

الـ وادي في: 2026/01/21

مدة الامتحان: ساعة ونصف

جامعة الشهيد حمة الاخضر الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق
السنة الثانية ماستر قانون عقاري



الاجابة النموذجية

✓ يَبين مدى صحة ما يأتي مع التعليل المختصر:

- لا يمكن للدائن توقيع الحجز التحفظي والتنفيذي على عقار مدينه الا اذا كان حائزا لسند تنفيذي؟ (01ن).
- يشترط السند التنفيذي لتوقيع الحجز التنفيذي فقط دون التحفظي الذي تكفي فيه مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين. (م 647 ق ا م ا).
- يُحرم المدين من سلطة التصرف في العقار من يوم صدور الامر بالحجز التنفيذي ؟ (01 ن).
- تغل يد المدين من التصرف ليس بصدور أمر الحجز بل بقيده لدى المحافظة العقارية . (م 729 ق ا م ا).
- يجب قيد الحجز على العقارات المشهرة وغير المشهرة على مستوى المحافظة العقارية ؟ (01ن).
- يتم اجراء قيد أمر حجز العقارات المشهرة على مستوى المحافظة العقارية أما العقارات غير المشهرة يقيد حجزها في سجل خاص بأمانة ضبط المحكمة المتواجد في دائرة إختصاصها العقار. (م 768 ق ا م ا).

✓ اجب على الاسئلة التالية :

- يَبين المقصود بالثمن الاساسي في اجراءات الحجز العقاري وحدد الجهة المختصة بالتعيين والتقييم والأجال المتعلقة به مع توضيح أهم الاسس والمعايير المعتمدة في التقييم ؟ (05ن).
- يقصد بالثمن الاساسي القيمة التقريبية للعقار في السوق والذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني.
- يتم تقييمه من طرف خبير عقاري مختص.
- يعين بأمر من رئيس المحكمة.
- يجب ان يودع تقرير خبرته خلال اجل لا يتجاوز (10) ايام من تاريخ تعيينه والا استبدل بغيره (م 739 ق ا م ا).
- يبنى هذا التقييم على اسس ومعايير منها مساحة العقار ، طبيعته، موقعه، سعر السوق ... وغيرها.
- أجاز المشرع الجزائري بعد بيع العقار بالمزاد العلني إمكانية طلب إعادة بيعه من جديد وفق شروط وأجال محددة وضح ذلك؟ (03ن).
- أن يكون العقار تم بيعه بأقل من الثمن الاساسي.
- أن يقدم طلب إعادة البيع خلال أجل 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد.
- أن يتعهد طالب إعادة البيع بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد ويودع الثمن كاملا مع المصاريف بأمانة الضبط بالمحكمة (م 760 من ق ا م ا).

..../يتبع



✓ عدد دون شرح ما يلي :

- ثلاث عقارات ممنوعة من الحجز عليها؟ (03ن).
- العقارات المملوكة للدولة وللجماعات الاقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية.
- العقارات الموقوفة وقفاً عاماً أو خاصاً.
- عقارات السفارات الاجنبية. (م 636 من ق ا م ا).
- ثلاث سلطات تتدخل في اجراءات الحجز العقاري؟ (03ن).
- رئيس المحكمة – المحضر القضائي – الخبير المحافظة العقارية...

✓ اجب عن المسألة التالية:

- بلغ الى علم الدائن السيد " أ " أن المدين السيد " ب " سيشرع في اجراءات التصرف في عقاره قصد الاضرار به فقام في الحين باستصدار أمر بالحجز التحفظي على العقار.
- على ضوء ما درست اجب على ما يلي :
- ما هي الاجراءات الواجبة قانوناً التي تمكّن الدائن من تثبيت حقه بعد استصدار أمر الحجز؟ (03ن).
- الاجراء الاول اداري يتمثل في قيد أمر الحجز التحفظي لدى المحافظة العقارية المختصة.
- أما الاجراء الثاني قضائي يتمثل في رفع دعوى تثبيت الحجز أمام المحكمة المختصة.
- ويكون الاجراءين خلال ميعاد 15 يوم من تاريخ صدور أمر الحجز (م 652 و 662 من ق ا م ا).

بالتوفيق للجميع / أ المقياس د.الذهبي خليفة