

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 02

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة والغير المشهورة في ظل القانون الإجراءات المدنية والإدارية

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ :

زاوي عبد اللطيف

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب :

حاج جلول الهواري

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بلعبدون عواد

الأستاذ(ة).

مشرفا مقرا

زاوي عبد اللطيف

الأستاذ

مناقشا

بن سالم كمال

الأستاذ(ة).

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/07

# شكر

نحمد الله ونشكره على فضله و نعمه ، وعملا بسنة نبينا محمد  
صلى الله عليه وسلم وتبعا لهديه فشكر الناس من  
شكر الله تعالى .

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

لهذا أتقدم بالشكر الجزيل و الامتنان الخالص الى :

**الأستاذ " زاوي عبد اللطيف "**

على قبوله الإشراف على مذكرة تخرجي وعلى كل ما قدمه لي من عون  
والى كل أساتذتي بكلية الحقوق والعلوم السياسية  
وكل من مد لي يد العون من قريب او بعيد بالكثير او القليل  
اتقدم بالشكر .

# إهداء

الى شعاع النور ودافعي في الحياة الى أعظم الأمهات..... أمي رحمها الله  
الى سبب طموحي في الحياة وبذرة حلمي..... أبي رحمه الله  
و إلى القلوب الطاهرة ورياحين حياتي أخي و إخوتي جميعا تمنياتي لهما الحياة  
السعيدة على مساعدتي في الحياة  
إلى زوجتي في مساعدتي في الحياة اليومية  
و إلى إبنتي " سرين يامنة " التي أرى فيها رائحة أمي العزيزة "  
و إلى إبنتي هديل ليليا نهال التي أرى فيها الحياة السعيدة حياتي "  
الى كل هؤلاء اهدي هذا العمل إلى  
من شاركوني دربي ..... أصدقائي و أحبتي وزملائي في الدراسة

خطة :

مقدمة .

الفصل الأول: الإجراءات المستوجبة للحجز العقاري شروطا

المبحث الأول: الشروط الأولية لتوقيع الحجز العقاري

المطلب الأول: الشروط العامة للحجز العقاري

المطلب الثاني: إجراءات استصدار أمر الحجز وتبليغه

المطلب الثالث: وضع اليد على العقار المراد حجزه

المبحث الثاني: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

الفصل الثاني: تنفيذ البيع على العقار المحجوز عليه

المبحث الأول : بيع العقار بالمزاد العلني

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع

المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني

المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

المطلب الأول: إبطال إجراءات البيع بالمزاد

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

خاتمة .

# المقدمة

### مقدمة :

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق الدائنين بل لابد من تنفيذها، فلا يتصور وجود حق إلا وكان لصاحبه سلطة الالتجاء إلى القضاء الاعتراف له به وإلزام المدين على تنفيذ ما التزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذ اختياريا من طرف المدين أو تنفيذ جبري على أمواله باعتبار جميع أموال المدين ضامنة سواء كانت منقولات أو عقارات والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع التي يتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه فالأصل أن يتم التنفيذ أولا على المنقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجة إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى "الحجز العقاري"

فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره الذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء وليبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء دينه من ثمنها.

ونجد أن كل التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين الا أنها 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 أين كانت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات القديمة تتسم بالتعقيد وعدم الوضوح إلا أنه مع تطور المجتمعات فان القوانين الحديثة اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها وهذا حماية للائتمان العقاري.

وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في المواد 721-765 " الحجز العقاري " من الباب السادس الحجز التنفيذية " من قانون الإجراءات المدنية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة بتوقع الحجز

أهمها "لا يجوز كقاعدة عامة نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذيا على العقار مثل برهن أو تخصيص أو امتياز المادة 8 من ق.م. كما هناك إجراءات خاصة يتولى القاضي التدخل عراقية مدى احترامها ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها وهي من النظام العام المادة 309 من ق.م ، وذلك حماية للمدين وعدم تركه تحت رحمة دائنيه.

لقد أصبح المجتمع يشهد عدة تغيرات في مختلف المجالات و تنشأ عدة علاقات بين أفراد المجتمع و ترتب من خلال ذلك التزامات متقابلة فيقوم الشخص المدين بأداء الدين لصاحبه الدائن طواعية لشخص إرادته و منه إبراء ذمة المدين و إما إجباري ذلك من خلال مطالبة الدائن بحقه بحيث يجبر المدين على الوفاء بالتزامه و هو ما يعرف على أنه التنظير الذي تقوم به السلطة العامة تحت رقابة و إشراف القضاء بناء على طلب دائن بيده سند متوفر الشروط خاصة، فلقد تناول المشرع الحجر التنفيذي في أربعة طرق و هي حجز ما للدين لدى الغير الحجز التنفيذي على المنقول الحجز التنفيذي على العقارات الحجز على الأجور المداخل والمرتببات و ننتاول في دراستنا الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة والغير المشهورة.

