إرفاقها بالطلب الرامي لاستصدار الحجز، ووجوب قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً (حزة، 2016، صفحة 149)، وبالتالي تعتبر دعوى الاستحقاق الفرعية منازعة تنفيذ موضوعية، يعتمد الطلب الأساسي فيها على إبطال إجراءات التنفيذ من طرف الغير الذي ليس طرفاً من أطراف التنفيذ، على أساس أن العقار محل الحجز مملوك للغير (الدين، 2023، صفحة 72).

نظراً لأهمية هذه الدعوى وآثارها على التنفيذ، فقد تضاربت الآراء حول آثار رفع دعوى الاستحقاق على سلامة إجراءات البيع الجبري للعقار المحجوز، وقد ذهب البعض إلى أنه بمجرد تقديم دعوى الاستحقاق يترتب بصفة تلقائية وقف إجراءات البيع الجبري، وذلك من غير حاجة لمراجعة القضاء من جديد لأجل استصدار الحكم القاضي بوقف التنفيذ، وهناك اتجاه آخر يرى أن مجرد تقديم دعوى الاستحقاق للعقار المحجوز لا يترتب وقف إجراءات التنفيذ بقوة القانون، بل لا بد من تسجيل دعوى أخرى موازية أمام المحكمة المختصة من أجل وقف التنفيذ (الحج، 2013، صفحة 193).

باستقراء قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتضح أن الدعوى المتضمنة طلب استحقاق العقار المحجوز ليس لها أثر موقوف، وفي ذات الإطار وقبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، يجوز للغير رافع الدعوى أن يطلب وقف إجراءات البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة 03 أيام على الأقل حسب الفقرة 3 من المادة 772 من ق م ا، وذلك بشرط إيداع كفالة يحددها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة من أجل تغطية

مصاريف النشر والتعليق عند الاقتضاء، وفي حالة اقتصار دعوى الاستحقاق على جزء من العقارات المحجوزة فان إيقاف البيع لا ينصرف إلى باقي العقارات الأخرى تطبيقاً لمقتضيات المادة 773 من ق ا م ا .

مع ذلك يلاحظ الدكتور "بربارة عبد الرحمان" أن الدعوى الاستعجالية بموجب المادة 772 من ق ا م ا، تدخل في إطار إشكالات التنفيذ التي يفصل فيها رئيس المحكمة، والغاية من إقرار المادة 774 من ق ا م ا تتعلق بشهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، دون مراعاة لأصل الملكية، وبذلك تتحقق المساهمة في تطهير العقارات الغير مشهورة (بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 347).

في هذا الإطار يتضمن المبدأ القضائي الوارد في قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 1259956، المنشور بتاريخ: 2018/03/22 (قرار رقم 1259956، 2018)، على أنه يتبين من القرار المطعون فيه أن دعوى الحال أقامها الطاعنون بتاريخ 2017/01/09 لطلب إبطال أمر الحجز التنفيذي الصادر عن رئيس محكمة بسكرة بتاريخ 2016/10/06، المتضمن توقيع حجز تنفيذي على تركة السيد (ق ع)، المتمثلة في العقار المملوك على الشياخ لورثته وهم أرملة (ر.أ) وأبناؤه: (ل) - (ز) - (س) - (ح) - (ن) - (ح)، أي المدعين المحجوز عليهم، وبمجة أن العقار المحجوز ليس من مخالفات مورثهم الذي لم يكن سوى مستأجر له، كما أن ملكيته آلت إليهم بموجب عقد بيع مبرم بينهم وبين بائعه ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتبار أن لهم حق طلب إبطال إجراءات الحجز وطلب استحقاق العقار المحجوز وفق المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

باستقراء الاجتهاد القضائي وبحسب مقتضيات المادة 772 من ق ا م ا يجوز للغير الحائز لسند ملكية طلب بطلان إجراءات الحجز، مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بواسطة دعوى إستعجالية ترفع ضدّ الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي القائم بالتنفيذ، وتأسيساً على مقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بموجب القانون 13/22، يحق للغير الذي يدعي ملكيته للعقار المحجوز بسند ملكية رفع دعوى الاستحقاق ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، وبذلك يتبين أن المدين المحجوز عليه يكون طرفاً محتصاً في الدعوى، كما يجوز للغير الذي له مصلحة، المطالبة بإبطال إجراءات التنفيذ أو الحجز بواسطة دعوى استعجالية حسب قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 1033264 الصادر بتاريخ 2015/09/17 (2015، صفحة 56).

لذلك يقتضي المبدأ القضائي أن ترفع دعوى إبطال أمر الحجز التنفيذي في أجل شهر واحد1 من تاريخ الأمر لا من تاريخ تبليغه طبقاً لمقتضيات المواد 406 إلى 416 من ق ا م ا، وإلا سقط الحق في الدعوى واعتبر الإجراء صحيحاً طبقاً للمادتين 643 و 725 من ق ا م ا، وذلك تأسيساً على ما ورد في قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 1109761 الصادر بتاريخ 2016/11/17، و يكون البت في دعوى الاستحقاق معلقاً على اشتراط بيان حجج الملكية وإلا كانت الدعوى باطلة، وهذه المقتضيات الأمرة هي تعبير عن رغبة المشرع الإجرائي في التشدد بانتهاج دعوى الاستحقاق الفرعية، حتى لا ينقلب هذا الإجراء إلى وسيلة هدفها عرقلة إجراءات التنفيذ الجبري على العقار دون مبرر شرعي (الخروبي، 2015، صفحة 112).

## ثانيا: دعوى الإشكال في التنفيذ

يتضمن الإشكال في التنفيذ، كل طارئ يعيق مباشرة إجراءات التنفيذ وفقا للقانون مما يحول دون مواصلة القائم بالتنفيذ لعمله أو يجعله غير ممكن سواء أثناء مقدمات التنفيذ أو حين اللجوء للتنفيذ الجبري (بربرة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 322)، ويتدخل الغير لطلب وقف آثار الحجز، عندما يدعي أن الحجز قد تعدى على أملاكه فيشير المنازعة في ملكية العقار المحجوز، ولا يترتب على هذه الإثارة أي تعطيل أو تعليق لإجراءات التنفيذ، إذ يتعين على الغير أن يرفع إشكالا تنفيذيا أمام القاضي الاستعجالي بمكان العقار المحجوز (الكشور، 2023، صفحة 107)، وفي الغالب يتدخل الغير لوقف عملية الحجز نتيجة لمساسه بأحد حقوقه، وليس بغرض الاستمرار في عملية التنفيذ (حمزة، 2016، صفحة 130).

## 1- الإجراءات المتعلقة باستشكال الغير في التنفيذ

تدخل المشرع بموجب المادة 632 من ق ا م ا ، ووضع حدا للمواقف المتضاربة بشأن أهلية الغير بمناسبة تنفيذ سند لا يتضمن اسمه، فقد ذهب رأي معارض إلى أن القانون رسم للغير طريق دعوى الاستحقاق الفرعية، فليس له أن يتركه ويتجنب ما رسم القانون لهذه الدعوى من إجراءات خاصة ليستشكل في التنفيذ، بينما ذهب فريق آخر إلى أن للغير أن يرفع إشكالا سواء أمام المحضر القضائي أو مباشرة أمام القضاء المختص، لأن مواصلة التنفيذ قد تؤثر سلبا على حقوقه بما يصعب تداركه لاحقا، كما أن الغير ليس معني دائما بدعوى الاسترداد، وإنما يكون معني بمواصلة التنفيذ فحسب. (بربرة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 330)

قد يحدث أن يتقدم الدائن إجرائيا بالحجز على أموال الغير، ومن ثم يجوز لهذا الأخير أن يرفع الإشكال الوقتي أثناء مباشرة إجراءات التنفيذ بطريق إبدائه أمام المحضر القضائي (زودة، اجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية، 2019، صفحة 198)، وتكون دعوى الإشكال في التنفيذ متوافرة في حالة ما إذا ارتأى المحضر القضائي أثناء مباشرة عملية التنفيذ أن هناك عقبة قانونية تحول دون عملية التنفيذ، ويقوم بإثبات هذا الإشكال عن طريق تحرير محضر رسمي ويدعو الخصوم لعرض الإشكال عن طريق دعوى استعجالية على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ، وهنا ترفع الدعوى الاستعجالية من طرف الغير الذي له مصلحة بحضور المحضر القضائي المكلف بعملية التنفيذ (باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، 2018، صفحة 358)، ويحق للغير إثارة دعوى الإشكال في التنفيذ إذا مس السند التنفيذي أو أمر الحجز المطلوب تنفيذه بحقوقه، وبذلك تصبح له مصلحة في الاعتراض على التنفيذ، خاصة إذا كان الغير يتواجد في العقار المحجوز عليه بناء على سند، فيكون تواجهه مشروعاً يبيح له حق الطعن بدعوى الإشكال في التنفيذ أمام قضاء الاستعجال (الفتيحي، 2018، صفحة 180).

