

تكون الإجابة كما يلي:

الإجابة العنودية لا مكان فيها هي
الحجز التنفيذي على العقارات
سنة ثمانية ماسر وأون عقاري

الموضوع الأول:

1. (10) نقاط

يتم الحجز التنفيذي على العقارات أو الحقوق العقارية المشهورة بناء على طلب يقدمه الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وإذا تعددت العقارات موضوع الحجز والتي تدخل في اختصاصات عدة محاكم، فإنه يمكن استصدار أمر بالحجز من أحد هته المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية.

ويتضمن هذا الطلب مايلي:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار و/أو الحق العيني العقاري،
- اسم ولقب المدين وموطنه،
- وصف العقار أو الحق العيني العقاري وبيان موقعه أو أي بيان آخر يفيد تعيينه وفقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية،

ونظرا لأهمية هذا الوصف أجاز المشرع للدائن استصدار أمر على عريضة غير قابل للطعن يسمح للمحضر بالدخول للعقار بغية الحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته.

ويجب أن يرفق الطلب بما يلي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء،

- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي،
- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية،
- مستخرج سند ملكية المدين للعقار، تسلمه المحافظة العقارية يثبت وجود العقار وحدوده ومساحته ونوعه،
- شهادة عقارية، تتضمن القيود الواردة على العقار

على أنه إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق يرفض الطلب، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق.

ويلاحظ على هذه الوثائق المرفقة أنها إثبات إحترام الدائن لإجراءات التنفيذ بدءا من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويستجيب رئيس المحكمة للطلب بعد ثمانية أيام من وقت إيداعه ويستصدر الأمر بالحجز بناء على أمر على عريضة مع الملاحظة أنه إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عقارية في دوائر اختصاص مختلفة يستطيع الدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد هذه العقارات.

ويجب أن يتضمن أمر بالحجز التنفيذي على العقار تحت القابلية للإبطال ما يلي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمطاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء،

مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية،
يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

2. (١٥) نقاط

طبقا للمادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه من وقت قيد أمر بالحجز في
المحافظة العقارية فإن كل إيرادات وثمار العقار المحجوز عليه تلحقه، غير أنه نظرا لأن الحجز
قد يستغرق وقتا طويلا بالأخص إذا أعيد البيع بالمزاد العلني، فإنه من حسن إدارة العقار التصرف
في الثمار وعدم تركها للضياع خاصة إذا كانت على وشك النضوج أو من الثمار السريعة التلف،
ففي هذه الحالة:

- يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع هذه الثمار إذا كان ذلك من حسن إدارة العقار
ويؤدي إلى رفع قيمته مع الملاحظة أن ما يأخذه المحجوز عليه من هذا الثمار
وفق ما يلزمه لمعيشته وعياله فهو تصرف سليم ولا يعد تبديدا للأموال، أما إذا قام
باختلاسها جميعا أو إتلافها فإنه يتحمل المسؤولية الجنائية عن جريمة إختلاس أو
تبديد الأموال المحجوزة وفقا لما هو منصوص عليه في المادتين 364 و 365 من
قانون العقوبات، وعند الإقتضاء يمكن أن يسأل عن التعويضات المدنية طبقا للمادة
733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- كذلك يجوز للدائن أن يطلب استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة
يرخص له حصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها في المزاد العلني
أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى.
- وفي كلتا الحالتين سواء أن المدين تصرف في الثمار أو أن الدائن طلب القيام
بالحصاد وجني الثمار فإن ثمن البيع يودع لدى أمانة ضبط المحكمة.