والحجز التنفيذي بمفهومه الشامل يمثل عائقا كبيرا اتجاه المدين و الذي يشكل في أن الدائن يمنع قيادا على المدين في التصرف في أمواله .

و تبرز أهمية الموضوع في محل التنفيذ و هو العقار الذي يتمثل في أثر الضمانات التي يلجأ إليها الدائن الإستقاء حقه ، إذا يتميز العقار بقيمته العالية من القدم و لقد أحاطه المشرع بقواعد من شأنها أن يحمي مالكة من تصرفات الغير وهو الأمر الذي يجب أن يكون إجراءات التنفيذ عليه ، حيث يتم منح المدين المحجوز عليه مهلة للوفاء بالدين تسبق عملية الحجز النهائية .

حيث أصبح الوفاء بالالتزامات من الضروريات للحياة القانونية و الاقتصادية ، إذ من السهل توقع الاضرار التي تلحق الحياة من اضطراب إذا ما تخلف المدينون عن الوفاء بالتزاماتهم لذا منح المشرع لصاحب الحق طريق الحجز على العقار باعتباره من الوسائل القانونية .

### الإشكالية :

ومنه نطرح الإشكالية التالية : ماهو الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري ؟

كما يثير لنا هذا الموضوع تساؤلات أخرى نحاول الاجابة عليها :

- ما هو مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المشهر

- ما معنى الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر

و نعتد في الإجابة على هذه الإشكاليات على المنهج التحليلي و اعتمدنا على

الخطة التالية المتمثلة في :

الفصل الأول: الإجراءات المستوجبة للحجز العقاري شروطا المبحث الأول: الشروط الأولية

لتوقيع الحجز العقاري المطلب الأول: الشروط العامة للحجز العقاري المطلب الثاني:

إجراءات استصدار أمر الحجز وتبليغه المطلب الثالث: وضع اليد على العقار المراد حجزه

المبحث الثاني: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز المطلب الأول: إعداد قائمة

شروط البيع المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

أما الفصل الثاني: تنفيذ البيع على العقار المحجوز عليه المبحث الأول : بيع العقار

بالمزاد العلني المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع المطلب الثاني: جلسة البيع

بالمزاد العلني المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني المطلب الأول: إبطال إجراءات

البيع بالمزاد المطلب الثاني: حكم رسو المزاد



# الفصل الأول

يكن الأساس الذي تقوم عليه عملية اجراء الحجز هو ابراء ذمة المدين بمعنى وجوب اقتضاء الدين من المدين وإتمام هذه العملية يتوجب احترام شروط معينة نتناولها في الفصل الأول والذي يحتوي على مبحثين المبحث الأول نتناول فيه الإجراءات الأولية لتوقيع الحجز العقاري ، وذلك بتقسيمه إلى ثلاث مطالب ، في حين المبحث الثاني نتناول فيه الإجراءات التمهيدية لبيع العقار من خلال مطلبين متعاقبين.

### المبحث الأول: الشروط الأولية لتوقيع الحجز العقاري

تشمل عملية توقيع الحجز العقاري العديد من الإجراءات ، قام المشرع الجزائري بتنظيمها والإشارة إلى أغلبها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، من بين هذه الإجراءات قيام المنفذ باستصدار أمر الحجز ، و تبليغه إلى أشخاص معينين ، قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، وقبل اتخاذ هذه الاجراءات يجب على الدائن القيام ببعض الاعمال الجرائية التي تعرف بمقدمات التنفيذ<sup>1</sup>.

و بالتالي يشمل هذا التبليغ ، تسليم الدائن نسخة من السند التنفيذي<sup>2</sup>، ومحضر يعده المحضر القضائي ، يتضمن هذا الأخير بدوره مجموعة من البيانات تم النص عليها في المادة 613 ق.إ.م.إ.

إن هدف المشرع من عملية تبليغ السند ، يكمن في إحاطة المدين علما أن للدائن حق في التنفيذ الجبري ، وبالتالي تمكينه من الاعتراض على إجراءات التنفيذ في الوقت المناسب ، هذا إن كان له وجه للاعتراض ، أو يتجنب هذه الإجراءات ، وذلك بالوفاء الاختياري ، خلال المهلة المحددة.

1 - المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2 - فتحي والي التنفيذ الجبري دار النهضة العربية، الطبعة 1971، ص196.

سوف نتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب : المطلب الأول نخصه لدراسة الشروط العامة التي تحكم الحجز العقاري ، في حين نخصص المطلب الثاني لدراسة إجراءات استصدار أمر الحجز وتبليغه ، أما المطلب الثالث فنحاول من خلاله تناول إجراءات وضع اليد على العقار المحجوز .