قياسا على ما جاء في نص الفقرتين الأولى والثانية من المادة 632 من ق ا م ا ، فإن صفة المدعي في دعوى وقف التنفيذ تثبت لأطراف السند التنفيذي وللغير صاحب المصلحة، وأكثر ما ترفع الدعوى من قبل المنفذ عليه، ذلك أن رفض المحضر القضائي تحرير محضر الإشكال في التنفيذ يعني استمرار عملية التنفيذ مما يجعل من الغير معنيا برفع دعوى الإشكال، وصفة الغير في رفع الدعوى تثبت متى تمكن من إثبات مصلحته في وقف عملية التنفيذ، تأسيسا في ذلك على

أن عملية التنفيذ أو تمام التنفيذ سيلحق ضرراً بأحد حقوقه الثابتة، وعادة ما يلجأ الغير لرفع دعوى وقف التنفيذ على أساس المادة 386 من ق ا م ا، وهو أمر يتلاءم أكثر مع المنطق القانوني في حالة ما إذا كان السند التنفيذي عبارة عن أمر استعجالي أو حكم أو قرار قضائي، فإذا كان من شأن من شأن عملية التنفيذ المساس بحق من حقوق الغير، فإن الأولى لهذا الغير أن يطعن في الحكم محل التنفيذ عن طريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، وبالنتيجة تجنب انصراف آثار الحكم إلى الحق الذي يدعيه (حمزة، الدليل العملي لرئيس المحكمة الدعاوى الاستعجالية، 2016، صفحة 131).

لقد فصلت محكمة البلدية القسم الاستعجالي في قضية استشكال من الغير الخارج عن الخصومة، فبمناسبة تنفيذ أمر استعجالي صادر بتاريخ 2006/01/17 يقضي بطرد المدعى عليه "ع.ع" وكل شاغل بإذنه من مسكن يوجد ببلدية بوعرفة، المؤيد بقرار صادر عن مجلس قضاء البلدية الغرفة الاستعجالية مؤرخ في 2006/06/06، حيث تم انتقال المحضر القضائي للأمكنة من أجل التنفيذ الجبري بمعية القوة العمومية وطالبي التنفيذ، إلا أن المحضر القضائي لم يستطع مواصلة التنفيذ نتيجة رفض زوجة المحكوم ضده مغادرة العين معلنة استشكالها في الأمر المراد تنفيذه، وذلك رغم أنها لم تكن طرفاً في الخصومة، وقد تأسست المستشكلة على كون أنها مالكة على الشيوع لجزء من العقار بموجب عقد بيع صادر عن مديرية أملاك الدولة بالبلدية رفقة إخوتها، كما أنها تشغل العين المؤجرة على أساس الحراسة، بالإضافة إلى أن تواجدها بالعقار محل التنفيذ لا يعود لكونها شاغلة بإذن المحكوم ضدهم، وإنما يبرره وضعها القانوني باعتبارها صاحبة حق، وبالتالي التمسست المستشكلة الأمر بوقف التنفيذ باعتبار إتمام عملية التنفيذ ستضر بمركزها القانوني، وبعد النظر في القضية صدر أمر يقضي في منطوقه بقبول دعوى الإشكال في التنفيذ شكلاً، والتصريح من حيث الموضوع بجدية الإشكال في التنفيذ المثار، وبالنتيجة الأمر بوقف تنفيذ الأمر الاستعجالي مع صرف الأطراف لما يروونه مناسباً (بربرة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 331).

## 2- استشكال الغير بمناسبة اختصاص القاضي الإداري في مادة الحجز العقاري

يقتضي المنطق القانوني أعمال القواعد العامة في الاختصاص، ونتيجة لذلك تتضمن المادة 804 من ق ا م ا المعدل بموجب القانون 22-13 منح الاختصاص المانع للمحاكم الإدارية في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية، ويكون ذلك أمام المحكمة التي صدر عنها الحكم موضوع الإشكال (بربرة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 337)، وفي أعقاب التحولات المعاصرة في القانون العام، أثري القانون الجزائري بنموذج جديد يقوم على فكرة التوفيق بين الشرعية الإجرائية للتنفيذ واليقين القانوني بمصلحة الغير، حيث لم يعد هدف القاضي الإداري تتبع وإلغاء الإجراءات الإدارية غير القانونية بشكل منهجي، بل توسعت مهامه لتشمل حماية حقوق الغير قدر الإمكان، حيث يمكن للقاضي الإداري أن يتدخل لحماية مصلحة الغير في إطار إجراءات الحجز على العقارات الممنوحة بموجب سندات أو مقررات إدارية، (Ngondi, 2024, p. 451)، وهذا هو النهج المعتمد في إطار الصلاحيات الممنوحة للقاضي الإداري بموجب القانون 08-09 المعدل بموجب القانون 22/13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. تجدر الإشارة إلى أن دعوى الإشكال في التنفيذ التي يكون محلها أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة يؤول الاختصاص النوعي للنظر فيها إلى المحكمة الإدارية الصادر عنها الحكم موضوع الإشكال، حسب الفقرة 08 من

المادة 804 من ق ا م ا، فيما يتعلق بالمساحة العقارية، حيث يجوز للقاضي الإداري النظر في إلغاء سند الملكية الثابت للشخص القانوني الخاضع للقانون العام خاصة إذا استفاد عن طريق الحجز التنفيذي من عقار في إطار إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك بخضم سند ملكية للغير الذي لم يتأثر بأي شكل من الأشكال بنزع الملكية، ولاستعادة حقوق الغير المتضرر، يكمن الحل في الإلغاء القضائي لسند ملكية العقار (Ngondi, 2024, p. 444).

تأسيساً على ذلك استقر قضاء محكمة التنازع على أن المحاكم الإدارية هي المختصة بإجراءات تنفيذ القرارات الصادرة عن الجهات القضائية والإدارية التي صدر عنها الحكم موضوع الإشكال (باشا، مبادئ القضاء في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، 2020، صفحة 77) ، ويتم الفصل من قبل القاضي الإداري المختص حسب الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 631 إلى 635 من ق ا م ا، بما في ذلك الحجوز التنفيذية والتحفظية الناجمة عن تنفيذ تلك القرارات الصادرة في مواجهة الأشخاص المنفذ عليهم، وذلك بحسب ما ورد في قرار محكمة التنازع المنشور في مجلة المحكمة العليا رقم 170 الصادر بتاريخ 2015/01/26، كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يشر في الباب الخاص بالإجراءات المتبعة أمام المحاكم الإدارية إلى كيفية عرض الإشكال في التنفيذ أو تسويته أمام رئيس المحكمة الإدارية، ولا إلى أثره ومدة وقف التنفيذ، ولا حتى إلى مدى قابلية الحكم الاستعجالي الإداري للطعن القضائي (باشا، اشكالات التنفيذ في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، 2011، صفحة 40)، وفي ذات الإطار يرفع الإشكال الوقي من الغير إذا لاحظ هذا الأخير أن حقوقه مهددة بالضياع من خلال الإجراءات التي يقوم بها طالب التنفيذ، خاصة إذا كان إجراء الحجز القضائي بناء على طلب شخص معنوي عام يرغب في التنفيذ على أموال الغير .

فالقاضي الإداري هنا عند نظره الإشكال قد يقضي بوقف التنفيذ إذا توفرت شروط الصفة والمصلحة، مع توافر شرط جدية التعارض مع حقوق الغير أو وشاك ضياعها (طاهري، 2018، صفحة 38)، غير أنه من وجهة أخرى نجد أن الاجتهاد القضائي في بعض القضايا ارتأى إعمال القواعد العامة في الاختصاص نتيجة غياب نص صريح، ففي قرار صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 2002/11/05 يحمل رقم 9934 حول إشكال في تنفيذ قرار قضائي إداري، اعتبر مجلس الدولة أن إشكالات تنفيذ القرارات الصادرة عن الجهات القضائية الإدارية تخضع لاختصاص قاضي الأمور المستعجلة للقانون العادي وحده (بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 336)، وذلك تأسيساً على قاعدة أن كل ما يتعلق بالحجوز يخضع لاختصاص محاكم القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة هي طالبة الحجز.

### ثالثاً: تدخل الغير في إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

يحق للغير الذي لم يكن طرفاً في خصومة التنفيذ أن يتدخل إجرائياً عند بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وفي هذا الإطار يمكن للغير أن يتدخل في المرحلة الأولية لعرض قائمة شروط البيع، أو أن يتقدم بعريضة أمام قاضي الاستعجال من أجل وقف إجراءات البيع الجبري، كما يمكن للغير أن يتدخل حتى بعد صدور حكم رسو البيع القضائي للعقار المحجوز بالمزاد العلني، كما يمكن للغير كذلك أن يثبت أن إجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني ستؤثر على حقوقه في العقار المحجوز، ويجوز للغير في هذا الإطار إثبات أن البيع القضائي سيشكل واقعة نقل الملكية التي لا يمكن وقف أو

تدارك آثارها مستقبلا بعد صدور الحكم الذي يعتبر سنداً نهائياً، حيث اعتبر القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 1166690 بتاريخ 2019/03/14 أن حكم البيع بالمزاد العلني يقتصر على حصة المدين المحجوز عليه. بالاعتماد على هذا القرار يتبين لقضاة المجلس أن حكم البيع بالمزاد العلني قد أكسب الراسي عليه المزاد أكثر من حصة المدين، وأن الحجز وقع على حقوق للغير التي لم يكن المدين مالكا لها، فلا ينقل للراسي عليه المزاد إلا ما كان مدينا به للمحجوز عليه، ولذلك فإنهم اعتبروا أن الأمر يتعلق ببيع ملك الغير الذي لا يكون ناجزا في حق مالك الشيء المبيع حتى ولو أجازته المشتري، وانتهوا من ذلك إلى أن البيع بالمزاد العلني يكون ناجزا فقط في نصيب الدائنين، ويبقى لمن رسي عليه المزاد الحلول محلها في حدود ذلك الدين تنفيذا للسند التنفيذي الصادر بتاريخ 2003/06/31، الذي ألزم هذين الدائنين فقط دون باقي أعضاء المستثمرة، وقد أعطى قضاة المجلس لقضائهم أساسه القانوني الصحيح وبروه بأسباب كافية عملا بأحكام المادة 397 من القانون المدني والمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### 1- حق الغير في تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع

يستشف من خلال أحكام المادة 737 من ق ا م ا التي أجازت لكل ذي مصلحة تقديم طلب إبطال قائمة شروط البيع، والمادة 772 من ق ا م ا التي مكنت الغير المالك للعقار من المطالبة باستحقاق العقار، أنه يجوز لكل ذي مصلحة تقديم اعتراضات، ومثال ذلك حالة ما إذا لم ينوه المحضر القضائي ضمن قائمة شروط البيع على أن العقار محل البيع يبقى مشغولا من طرف المستأجر، فمن حق مستأجر العقار تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع حتى يكون عقد الإيجار ساري في حق الراسي عليه المزاد، وحتى يكون المقبل على المشاركة في المزايدة على علم تام بوضعية العقار بالإضافة إلى إلغاء أي لبس بخصوص الأشخاص الذين يحق لهم تقديم اقتراحات، وهنا يقترح القاضي "حمدي باشا عمر" تعديل أحكام المادة 742 من ق ا م ا عن طريق إضافة فقرة قانونية تجيز لكل ذي مصلحة غير الأشخاص المحددين في نص المادة 740 من ق ا م ا الحق في تقديم الاعتراضات (زروقي، 2020، صفحة 412).

في ذات الإطار يجوز للغير الذي اشترى حصة مشاعة بعد صدور الحكم القاضي بقسمة التصفية أن يتدخل ويعترض على إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني التي تمت بدون تدخله طبقا للمادة 729 من القانون المدني (زروقي، 2020، صفحة 428)، وإذا لم يسبق أن رفع هذا الإشكال أمام قاضي الأمور المستعجلة يجوز للغير أن يطرح في شكل اعتراض أمام القاضي الذي ينظر الاعتراض، ويختص بالفصل فيه بالبطان ووقف إجراءات البيع، أو أن يفصل فيه برفض الاعتراض ومواصلة إجراءات التنفيذ، ومن ثم يجوز للغير صاحب المصلحة أن يرفع إشكالا موضوعيا على شكل اعتراض أمام القاضي الذي ينظر في الاعتراضات ويختص بالفصل فيه، وقد تنتهي الخصومة في هذه المرحلة إما إلى إبطال إجراء من إجراءات التنفيذ ووقفه، وإما أن تنتهي إلى رفض الاعتراض (زودة، إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2019، صفحة 359).

فإذا قبل القاضي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة على الأمر القاضي بالحجز العقاري، يجب أن يقتصر في قضائه على إلغاء أو تعديل مقتضيات الأمر التي اعترض عليها الغير أو أضرت بحقوقه العقارية، تطبيقا لمبدأ الأثر النسبي للطعن، فالإلغاء أو التعديل لا يسري في مواجهة الخصوم الأصليين فقط، حيث يحتفظ الحكم المطعون فيه باعتباره حائزا

لحجية الشيء المقضي فيه بكافة آثاره نحو جميع الأطراف حتى فيما يتعلق بمقتضياته المبطلّة، باستثناء عدم قابلية موضوع الحجز العقاري للتجزئة (بربارة ع.، 2009، صفحة 287).

## 2- دعوى وقف تنفيذ إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

يحق للغير المدعي باستحقاق العقار المراد بيعه بالمزاد العلني، أن يتقدم بدعوى موازية لدعوى الاستحقاق، وهي دعوى وقف الإجراءات أمام المحكمة المختصة (أفريل، 2011، صفحة 266)، والغير في هذه الحالة قد ينتهج اللجوء إلى قضاء الاستعجال طبقاً لمقتضيات الفقرة 03 من المادة 772 من ق ا م ا، وفي هذا الإطار يلجأ الغير إلى قاضي الاستعجال للحصول على أمر برفع الحجز على عقاره، وقد يستجيب قاضي الأمور المستعجلة عملاً بقاعدة توافر عنصر الاستعجال، كون أنّ البيع بالمزاد العلني يخلق أوضاع يصعب تداركها في المستقبل، وذلك باعتباره يشكل سند ملكية للراسي عليه المزاد، ولا يمس أصل الحق لأنه يأمر بالزوال تنفيذاً لحكم القانون ولا يمس بحقوق الأطراف، بل يحمي حق الغير، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 10-03-1991، نشرة القضاة 1997، العدد 51، وذلك من خلال تأكيد أن التصريح ببيع العقار المتنازع عليه بالمزاد العلني من شأنه أن ينشئ وضعية نهائية لا يمكن الرجوع عنها، ومن ثم فإن طابع الاستعجال متوفر أمام القضاء (بوقندوة، 2014، صفحة 154).