### المطلب الأول: الشروط العامة للحجز العقاري

نتناول في هذا المطلب الشروط العامة للحجز العقاري من خلال 03 فروع وهي:  
الفرع الأول : المال العقاري المراد التنفيذ عليه.

الفرع الثاني : الشروط الواجب توافرها في العقار المراد حجزه .

الفرع الثالث : الشروط الواجب توافرها في الحاجز .

### الفرع الأول : المال العقاري المراد التنفيذ عليه

أما العقار بالتخصيص ، فقد تناول المشرع الجزائري تعريفه في الفقرة الثانية من المادة 683<sup>1</sup> قانون مدني، ويشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص ما يلي :

- أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد .

- أن يكون المنقول مخصص لخدمة العقار أو استغلاله .

بالنسبة لعملية التنفيذ على العقارات بالتخصيص عن طريق الحجز ، نقول أن حجز هذه الأخيرة حجزا عقاريا لا يكون إلا مع العقار الذي خصصت ورصدت لخدمته.

### الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في العقار المراد حجز عليه

لقيام بعملية التنفيذ الجبري على عقارات المدين ، يجب أن تتوفر في هذه الحالة مجموعة من الشروط تكمن.

<sup>1</sup> - المادة 721 ، ق.إ.م.إ.

أولاً : أن يكون العقار محل التنفيذ حقا ماليا.

تعتبر العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص و الحقوق العينية العقارية من الحقوق المالية القابلة للتقويم المالي ، كونها تكون جانب ايجابي للذمة المالية للمدين، ومنه تدخل في الضمان العام للمدين ، ومن ثم يجوز بيعها جبرا عن صاحبها بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

ثانيا : أن يكون العقار محل التنفيذ قابلا للحجز عليه.

القاعدة العامة أن جميع أموال المدين ضامنة لديونه (المادة 188 من القانون المدني) إلا أن هناك بعض الاستثناءات تطراً على هذه القاعدة ، وذلك راجع لأسباب معينة ، نذكر منها :

أ. عدم جواز الحجز بنص القانون : و من العقارات التي لا يجوز الحجز عليها بنص القانون نجد :

- العقارات التابعة لأملاك الدولة: تم النص على عدم جواز حجزها في مضمون المادة 636 ق.إ.م.إ. ، كما تم النص في القانون رقم : 08 / 14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية ، في المادة الرابعة فقرة أولى على أن الأملاك الوطنية، العقارات التي تدخل في الأموال الموقوفة: و المال الموقوف لايجوز في الأصل بيعه أو التصرف فيه ، حيث تنص المادة 23 من القانون رقم 91 | 10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم 10 / 02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 و المتعلق بالأوقاف ، العقارات التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها: ورد النص على هذه الحالة في مضمون المادة 636 ق.إ.م.إ.، ومثالا عليها نجد حالة امتلاك المدين لقطعة أرض عن طريق الهبة أو الوصية

1 - فتحي والي، مرجع سابق ، ص 152 إلى 161.

مقرونة بشرط المنع من التصرف ، الذي بدوره مبني على باعث مشروع و مقصور على مدة معقولة<sup>1</sup> .

ب. عدم جواز الحجز على العقار بسبب طبيعته : توجد بعض الحقوق العينية العقارية لا يجوز الحجز عليها، كالتأمينات العينية وحق الارتفاق ، حق السكنى والاستعمال وذلك راجع للطبيعة الخاصة لهذه الأموال.

### ثالثا : وجوب تعيين محل التنفيذ أو قابليته للتعيين

حيث أنه لا يجوز توقيع الحجز على أموال المدين بغير تحديد، وإنما يجب تبيان ما سينزع ملكيته بدقة ، ومع ذلك يجوز التنفيذ على العقار المملوك ملكية شائعة حسب ما نصت عليه المادة 721 ق.إ. م.إ حيث يحل الراسي عليه المزاد.

### رابعا : أن يكون العقار حق مملوك للمدين

من بين الشروط الواجب توافرها أيضا في العقار المراد حجره، أن يكون المدين مالكا له ، ومعنى هذا الشرط أن المدين يضمن تنفيذ التزاماته بأمواله وليس بأموال غيره ، و السؤال الذي يطرح نفسه هنا :

- على أي أساس نميز الأملاك العقارية للمدين عن أملاك الغير ؟

- أو ما الأنظمة التي تحكم الملكية العقارية و التصرفات الواردة عليها ؟

إذا كانت المنقولات تحكمها قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، فإننا نجد العقارات على عكس من ذلك، حيث يحكمها نظام قانوني خاص يتلاءم مع طبيعتها ، ويؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواردة عليها وهو ما يسمى بنظام الشهر العقاري . من الناحية التاريخية نجد أن المشرع الجزائري تبنى عملية الشهر العقاري في نظامين: نظام خلفه الاستعمار الفرنسي في الجزائر ، يسمى بنظام الشهر الشخصي ، كونه

1 - فتحي والي، مرجع سابق ، ص 154.