لا يؤثر الحكم في طلب وقف إجراءات التنفيذ على العقار في مآل دعوى الاستحقاق، ولا يقيد المحكمة التي قد تقضي بوقف إجراءات البيع، ومع ذلك يكون حكمها في موضوع الدعوى هو رفض الاستحقاق (أفريل، 2011، صفحة 270)، ويستند الغير الذي يطالب بوقف التنفيذ على أساس استحقاق العقار بصفته مالكا غير مدرج في إجراءات البيع بالمزاد العلني، لاسيما وأن طلب وقف التنفيذ قد شُرع لفائدة الغير الذي لم يشملته حكم البيع، ولم يتمكن من التدخل لإبطال إجراءات الحجز، وبهذا يمكنه طلب وقف إجراءات البيع استعجالياً بناء على إثبات جدية الاستحقاق (الكشو، 2023، صفحة 793)، كما تستلزم دعوى وقف التنفيذ أن يثبت الغير أن إجراءات البيع العقاري بالمزاد العلني ستؤثر على حقوقه في العقار المحجوز، والبيع القضائي سيشكل واقعة نقل الملكية التي لا يمكن وقف أو تدارك آثارها مستقبلاً بعد صدور الحكم الذي يعتبر سندا نهائياً.

## 3- التظلم من حكم رسو المزاد عن طريق دعوى البطلان المبتدأة

يعتبر محضر البيع بإرساء المزاد العلني سندا تنفيذياً تجاه من رسي عليه المزاد، وتجاه من أشرف على البيع، ولكي تكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي يجب أن يكون قد استوفى البيانات الواردة في المادة 715 من ق ا م ا (سعد، 2018، صفحة 64)، وقد تضمن المبدأ القضائي الوارد في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 1247088، بتاريخ 2020/09/10 على أنه لا يدخل ضمن صلاحيات قاضي البيوع العقارية، إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي يتم على أساسها البيع بالمزاد العلني، وإنما هو مجرد قاضٍ إجرائي، يتأكد من صحة إجراءات هذا البيع، ويتضح من مراجعة ملف الطعن والقرار المطعون فيه، أن الدعوى المرفوعة أمام القضاء من قبل المطعون ضدهم، ضد الطاعن ترمي إلى إبطال حكم رسو المزاد الصادر عن قسم البيوع العقارية المختص بمحكمة قسنطينة بتاريخ 27 فيفري 2014 نظراً لفساد الإجراءات.

يتبين من القرار محل الطعن بان قضاة المجلس تأسسوا في قضائهم بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 19 جانفي 2015، والقضاء من جديد ببطان حكم رسو المزاد العلني الصادر عن محكمة قسنطينة في قسم البيوع العقارية بتاريخ 27 فيفري 2014 تحت رقم فهرس 07/14، على أساس أن العقار الذي كان محل البيع بالمزاد العلني خاضع لقواعد الملكية المشتركة، وتأسيسا في ذلك على انه يتكون من طابق ارضي وطابق أول فقط، ثم تم انجاز طابق ثاني، وانه تم تجزئته إلى قسمين، واللذان تم بيعهما بموجب سنيين تنفيذيين مختلفين، يتمثلان في حكم صادر بتاريخ 24 جانفي 2000، وحكم آخر صادر بتاريخ 21 ماي 2007، وحيث انه ووفقا للمادتين 67 و68 من المرسوم 63-76 يتبين أن الأمر كان يتطلب وجود بيان وصفي للتقسيم مرفق بمخطط مسحي، وكان على قاضي البيوع العقارية أن يتحقق من ذلك.

لكن حيث أنه، وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالبيوع العقارية، خاصة المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما يليها، فانه وبعد إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمالكين على الشيوخ للعقار محل البيع، فانه ووفقا للمادة 742 من ق ا م ا يمكن للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق ا م ا تقديم الاعتراضات التي تخص كافة العيوب الشكلية والموضوعية المتضمنة في دفتر الشروط، والتي يتم الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة في جلسة الاعتراضات، وفي هذا الإطار تضمنت المادة 747 من ق ا م ا صراحة على أن رئيس المحكمة لا يصدر أمر بتحديد جلسة البيوع إلا بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

يتبين من هذا القرار أن قاضي البيوع العقارية ليس من صلاحياته إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي يتم على أساسها البيع، والتي يتم إعدادها استنادا إلى أحكام قضائية أمرت بالبيع بالمزاد العلني وحازت حجية وقوة الشيء المقضي به، تأسيسا في ذلك على خبرة قضائية سبق مناقشة عناصرها الموضوعية، وإنما هو مجرد قاضي إجرائي يتأكد فقط من صحة إجراءات البيع بالمزاد العلني، وهو ما كرسته أحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن قضاة الموضوع لم يضعوا لقرارهم أساس قانوني مما يعرضه للنقض والإبطال.

استنادا إلى المبدأ المتضمن في قرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا رقم 292327 بتاريخ 29/01/2003، الذي يقضي بأن كل الأعمال الولائية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى بطلان مبتدأة، ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء، إلا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك، وتبعاً لخصوصية هذا النوع من الأحكام القضائية يحق للغير صاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد العلني أمامها، ويختص قاضي الموضوع بنظرها (بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، 2017، صفحة 188).

### المحور الثالث: الإشكالات العملية المطروحة عند لجوء الغير إلى قضاء الحجز العقاري

يحق للغير الطعن في منازعات الحجز التنفيذي على العقار بموجب مقررات الاستفادة أو الشهادة الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية والتي تسمح له بالتواجد في الوعاء العقاري، غير أن إشكالية رسم الحدود وتحديد المعالم بسبب نقص أو عدم وجود المخططات والوثائق، تخلق عدة إشكالات فنية تستدعي تدخل الغير لحفظ ما يملكه أمام قضاء الحجز العقاري، وذلك على أساس تداخل المساحات والحدود، وبالتالي فالخبير لن يتمكن من انجاز مهامه على الوجه اللازم

خاصة في حالة ندرة الوثائق والمعلومات التي تسلمها الإدارات المعنية كمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، وفي هذا الإطار يتعرض الغير الذي يتدخل في خصومة التنفيذ إلى عدة عقبات وإشكالات تزيد من صعوبة استثناء حقوقه في العقار محل الحجز، خاصة عند إثبات صفة الإجراءية في الدعوى، أو تداخل أمواله العقارية مع حقوق الامتياز والعقارات المشاعة في مختلف المراحل الإجرائية للحجز التنفيذي.

### أولاً: صعوبة إثبات مصلحة الغير في منازعات الحجز على العقارات غير المشهورة

بالرجوع إلى فلسفة المشرع الجزائري قد ركز على شرط المصلحة في الدعوى التي يرفعها الغير للاستشكال في تنفيذ إجراءات والإدارية، نجد أن المشرع الجزائري قد ركز على شرط المصلحة في الدعوى التي يرفعها الغير للاستشكال في تنفيذ إجراءات الحجز على العقار بنصه على أن: " ترفع دعوى الإشكال في التنفيذ من طرف المستفيد من السند التنفيذي أو المنفذ عليه أو الغير الذي له مصلحة، بحضور المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ"، والحق في إثبات المصلحة يمنحه القانون للغير في الدعوى في أي مرحلة كانت عليها ولو بعد صدور النسخة التنفيذية للحكم، ولا يجوز للقاضي حرمان الغير من هذا الحق تحت طائلة تعريض حكمه للنقض لأنها مسألة قانونية تقع تحت رقابة المحكمة العليا، وهذا ما تضمنته المواد من 21 إلى 24 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (عجة، 2009، صفحة 557).

هكذا يتبين أن المصلحة كشرط في إقامة الدعوى تعتبر بمثابة تلك المنفعة التي يجنيها الغير من التجائه إلى القضاء بناء على سند إثبات قانوني، وفي هذا الإطار يصعب إثبات مصلحة الغير في دعاوى الحجز على العقارات المملوكة بموجب سندات عرفية، علما بأن العقد العرفي قبل صدور قانون التوثيق سنة 1971 كان يرتب جميع آثاره، وبالتالي كانت تنتقل ملكية العقار بمجرد تطابق إرادة البائع وإرادة المشتري دون حاجة إلى رسمية، فالعقود التي كانت تحرر بطريقة عرفية عند الكاتب، وترتب جميع آثارها، وبها تنتقل الملكية (مزبان، 2014، صفحة 180)، وهذه المصلحة أو المنفعة تتحقق للمدعي عندما يكون من شأن دعواه أن تغير وتحسن في مركزه القانوني الذي هو عليه عند رفع الدعوى أمام القضاء المختص (الكعي، 2020، صفحة 301).

تكمن الصعوبة في إثبات مصلحة الغير من خلال تبيان أن الغاية من تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو حماية الغير الذين يتعاملون مع صاحب العقار المحجوز بعد عملية الحجز، إذ يمكنهم أن يعرفوا وضع العقار والمنازعات الواقعة بشأنه (البيان، 2022، صفحة 32)، غير أن أمر الحجز الخاص بالعقارات الغير مشهورة يقيد في السجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، مع قيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين يدهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، حسب مقتضيات المادة 786 من ق م ا، وتتجسد مصلحة الغير من خلال موضوع الحجز العقاري الذي يؤثر على الحقوق المنفذ عليها (Kolloko, 2005, p. 7)، فإذا باع أحد الشركاء حصته الشائعة جاز للشريك الحائز أن يأخذ هذه الحصبة بالشفعة ما لم يأخذها حائز حق الرقبة لأنه أولى بها، وبذلك يصبح الشفيع حائزاً لحق انتفاع مشاع (الوريمي، 2015، صفحة 297).

في هذا الإطار لا يمنع المشرع الجزائري الغير الأجنبي من التدخل في منازعات الحجز العقاري، غير أن إثبات مصلحة هذا الأخير تعتمد على عدة معايير قانونية نوعية، ففي واقع الأمر يمكن للغير صاحب الجنسية الأجنبية أن

يتملك العقار بطريق الميراث حسب مقتضيات المادة 128 من قانون الأسرة، غير أنه إذا كان الهالك مورثا للغير الذي يحمل جنسية أجنبية، ففي هذه الحالة يجب أن يحرر سند نقل الملكية الغير مشهر طبقا لجنسية المالك، وذلك حتى يكون قابلا للإشهار في المستقبل على مستوى المحافظة العقارية، طبقا للمذكرة رقم 1615 المؤرخة في 2004/04/12 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية (زيداني، 2018، صفحة 429)، وإذا كان الأجنبي يملك عقارات مشاعة وتم حجزها بموجب أمر قضائي، فإن الاختصاص يرجع للقضاء العادي، خاصة إذا كانت حالة الشيوخ تجمع بين الخواص والشخص العام الأجنبي كالسفارات، وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرار الغرفة العقارية رقم 101996 المؤرخ في 2016/11/10.

تزداد صعوبة إثبات مصلحة الغير في مواجهة إجراءات الحجز عندما تتعدد قواعد الحجز على الملكية المشتركة مع الغير في إطار عقد البيع على تصاميم، باعتبار أن إجراءات الحجز تكون قائمة على ظاهر التعامل المستقبلي في مجال الترقية العقارية، وذلك في شكل عقد رسمي غير مشهر يسمى عقد الحفظ، ليشكل مجموعة من الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو تلبية الحاجات الخاصة، كالاستعمال السكني أو المحلات المخصصة لإيواء نشاط حربي أو صناعي أو تجاري، ومن بين هذه النشاطات في الترقية العقارية نجد عقد البيع بناء على تصاميم (محمودي، 2010، صفحة 214)، وفي هذا الإطار لا يجوز الحجز على الوعاء العقاري أو على السكنات التي تنجز فوقه تنفيذا لدين عالق في ذمة المرقى العقاري، ما دام أن نقل ملكية العقار من الدولة إلى المرقى العقاري ليس بغرض التمليك النهائي وإنما هو مجرد تمليك مؤقت لتحميله كل المسؤوليات والتبعات القانونية المرتبطة بعملية البناء إلى غاية التسليم النهائي للمشروع، تطبيقا لمقتضيات الفقرة 05 من المادة 636 من ق ا م ا (باشا، مبادئ القضاء في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، 2020، صفحة 503).

بالرجوع إلى الاجتهاد القضائي الجزائري يتبين أن إثبات المصلحة بالنسبة للغير من شأنه أن يؤثر على مسار الدعوى، ويتجلى هذا الطرح من خلال القرار الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 0912413، بتاريخ 2015/03/12، حيث يقضي المبدأ بعدم قبول الدعوى في حالة المطالبة بتنفيذ التزام لم يحل أجله لمصلحة غير قائمة ولا حالة، وحيث أنه وكما هو ثابت من القرار المطعون فيه أن المطالبة بتنفيذ التزام لم يحل بعد، يجعل من دعوى الطاعنة قائمة على مصلحة غير قائمة ولا حالة، فكان على قضاة الموضوع أن يصرحوا بعدم قبول الدعوى، وهكذا يبقى حق الطاعنة باعتبارها من الغير في المطالبة القضائية حين يحل اجل الوفاء، وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى القول أن الطاعنة لا يكون لها الحق في المطالبة بمراجعة السعر قبل تحرير محضر الحيازة، فمعنى ذلك أن دعوى الطاعنة أصبحت المصلحة فيها غير قائمة ولا حالة وكان عليهم أن يصرحوا بعدم القبول.

### ثانيا: إشكالية تدخل الغير في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المشاع

إن تصرف الشريك في حصته يجعل من المشتري مالك على الشيوخ رفقة باقي الملاك، وباعتبار المشتري دائنا للشريك البائع فمن حقه أن يعترض على إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني التي تمت دون تدخله طبقا للمادة 729 من القانون المدني، ويكون هذا الاعتراض عن طريق اعدار يوجهه الغير إلى جميع الشركاء في الشيوخ الذين يتوجب عليهم

إدخاله في الإجراءات، كما يجوز للغير أن يقدم طلب التدخل في إجراءات البيع، على أن يتم إجراء الإدخال أو التدخل طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية (زرقي، 2020، صفحة 429)، فيستوي أن يطالب الغير بملكية العقار ككل أو جزء شائع فيه أو مفرز منه، ويشترط في هذه الحالة الأخيرة لقبول الدعوى أن يكون الحجز منصبا على العقار كله بما فيه الجزء المطلوب استحقاقه، إلا إذا كان الحجز مستثنيا لهذا الجزء، فهنا يكون له فقط طلب قسمة العقار قبل بيعه أو المشاركة في المزايدة أو الطعن في أي إجراء حرمه من المشاركة في هذه المزايدة (أفيل، 2011، صفحة 260).

باستقراء الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا يتبين أن الثلث المشاع المملوك للغير يبقى محميا من طرف القضاء حتى لو تم بيعه بالمزاد العلني، فان إجراء البيع يعتبر باطلا طبقا لما تضمنه قرار الغرفة التجارية والبحرية بالمحكمة العليا رقم 1476157 المؤرخ في 2021/10/14، والمتعلق ببطلان محضر رسو المزاد العلني للثلث المشاع بالمحل التجاري على أساس المادة 713 والمادة 715 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا توفي المنفذ عليه بعد التنفيذ على العقار، فان طالب التنفيذ غير مجبر بإعلان الورثة بالسند التنفيذي، وإنما عليه مواصلة إجراءات التنفيذ على تركة المالك، مع الإشارة إلى أنه يمكن لطالب التنفيذ ومتى اقتضى الأمر استصدار أمر على عريضة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة (ببرارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، 2009، صفحة 112)، فقد تتطلب بعض إجراءات التنفيذ حضور المنفذ عليه، إلا أن ورثة هذا الأخير يكونون غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم، وهنا أخذ المشرع الإجرائي هذه الحالة بعين الاعتبار، ومنح لطالب التنفيذ الحق في اللجوء لرئيس المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ (حمزة، الدليل العملي لرئيس المحكمة الاوامر على عرائض في قانون الاجراءات المدنية والادارية، 2018، صفحة 165).