يعتمد في إعلان التصرفات على أسماء الأشخاص القائمين ونظام لا يتم الشهر فيه، على أساس أسماء المتصرفين ، بل على أساس العقار ذاته ، حيث يفرد فيه لكل عقار بطاقة خاصة ضمن السجل العقاري ، يسجل فيها كل ما يتمتع على العقار و ما يتعلق به من حقوق ، وتم استحداث هذا النظام بموجب الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

و بموجب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر ، أورد المشرع أهم نص بالمادة 793 من الأمر رقم 58 / 75 المؤرخ في 26 فيفري 1975 المتضمن التقني المدني، على أن كل التصرفات العقارية تكون غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة ، إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري ، إذن شرط التنفيذ على الأملاك العقارية التي تعود ملكيتها للمدين يعني أن الدائن لا يستطيع التنفيذ بالحجز<sup>1</sup>.

ولكن السؤال الذي نطرحه في الأخير : ما هو حكم القسمة التي تجري بعد قيد أمر الحجز و قبل اتمام البيع، مع الأخذ بعين الاعتبار أثر القيد من سلطة التصرف المنصوص عليه في مضمون المادة 735 ق.إ.م.إ. ؟ و هل هناك امتياز للشريك المقاسم ؟.

إلا على العقارات المشهورة، كون أن الملكية العقارية للمدين أو لأي شخص آخر لا تثبت إلا عن طريق الشهر، حيث تنص المادة 15 من الأمر المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري أن " أي حق ملكية أو حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

و التنفيذ بالحجز على العقارات و الحقوق العينية العقارية المشهورة ورد في الفصل الخامس من الباب الخامس "في الحجز" من الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية" من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09 / 08 ، غير أنه في نفس الباب ونفس

1 - سي يوسف زاهية، مجلة منظمة المحامين المنطقة تيزي وزو، ماي 2004، العدد 01، ص: 124.

الكتاب نجد الفصل السادس يتناول حالة الحجز على العقارات غير المشهورة ، وهذه الحالة تجعل التساؤل التالي يثار :

إذا كانت عملية الحجز لا تكون إلا على العقارات المشهورة فقط ، على اعتبار أنها لا تكون إلا على الأموال التي يملكها المدين وأن ملكية هذا الأخير للعقار لا تثبت إلا عن طريق الشهر ، إذن : لماذا استحدثت المشرع إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة ؟ وعلى أي أساس تثبت ملكية المدين للعقار في هذه الحالة ؟ يعود سبب إدراج المشرع لهذا النوع من الحجز ، "الحجز على العقارات غير المشهورة" إلى عملية المسح التي لم تعمم بعد على كل البلديات، ولا تزال في مراحلها الأولى إلى غاية اليوم ، حيث صارت بذلك الأملاك العقارية التي ليست لها سندات ملكية مشهورة تشكل أكبر وعاء من الأملاك الأخرى<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس حاول المشرع الجزائري تدارك الأمر بتوفير حماية أكبر للدائنين في استثناء حقوقهم، و ذلك بإدراج بعض الأملاك العقارية غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين اتجاه دائنية ، و في نفس الوقت تكون هذه إذا كانت القاعدة تقضي بأن الحقوق العينية بالعقارية لا تنتقل إلا بالشهر ، فهذا يعني أن عملية الحجز لا تقع إلا على العقارات المشهورة ، كون أن عملية التنفيذ تتطلب بيع العقار المحجوز و بالتالي نقل الملكية بالعقارية ، وهو ما لا يكون إلا بمراعاة قاعدتي : الشهر المسبق و الرسمية .

قاعدة الشهر المسبق : المادة رقم 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم . قاعدة الرسمية : المادة 324 قانون مدني و المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المعدل والمتمم ، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق " إخضاع كل العقود التي تتضمن نقل ملكية

1 - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، بوزريعة، الجزائر، 2002،

عقار أو حق عيني عقاري للشكل الرسمي " لتفصيل أكثر أنظر : المجلة القضائية العدد الأول 1997 ، المحكمة العليا ، الديوان الوطني للأشغال العمومية ، الإجراءات الجديدة كحل لمشكلة إثبات الملكية بالعقارية<sup>1</sup> الناتجة طبعاً عن بطء عملية المسح ، غير أنه و على حسب نص المادة 766 ق.إ.م.إ فإن إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة لا تكون إلا في إحدى الحالتين :

**الحالة الأولى:** إذا كان للعقار غير المشهر مقرر إداري ترجع حالة العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري ، إلى قيام الإدارة في بعض الأحيان وفي سبيل تحقيق المصلحة العامة إلى إصدار قرارات إدارية تنقل بموجبها ملكيتها بالعقارية إلى الغير ، الذي يمثل الطرف المدين ، دون أن تقوم بعملية شهرها على مستوى المحافظة بالعقارية ، كونها تفتقر لسندات الملكية ، حيث نجد في هذا الصدد جزء كبير من الاحتياطات بالعقارية البدية لا يتوفر على سندات ملكية مشهورة ، ورغم ذلك قامت الدولة بعملية بيعها ، ومن جهة أخرى نجد المتعاملين في الترقية بالعقارية العمومية ، لاسيما مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF ، ودوايين الترقية والتسيير العقاري OPGI ، قامت بتشديد مباني على قطع أضية قبل أن تسوي وضعية ملكيتها ، مما يجعلها فيما بعد تعجز عن تقديم عقود ملكية لأصحابها ، و بكذا يكون هناك مجموعة من الأشخاص يمتلكون من الناحية العملية لعقارات و يفتقرون لعقود ملكيتها ، حيث نجد بحوزتهم إما عقود إدارية غير مشهورة بطبيعة الحال أو شهادات استفاضة أو تخصيص أو بيع....إلخ.

فكل هذه الأوضاع تندرج تحت حالة العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري ، وكل هذا سببه راجع إلى عدم إتمام عملية المسح<sup>2</sup>.

1 - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد موفم للنشر، الجزائر 2009، ص: 124.

2 - مزعاش أسمان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق بن عكنون، 2006/2005، ص: 12.



- وما نشير له أيضا أن العقود المثبتة لعملية نقل الحقوق بالعقارية ، هي في الأصل قرارات تصدر عن الوالي بصفته ممثلا للدولة على مستوى الولاية ، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل على مستوى البلدية ، التجسد فيما بعد في شكل عقود من طرف مدير أملاك الدولة ، ومثال ذلك نجد :

- العقود الإدارية التي أبرمت بموجب القانون رقم 01/81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

- العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة باستصلاح الأراضي التي تبرم في ظل قانون رقم 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية بالعقارية الفلاحية .

- العقود الإدارية المعدة من طرف مديرية أملاك الدولة المتعلقة بإنشاء المستثمرات الفلاحية ، طبقا لقانون المستثمرات الفلاحية رقم : 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987. العقود المتضمنة منح الامتياز على الأملاك العقارية ، المعدة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 15/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار. الحالة الثانية: إذا كان للعقار سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني السند العرفي سند يتولى تحريره وتوقيعه أشخاص عاديون من أجل إثبات تصرف قانوني بدون تدخل الموظف العام ، ولا يتطلب أي شرط شكلي في تحريره ، والشرط الوحيد لصحته ، هو أن يكون موقع من أطراف العقد و على حسب نص المادة 328 قانون مدني ، يكون السند العرفي ثابت التاريخ ابتداء من :

- يوم تسجيله.

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام .

- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص .

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ترجع حالة العقارات غير المشهورة التي لها سند عرفي إلى عدم إتمام عملية المسح لحد اليوم ، رغم انطلاقتها منذ سنة 1975 ، حيث أدت هذه الوضعية ، إلى لجوء الأفراد لتصرف في الملكية بالعقارية عن طريق عقود عرفية بكثرة ، إما لأن هذه الأملاك موروثية ولا تتوفر على سندات ملكية أصلا ، أو لأن سنداتنا إن وجدت تكون غير مشهورة في أغلب الأحيان ، و مراعاة من المشرع لهذا الواقع قام بإدخال العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ ضمن الضمان العام للمدين ، وذلك بالنص على جواز الحجز عليها ، مركزة بذلك وفي كل الأحوال على حماية مصلحة الدائن في استقاء حقه<sup>1</sup>.

من خلال كل ما سبق نقول أن الدائن يستطيع التنفيذ على العقارات المشهورة و العقارات غير المشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ شرط أن تعود ملكيتها للمدين ، و هذا تطبيقا للقاعدة التي تقضي بأن هذا الأخير يضمن تنفيذ التزاماته بأمواله وليس بأموال الغير ، إلا أنه ورغم ذلك نجد أنه في بعض الحالات يتم التنفيذ على أموال عقارية لا تعود ملكيتها للمدين ، و هذا عندما يوجد مال عقاري معين مقدم كضمان للمدين ، فيجري التنفيذ ضد شخص رغم أنه ليس مسؤولا شخصيا عن الدين ، وينفذ بذلك على المال و لو أنه غير مملوك للمدين ويكون هذا في إحدى الصورتين التاليتين :

#### الصورة الأولى : حجز العقار تحت يد الحائز .

في التنفيذ العقاري هناك معنى اصطلاحى لكلمة الحائز ، فلا يقصد من ذلك من يقوم بالحيازة المادية (واضع يعتبر اليد على العقار) أي السيطرة الفعلية على الشيء من خلال القيام بأعمال عليه ، كالزراع ، الغرس ، البناء..... إلخ وإنما حائزا في هذا المقام من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكة عقار أو حق عيني عقاري مثقلة بتأمين عيني ، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون ، و هذا ما جاء به نص

1 - فتحي والي، مرجع سابق، ص:12.