غير أن الإشكال الذي يطرح في هذه الحالة المذكورة أعلاه، هو حينما يتقدم شخص من الغير بيده وصية على ثلث العقار المشاع الذي كان مملوكا للمدين المالك، وذلك من أجل الاعتراض على أي إجراء من إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، خاصة وأن الوصية حسب أحكام المادة 191 من قانون الأسرة الجزائري وقرار غرفة شؤون الأسرة بالمحكمة العليا رقم 665688 بتاريخ 2011/07/14، تصح بمجرد تحريرها أمام الموثق دون أن تتعرض للإشهار والشهر في هذه الحالة يكون واجبا لنقل الملكية بعد الوفاة لا غير طبقا للمادة 16 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي هذا الإطار يمكن إثبات ملكية الغير للعقار بموجب وصية في حالة وجود المانع القاهر بجميع طرق الإثبات حسب ما ورد قرار غرفة شؤون الأسرة بالمحكمة العليا رقم 413209 بتاريخ 2008/01/16، أو بناء على حكم قضائي على أساس نص الفقرة الثانية من المادة 191 من قانون الأسرة الجزائري (دفايشية، 2013، صفحة 158).

من الجدير بالذكر أن الاشتراك في العقار بين ورثة المدين والغير لا يمنع من حجز حصة المدين، بل يجوز حجزها وبيعها، إلا أنه لا يجوز حجز العقار بالتخصيص للمدين المالك بصورة مستقلة عن العقار، بل يجوز حجزه تبعا للعقار الذي خصص له، وفي هذا الإطار لا يعد العقار المشترك بين ورثة المدين والغير مانعا من التنفيذ الجبري عليه، بل يتم التنفيذ على الجزء المشاع، ولا يكلف الدائن بطلب القسمة قبل التنفيذ على العقار المشاع، ويحل المشتري بالمزاد للجزء المشاع محل الشريك المدين، فيكون مالكا لنصيبه الشائع كما لو كان هو الشريك الأصلي، وله طلب

القسمة فيما بعد (البيان، 2022، صفحة 32)، وفي هذا الإطار توجب المادة 724 من القانون المدني على القاضي عند تعيينه للغير من أجل إعداد الحصص، أن تكون أولى مهامه تقويم المال المشاع الغير قابل للقسمة العينية (زروقي، 2020، صفحة 392) وذلك قبل بيع العقار وفقا لإجراءات المزاد العلني.

في ذات الإطار قد يتضمن إجراء بيع العقار المشاع المحجوز عليه قضائيا وضعية قانونية قد تمس أو تؤثر على حقوق الغير، فإذا تلقى شخصان حق الانتفاع على العقار المشاع من غير المالك تنشأ وضعية حائزين مختلفين لحق انتفاع مشاع، ويستوي في ذلك أن يكون مصدر حق الانتفاع الشائع الوصية، كأن يوصي الحائز الأصلي للعقار بحق الانتفاع لذلك العقار إلى جملة من الأشخاص، فيصبح الموصى إليهم حائزين على الشيعاء لحق الانتفاع الموصى به (الويحي، 2015، صفحة 298)، وفي هذه الحالة يحق للغير الطعن في السند التنفيذي الخاص بالحجز على العقار المشاع، وذلك في مواجهة الدائن وباقي الشركاء في الشيعاء، طالما أن العقار مازال موضوعا تحت يد القضاء (كحلون، 2016، صفحة 208)، وبالرجوع إلى الاجتهاد القضائي الجزائري، يتضح للباحث من خلال قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 749672 المؤرخ في 2011/07/14 أن القضاء العقاري العادي يسمح للغير بإجراء الطعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة بناء على سند يثبت الملكية في مواجهة ملاك العقار المشاع، غير أن هذا النوع من القضاء يبقى غير مختص في الطعون المرفوعة من طرف الأشخاص المعنوية العامة حسب مقتضيات المواد 800 و36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ثالثا: إشكالية البيع القضائي لحق الامتياز الفلاحي المدمج مع عقارات الغير

يعتبر حق الامتياز الفلاحي حق عيني عقاري قابل للحجز عليه، وتطبق في هذا الإطار إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمادة 721 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (زروقي، 2020، صفحة 124)، ولذلك تعد حصة المستثمر المستفيد من حق الامتياز الفلاحي، حقا عينيا عقاريا يقبل الرهن والحجز طبقا للمادة 13 من القانون 10-03 المتعلق بالامتياز، هذه المادة التي تسمح للدائن والمؤسسة المالية المقرضة أو الغير الذي بيده سند تنفيذي آخر كعقد اعتراف بدين مهور بالصيغة التنفيذية أو حكم قضائي نهائي من مباشرة إجراءات الحجز العقاري طبقا للمواد 721، 722 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والأحكام الخاصة بالقانون 10-03 المتعلق بالامتياز (محمودي ع.، 2015، صفحة 83).

في هذا الإطار قد ينشأ نزاع في التنفيذ والحجز على الوعاء العقاري محل الشراكة في إطار العقد الإداري المتضمن منح امتياز على الأراضي والأموال الوطنية المعد في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15-10-1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والمرسومين التنفيذيين رقم 94-321 و94-322 المؤرخ في 17-10-1994 المتعلقين بمنح امتياز على الأراضي والأموال الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار (بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، 2017، صفحة 92)، وفي سياق علاقة المستثمرة الفلاحية مع الغير قد تنور عدة نزاعات حول تنفيذ التزامات تعاقدية (حرش، 2017، صفحة 271)، لذلك يقضي المبدأ القضائي في قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا رقم 1571366 بتاريخ 2024/12/05 على أنه يجوز للغير رفع دعوى ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية باسم رئيسها، إذا ثبت تقاعسها عن إبرام اتفاقية تحدد من يمثلها (باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة النزاع، 2025، صفحة

(43)، لكن ما يلاحظ في الواقع العملي، أن عقود الشراكة مع الغير لا يتم شهرها من طرف المحافظين العقاريين نظرا لعدم صدور التنظيم الذي يحدد كفاءات تطبيق المادة 21 من القانون 10-03، وصدور عدة تعليمات من الجهات الوصية تلزم صاحب المصلحة بعدم إجراء الشهر، مع قصر عملية ترسيم الشراكة المبرمة أمام الموثق على إجراء التسجيل في النشرة الرسمية للإعلانات المحلية، طبقا للمنشور الوزاري المشترك رقم 1809 المؤرخ في 2017/12/05 الموجه للولاية (قنفود، 2025، صفحة 95).

يتعلق الإشكال المثار في هذه الحالة بإزالة المنشآت الخاصة بالغير حسن النية، خاصة في ظل وجود سندات ملكية خاصة تتعرض للخطر بعد حجزها أو بيع حقوق استغلالها بالمزاد العلني، باعتبار أن إدارة المستثمر غير ملزمة للغير حسب مقتضيات المادة 22 فقرة 01 من القانون 10-03 المؤرخ في 15-08-2010، فبعد صدور حكم المزاد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية من قبل المحضر القضائي طبقا للفقرة 03 من المادة 762 من ق ا م ا، ثم يقدم حكم رسو المزاد من قبل الراسي عليه المزاد إلى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل إمضاء دفتر الشروط، وتحرير عقد امتياز جديد يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية بسعي من الديوان (زروقي، 2020، صفحة 125)، وكل خلاف يتعلق بحجز الحصة المشاعة أو يحدث في إطار تنفيذ المشروع الاستثماري يتم تسويته بالتراضي، بالإضافة إلى حالة عدم جدوى التسوية الودية، التي يتم فيها عرض النزاع على الجهات القضائية المختصة إقليميا، حسب مقتضيات المادة 03 من ملحق دفتر الشروط الخاص بالمرسوم التنفيذي 21-432 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-55 المؤرخ في 23 جانفي سنة 2024.