الفقرة الثانية من المادة 911 قانون مدني ، و لهذا لا يعتبر الشخص حائزا إلا بتوافر الشروط التالية :

1- أن يكون هناك حق عيني تبقي على العقار المملوك للمدين ، كالرهن وحق التخصيص أو حق الامتياز ، بشرط أن يكون هذا الحق نافذا في مواجهة الغير ، ولا يكون ذلك إلا بالشهر .

2 أن يتصرف المدين الراهن في العقار الذي تم شهر الحق العيني التبقي عليه تصرفا صحيحا ناقلا للملكية لهذا الشخص الذي يعتبر حائز .

3- أن لا يكون من انتقلت إليه ملكة العقار مسؤولا عن الدين مسؤولية شخصية ، كأن يكون مدينة متضامنا أو كفيلا شخصيا .

إذا توافرت هذه الشروط اعتبر المتصرف إليه حائزا ، وهذه الصفة تجعله يواجه إجراءات التنفيذ ، حيث يمكن للدائن الممتاز دون العادي التنفيذ على العقار المتصرف فيه ، عن طريق حق يمنحه له القانون بموجب نص المادة 882 قانون مدني ، يسمى بحق التتبع ، كما تم النص أيضا على هذا الحق في الفقرة الثانية من المادة 721 ق.إ.م.إ و بهذا يكون الدائن قد نفذ على عقار لا تعود ملكيته للمدين .

### الصورة الثانية : حجز العقار تحت يد الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يقدم عقارا ملكا له ضمانا لدين على شخص آخر يدعى المدين ولا يضمن هذا الدين إلا في حدود المال الذي قدمه كضمان ، فهو كحائز العقار من حيث مسؤوليته الشخصية عن الدين ، إلا أنه يختلف عنه من حيث تقديمه لعقاره و بمحض إدارية لضمان دين غيره ، على عكس الحائز الذي تنتقل إليه ملكة العقار أو الحق العيني العقاري مثقلة بتأمين عيني دون أن يكون له دخل في ذلك . و متى توافرت صفة الكفيل العيني لدى

أي شخص تجعله يواجه إجراءات الحجز ، حيث يمكن للدائن التنفيذ على العقار المقدم كضمان للدين ، وهذا ما يعتبر كحالة من حالات التنفيذ على مال لا تعود ملكيتها للمدين.

تم النص على الكفالة العينية في مضمون المادة 884 قانون مدني ، حيث بينت هذه الأخيرة ذلك بنصها على جواز أن يكون الراهن شخصا آخر غير المدين ، لذا نقول أن الكفيل العيني في إجراءات التنفيذ ، يقصد منه الراهن لعقاره ضمانا لدين على الغير ، و ما نشير له أيضا أن الكفالة العينية ترتب للدائن حق التقدم و حق التتبع على العقار المرهون . و بعد كل ما سبق بيانه نقول أن لكل دائن الحق في طلب توقيع الحجز على عقارات مدينه ، كما له الحق في اختيار العقار الذي سيكون محلا لهذا الحجز ، والعقار بدوره يلعب دورا هاما في تحديد طريقة التنفيذ الواجبة للإتباع ، كما سنرى لاحقا ، و التي تختلف حسب اختلاف وضعيته من ناحية الخضوع لعملية الشهر وحسب حالته من ناحية ورود تأمينات عليه ، أي التي تجعل من الدائن إما دائنا عاديا و إما دائنا ممتازة. فمن باب أولي أن للدائن العادي الغير مزود بتأمين خاص الحق في توقيع الحجز العقاري على أموال مدينه فقط ، على اعتبار أن هذه العقارات تدخل في الضمان العام الذي فرضه المشرع في القانون المدني لصالح الدائن في المادة 188 قانون مدني .

و من جهة أخرى أن للدائن الممتاز الحق في التنفيذ على الأموال المملوكة لمدينة ، و التنفيذ أيضا على أموال الكفيل العيني أو الحائز حسب الحالة ، وهذا ما يعني أن للدائن الممتاز حق أفضلية على الدائن العادي فيما يرتبة القانون من حق تتبع وتقدم ، حيث له متابعة التنفيذ الجبري على العقار المحمل بتأمينه في أي يد كان ، وهذا ما يفتقده الدائن العادي ، لأن هذا الأخير يستحيل عليه حجز عقارات مدينه ، إذا ما خرجت ملكيتها ، ما لم يقيم دعوى الصورية أو الدعوى البويصيلية بوجه مدينه والمتعاقد معه ، ويحكم بعدم سريان

التصرف ، و للدائن الممتاز أفضلية أيضا فيما يرتبه له القانون من حق تقدم ، حيث يستوفي الدائنون الممتازون لحقوقهم أولا وبحسب مرتبهم من حصيلة البيع ، بعد رسو المزداد ، ليستوفي بعد ذلك الدائنون العاديون حقوقهم من هذه الحصيلة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في الحاجز

وفقا لأحكام المادة 721 ق.إ.م.إ فإنه قبل اتخاذ أي إجراء من إجراءات الحجز على الحقوق بالعقارية المشهورة منها و غير المشهورة ، يجب توافر مجموعة من الشروط في الحاجز هي كالتالي :

#### أولا : أن يكون الدائن حائز لسند تنفيذي .

من بين أهم الشروط الواجب توافرها للقيام بعملية الحجز حياة الدائن لسند تنفيذي ، يثبت بمقتضاه الحق الذي يدين له المدين به ، فلا يجوز كقاعدة عامة اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي ، لأن هذا الأخير يعتبر الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها القانون مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ ، فهو الوحيد الذي يعكس وجود الحق الموضوعي ، ونظرا لأهمية هذا السند ، قام المشرع بالنص وعلى سبيل الحصر في المادة 600 من القانون الجديد ، على السندات التي تخول صاحبها حق اللجوء إلى التنفيذ الجبري، واشترط شرطين مهمين حتى يمكن للمنفذ التنفيذ هذا السند و هما :

**الشرط الأول:** أن يكون السند المراد مباشرة التنفيذ به من بين السندات الواردة في مضمون نص المادة 600 ق.إ.م.إ

**الشرط الثاني:** أن يكون السند ممهور بالصيغة التنفيذية التي تم النص عليها في المادة 601 ق.إ.م.إ.

1 - مزعاش أسمان، مرجع سابق، ص:12.

يجب أن يكون بيد الدائن طالب الحجز صورة ذات طابع خاص من السند التنفيذي حتى يمكنه إجراء الحجز، تسمى في قانون الإجراءات المدنية بالنسخة التنفيذية و هي النسخة التي لا يجوز التنفيذ إلا بمقتضاها ، وهي ذات طابع خاص ، تختلف عن الصورة البسيطة أو الأصلية للسند ، وهو ما أكدته المادة 281 ق.إ.م.إ. ، حيث تكون هذه النسخة تحمل عبارة " نسخة مطابقة للأصل مسلمة للتنفيذ" و كذا ختم الجهة التي أصدرتها، كما تكون ممهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في مضمون المادة 601 ق.إ.م.إ.

وتنص المادة 602 ق.إ.م.إ. أيضا على أن لكل مستفيد من النسخة التنفيذية الحق في الحصول على نسخة واحدة فقط منها ، ولا تسلم إلا له شخصيا أو لوكيل عنه بوكالة خاصة ، ويتم تثبيت حالة التسليم بقيام أمين الضبط أو الضابط العمومي بالتأشير على النسخة الأصلية المحفوظة لديه، بأنه سلم نسخة تنفيذية للمستلم كذا وفي التاريخ كذا ، ويقوم بالتأشير كذلك على سجل خاص بالنسخ التنفيذية المسلمة ، فيصحب ذلك بتوقيع المستلم و بيان صفته .

وفي حالة ضياع أو تلف أو تمزق هذه النسخة ، يتم الحصول على نسخة ثانية بموجب أمر على عريضة ، صادر من الجهة القضائية التي أصدرته ، مع مراعاة الشروط والإجراءات المنصوص عليها في المادة 603 ق.إ.م.إ.

**ثانيا : أن يكون بيد الدائن محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها**

وضع المشرع ترتيبا ملزما يجب مراعاته عند القيام بإجراءات الحجز على أموال المدين ، القاعدة العامة فيه هي أن الحجز العقاري حجز استثنائي لا يجوز إجراؤه في حالة وجود أموال منقولة للمدين ، وحكم هذه القاعدة منصوص عليه في مضمون المادة 620 ق.إ.م.إ. الواردة في الأحكام المشتركة للتنفيذ الجبري ، وفي الفقرة الأولى من المادة 721 ق.إ.م.إ. حيث تنص هذه الأخيرة على أنه "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق

العينية بالعقارية لمدينة مفرزة كانت أو مشاعة ، إذا كان بيده سند تنفيذي ، وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينة أو عدم وجودها " ، الأصل إذن أن يتم التنفيذ على منقولات المدين أولاً ، فإذا لم تفي بالعرض ، لعدم كفايتها أو عدم وجودها ، يقوم الدائن بناء على طلب منه ، كونه المستفيد من إجراء الحجز ، بإثبات هذه الحالة عن طريق محضر يعده له المحضر القضائي صاحب الاختصاص المحلي حسب نص المادة الثانية من القانون رقم 06 / 03 ، المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ، وهذا بغرض الانتقال إلى عملية التنفيذ على عقارات المدين .