يجوز للغير الذي يحوز على سند ملكية التدخل في منازعات الحجز العقاري على حق الامتياز، وذلك من خلال طلب إبطال أو وقف آثار الحجز والبيع بالمزاد العلني من أجل المحافظة على حقوقه العقارية طبقا لمقتضيات القانون، وفي هذا الإطار يقضي المبدأ على أنه لا يمكن الادعاء بجحيزة أراضي المستثمر الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي منح بشأنها عقد امتياز، ومنح الدولة لحق الامتياز الفلاحي على هذه الأراضي مفاده اعتراضها على حيازتها من طرف أي شخص آخر، وبمفهوم المخالفة يمكن للغير الاحتجاج في مواجهة إجراءات البيع القضائي لحق الامتياز الفلاحي المحجوز، والمستقر عليه قضاء حسب قرار الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في القسم الثاني، رقم 1422817 مؤرخ في 2023/03/09، المتضمن في حيثياته على أنه لا يجوز الاحتجاج بجحيزة الأملاك التابعة للدولة في مواجهة الغير، إلا أنه يمكن للطاعن أن يدعي الجحيزة في أراضي المستثمر الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة التي منح بشأنها عقد امتياز للمطعون ضده، على اعتبار أن منح الدولة حق امتياز بشأنها مفاده اعتراضها على حيازتها من طرف أي شخص آخر (باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، 2025، صفحة 44).

في ذات الإطار لم يجزئ المشرع ملكية الوعاء العقاري للأراضي الفلاحية في القانون 10-03، وقد أعطى من خلال هذا القانون إمكانية اللجوء إلى الشراكة لاستغلال الأراضي الفلاحية مع الغير، وليس بالضرورة أن يكون مع أحد أعضاء المستثمر الفلاحية، وذلك لتحسين الإنتاج (شعاشية، 2013، صفحة 48)، والإشكال المطروح بعد الحجز التنفيذي على العقار يتمثل في استحالة البيع القضائي، مع وجود عقد امتياز في مقابل وجود سند ملكية للخوادم، وفي هذا

الإطار ائبت القانون رقم 87-19 المعروف بقانون المستثمرات الفلاحية الملغى بموجب قانون 10-03، محدوديته لانعدام القدرات المالية للمستثمرين الفلاحيين، مما أدى إلى لجوء الكثير من المستغلين الأصليين الذين يجوزون على عقود إدارية أو قرارات ولائية إلى الشراكة مع الغير أصحاب الأموال قبل صدور القانون رقم 10-03، وذلك وفقا لقواعد التعليمات الوزارية المشتركة رقم 1808 (عامر، 2022، صفحة 868).

لقد كان المبدأ القضائي في ظل قرار المحكمة العليا رقم 253567 المؤرخ في 24/09/2003 يعتبر العقد في ظل القانون 87-19 الملغى باطلا ومخالفا للقانون عند تأجير الأرض المستغلة في إطار المستثمرات الفلاحية للغير بغض النظر عن شكل العقد الذي تتم به المعاملة، وفي هذا الإطار قد يثور إشكال يتعلق بالحجز والبيع القضائي لحق الامتياز الخاص بالمستثمرات الفلاحية التي تحتوي على التجمعات السكنية والأحواش الغير خاضعة لرقابة المخططات المسحية والتي يجوزها الغير بموجب مقررات استفادة، وذلك في إطار التسوية بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 1992 والتعليمات رقم 498 المؤرخة في 01 جويلية 2024، المتعلقة بتسوية البنايات المشيدة على أراضي فلاحية، تطبيقا في ذلك لمقتضيات الفقرة 04 من المادة 16 من القانون 15-08 المحدد لقواعد مطبقة البنايات وإتمام إنجازها، وعلى هذا الأساس يمكن للغير الطعن في إجراءات الحجز والبيع بالمزاد العلني بموجب سندات إدارية في ظل غياب دراسة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز من طرف اللجان الولائية، بالنسبة للمستثمرات المحجوز عليها قضائيا، وبالتالي كان يتعين على أصحاب حق الامتياز إثبات وشهر المساحة المستغلة فعليا قبل إجراء الحجز القضائي وتقديم العقار للبيع بالمزاد العلني، وذلك عن طريق تقديم طلب تعديل وضبط لعقد الامتياز طبقا لأحكام المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 02 جوان 2025.

#### الخلاصة:

تقتضي قواعد العدالة والإنصاف أن حجية السند التنفيذي لا تقتصر على أطراف النزاع دون غيرهم، والقول بغير ذلك يخل بقواعد العدالة، فالسند التنفيذي لا يعني بالنسبة للغير أكثر من مجرد كونه وثيقة قضائية، فإذا مس هذا السند حقوق الغير، فانه يحق له الاعتراض عليه، وذلك بهدف منع تنفيذه في مواجهته، عن طريق سحبه أو تعديله أثناء الاعتراض عليه.

لقد تضمن التشريع الإجمالي الجزائري المتنوع عدة نصوص قانونية واجتهادات قضائية مختلفة تهدف إلى حماية الغير أثناء التنفيذ، إلا أن هذه النصوص تحتاج إلى التحليل والتطوير خاصة في الأحوال التي تتشابك فيها المصالح، وبالذات بعد ظهور عدة إشكالات عملية مطروحة، فلم يعد الأمر مقصورا على انتهاج القانون المبسط الذي يتحدد بناء عليه أطراف التنفيذ والغير في أشخاص محددين ومعروفين، ولذلك أصبح القانون الإجمالي مطالبا بالكثير من التعديل والإثراء التشريعي والفقهية.

تتحقق مصلحة الغير في إبطال إجراءات التنفيذ إذا كان من شأن الفصل في دعواه الرجوع بفائدة عملية عليه وتوافر المصلحة يتأكد إذا أحييت دعاوي تدخل الغير على رئيس المحكمة قبل أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني، والغاية من عرض الإشكالات الوقتية على الرئيس هو دفع خطر التنفيذ ولا محل لهذا بعد تمام عملية التنفيذ.

استنادا لما سبق فإن المشرع الجزائري أصبح مدعوا أكثر من أي وقت مضى إلى التفكير بجدية في تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشكل يجيب على مختلف الإشكالات التي برزت من خلال التطبيق العملي لإجراءات الحجز واصطدامها بحقوق الغير، وبذلك سيوفر المشرع الإجراءي لعقار الغير حماية فعالة تتناسب مع أهميته في الحياة الاقتصادية بالإضافة إلى المساهمة في استتباب الأمن القانوني العقاري بالجزائر.

## قائمة المصادر والمراجع:

أولا: المراجع باللغة العربية

القوانين:

القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، 23/04/2008 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 13/22 المؤرخ في 12 يوليو 2022.

القانون 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية، عدد 46، 18/08/2010.

الأمر 58-75، المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل سنة 2005.

التعليمية الوزارية المشتركة، (رقم 1808). وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة والتعمير ووزارة المالية، الجزائر. 05 ديسمبر 2017.

قرار وزاري مشترك، (13 سبتمبر 1992). يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات. الجريدة الرسمية. العدد 86.

منشور وزاري (رقم 02). يتضمن تطهير العقار الفلاحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في إطار مختلف صيغ المنح والاستغلال. وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة والتعمير ووزارة المالية. الجزائر. 01 جوان 2025.

الكتب:

اسكندر م. (2008). الاختصاص الاستعجالي في مادة التنفيذ. القضاء الاستعجالي. تونس.

أفريل دي. (2011). الرهن الرسمي العقاري. (Vol. 1) المغرب: مكتبة الرشاد سهاد.

البكري م. ع. (1995). الحجز القضائي على المنقول في ضوء الفقه والقضاء. (Vol. 1) القاهرة، مصر: دار محمود للنشر والتوزيع.

البنيان، أ. ع. (2022). بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني. الاردن: دار اليازوري العلمية.

الخروبي، وخ. (2015). القانون العدلي الخاص طرق التنفيذ. تونس: مجمع الاطرش للكتاب المختص.

الفتيحي، ع. ا. (2018). القضايا الخلافية في المنازعات العقارية على ضوء قرارات محكمة النقض. (Vol. 1) مراكش، المغرب: مكتبة المعرفة.

الكشو م. (2023). التنفيذ في المادة المدنية والتجارية. (Vol. 2) تونس: مجمع الاطرش للكتاب المختص.

الكعي م. ع. (2020). المسؤولية المدنية عن أضرار الكوارث الطبيعية. الاسكندرية: دار التعليم الجامعي.

الوريمي، ن. ا. (2015). حائز العقار. تونس: مجمع الاطرش للكتاب المختص.

الوفا، أ. أ. (2015). اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. الاسكندرية، مصر: مكتبة الوفاء القانونية.

باشا، ع. ح. (2025). القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن المحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع. الجزائر: دار بلقيس للنشر والتوزيع.

- باشا , ع . ح . (2018). طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية . الجزائر : دار هومه .
- باشا , ع . ح . (2020). مبادئ القضاء في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية . الجزائر : دار هومه .
- بربارة , ع . ا . (2009). شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية . الجزائر : منشورات بغدادي .
- بربارة , ع . ا . (2009). طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية . (Vol. 1) الجزائر : منشورات بغدادي .
- بوقندورة , س . (2017). البيوع العقارية الجبرية والقضائية . (Vol. 2) الجزائر : دار هومه .
- بوقندورة , س . (2014). الدعاوى الاستعجالية في النظام القضائي العادي مدعم بالاقتضاء القضائي والآراء الفقهية . (Vol. 1) الجزائر : دار اللمعة للنشر والتوزيع .
- حمزة , س . (2018). الدليل العملي لرئيس المحكمة الاوامر على عرائض في قانون الاجراءات المدنية والادارية . (Vol. 2) الجزائر : دار هومه .
- حمزة , س . (2016). الدليل العملي لرئيس المحكمة الدعاوى الاستعجالية . (Vol. 3) الجزائر : دار هومه .
- زروقي , ع . ح . (2020). المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحكام القضاء . الجزائر : دار هومه .
- زودة , ع . (2019). اجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية . الجزائر : دار هومه .
- زودة , ع . (2015). الاجراءات المدنية والادارية في ضوء اراء الفقهاء واحكام القضاء . (Vol. 2) الجزائر : دار انسكلوبيديا .
- ساسبي , ر . (2015). اشهار الحق العيني العقاري . تونس : مجمع الاطرش للكتاب المختص .
- سعد , ع . ا . (2018). اجراءات التبليغ والتنفيذ للسندات والاحكام القضائية الوطنية والاجنبية . (Vol. 1) الجزائر : دار هومه .
- طاهري , ح . (2018). دليل المحضر القضائي مرشد قانوني وعملي مبسط يتناول أعمال ومهام المحضر القضائي . الجزائر : دار الخلدونية .
- عجة , ا . (2009). المدخل للعلوم القانونية نظرية الحق . الجزائر : برقي للنشر .
- كحلون , ع . (2016). التعليق على مجلة المرافعات المدنية والتجارية . تونس : مجمع الاطرش للكتاب المختص .
- هوام , ن . (2017). دعوى ابطال اجراءات التنفيذ . الجزائر : النشر الجامعي الجديد .
- الرسائل:**
- اسماعيل , ق . (2020). الحجز العقاري في قانون الاجراءات المدنية والادارية . أطروحة دكتوراه . الجزائر : كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 .
- حرش , م . (2017). المستثمرات الفلاحية من حق الانتفاع الى حق الامتياز في التشريع الجزائري . أطروحة دكتوراه . الجزائر : كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 .
- حورية , ل . (2012). منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري . أطروحة دكتوراه . بسكرة , الجزائر : جامعة بسكرة .

## المقالات:

- زيداني ت. (2018). حق الاجانب في التملك العقاري في التشريع الجزائري. مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية (13).
- الدين و. ع. (2023). دعوى الاستحقاق الفرعية. مجلة جامعة البعث. (4) 45 ,
- عامر س. (2022). قراءة في التعليمتين الوزائيتين المشتركتين رقم 654 و 1808 المتعلقة بمعالجة ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز. مجلة العلوم القانونية والاجتماعية. (4)
- قنفود ج. ا. (2025). الطبيعة القانونية لعقد الشراكة الفلاحية ومنازعاتها. مجلة الدراسات القانونية. (2) 11 ,
- محمودي ع. ا. (2015). المنازعات المتعلقة بحق الامتياز الوارد على الاراضي الفلاحية التابعة للاملاك الخاصة للدولة في اطار القانون 03-10 المؤرخ في 15-08-2010. مجلة التجلي. (2)
- مزيان ا. ز. (2014). اجراءات بيع العقارات غير المشهورة وفق قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية. (3) 51 ,
- خاطر ط. ي. (2017). الغير في التنفيذ الجبري وحمائته من آثاره. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية. 6, (63) 7 ,
- محمودي ول. ه. (2010). عقد البيع بناء على تصاميم. مجلة القانون. (2)
- دقايشية م. (2013). الوصية كقيد على الملكية العقارية الخاصة. الملكية العقارية الخاصة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري. الجزائر: جامعة قلمة.

## المجلات القضائية:

- قرار ( رقم: 1259956 بتاريخ 2018/03/22)، مجلة المحكمة العليا. الغرفة المدنية. 2018.
- قرار ( رقم 1033264 بتاريخ 2015/09/17). مجلة المحكمة العليا. العدد 02. 2015.
- قرار ( رقم 1109761 بتاريخ 2016/11/17). مجلة المحكمة العليا. العدد 02. 2016.
- قرار ( رقم: 1247088). المحكمة العليا. منشور بتاريخ. 2020/09/10.
- قرار ( رقم: 292327). المحكمة العليا. منشور بتاريخ. 2003/01/29.
- قرار ( رقم 101996 بتاريخ: 2016/11/10). مجلة المحكمة العليا. العدد الثاني. 2016.
- قرار ( رقم 1476157 بتاريخ: 2021/10/14). مجلة المحكمة العليا. العدد الثاني. 2021.
- قرار ( رقم 665688 بتاريخ: 2011/07/14). مجلة المحكمة العليا. العدد الثاني. 2011.
- قرار ( رقم 413209 بتاريخ: 2008/01/16). مجلة المحكمة العليا. العدد 02، 2008.
- قرار ( رقم 749672 بتاريخ 2011/07/14)، مجلة المحكمة العليا. العدد الثاني. 2011.
- قرار ( رقم 749672 بتاريخ 2011/07/14). مجلة المحكمة العليا. العدد الثاني. 2011.
- قرار (رقم 1571366 بتاريخ 2024/12/05). الغرفة العقارية. القسم الثالث. غير منشور.
- التعقيب م. (09 06 2021). قرار محكمة التعقيب. 28900. تونس.

- باشا , ع . ح . (2011). اشكالات التنفيذ في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية .مجلة المحكمة العليا .(2)  
 رضا , ص . أ . (2010). دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة .مجلة المحكمة العليا .(2) 1 ,  
 شعاشعية , ل . (2013). استغلال الاراضي الفلاحية عن طريق الامتياز دراسة في ظل القانون 03-10 المؤرخ في  
 15-08-2010.مجلة المحكمة العليا .(1)  
 المجد , ع . ا . (2013). الصعوبة في التنفيذ .مجلة محكمة الاستئناف .(3)

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

Kolloko, P.-G. P. (2005). *La saisie immobilier dans L'espace OHADA. Cameroun: Presse Universitaires d'Afrique.*

Ngondi, P. E. (2024). *La Légalité de L'annulation Partielle du Titre Foncier par Le Juge Administratif Camerounais. Revue de la Recherche Juridique - Droit prospectif*