إذا كانت القاعدة العامة ، هي أن الحجز العقاري حجز لا يجوز إجرائه في حالة وجود أموال منقولة للمدين كافية للوفاء بالدين .

### المطلب الثاني: إجراءات استصدار أمر الحجز وتبليغه

بعد مباشرة الدائن مقدمات التنفيذ ، المتمثلة في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء للمدين ، ومع مرور المهلة المحددة ب 15 يوم كمهلة للوفاء ، و امتناع المدين عن ذلك ، يمكن للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه بحسب ما توضحه المادة 721 ق.إ.م.<sup>1</sup> و ما يليها ونتناول هذه الاجراءات من خلال 03 فروع:

الفرع الأول : إجراء طلب الحجز .

الفرع الثاني : مرفقات طلب الحجز .

الفرع الثالث : تبليغ أمر الحجز .

### الفرع الأول: إجراء طلب الحجز

يتمثل أول إجراء يتخذه الدائن للقيام بعملية الحجز العقاري هو استصدار أمر الحجز ، و هذا الأخير يلي مقدمات التنفيذ مباشرة ، حيث يقدم طلب الحجز إما من الدائن نفسه

<sup>1</sup> - المادة 721 إلى 725 ق.إ.م.إ

وإما من ممثله القانوني أو الاتفاقي: المحامي، مدير الشركة أو أي شخص موكل بوكالة خاصة ، وذلك إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/أو الحق العقاري المراد حجزه ، وهذا في حالة الحجز على عقار واحد ، أما في حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية بالعقارية موضوع الحجز ووجودها في دوائر اختصاص مختلفة ، فإن الدائن وفق الفقرة الثانية من المادة 724 ق.إ.م.إ لا يقوم إلا باستصدار أمر حجز واحد فقط، وهذا بتقديم الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و/أو الحقوق العينية بالعقارية المراد حجزها<sup>1</sup>.

إن إجراءات استصدار أي أمر حجز على عقار أو حق عيني عقاري من اختصاص رئيس المحكمة ، وهي نفسها إجراءات استصدار أي أمر على عريضة آخر ، حيث يكون ذلك عن طريق إيداع الدائن على مستوى أمانة ضبط المحكمة العريضة من نسختين متطابقتين، تكون في الشكل مكتوبة وموقعة ومؤرخة من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه أما في الموضوع فتكون مسببة ومعللة ومحتوية لمجموعة من البيانات منها العامة ومنها الخاصة. و البيانات العامة هي تلك التي تم النص عليها في مضمون المادة 15 ق.إ.م.إ أي التي تخص بيانات العريضة الافتتاحية.

أما البيانات الخاصة التي تملها فهي كل البيانات اللازمة التي تبين توفر شروط الحجز، فمنها ما تم النص عليه في المادة 722 ق.إ.م.إ على أساس أنها بيانات طلب الحجز ، وهذا الأخير هو نفسه ما يكون ضمن العريضة التي يودعها الدائن في نسختين لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة ، وبالتالي بياناته ترد في العريضة ، وهذه الأخيرة والوثائق المرفقة بها هي التي سيوقع رئيس المحكمة من خلالها على أمر الحجز في نهاية المطاف، و هذا طبعا بعد أن يقوم بالبحث في مدى توافر شروط الحجز.

1 - محمد براهيم، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، طبعة 2002، ص: 332،





أ. اسم ولقب الدائن : ولا يقصد هنا طالب الحجز ، بل يجب ذكر اسم ولقب الدائن ، كون طالب الحجز قد يكون ممثلاً للدائن .

- كما يتضمن الطلب بيان الموطن الحقيقي للدائن : و هذا من أجل تحديد هوية الدائن تحديد نافيا للجهالة .

- يضاف لذلك بيان الموطن المختار : يقوم الدائن باختيار موطن له بحيث يكون مقره على مستوى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية بالعقارية المراد حجزها.

ب. اسم ولقب المدين وموطنه: هذا البيان يمكن من معرفة الشخص الذي يمثل صفة المدين، و هذا الأخير يعتبر المنفذ ضده عند قيام الدائن بإجراء استصدار أمر الحجز .

ت. وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه : حيث يكون على الدائن ذكر كل ما يفيد في تعيين العقار المراد حجزه في طلب الحجز ، فيبينه بياناً نافياً للجهالة لا يثير أي لبس أو غموض ، و هذا كله من أجل أن يتم تحديد ما سيتم نزع ملكيته ، على اعتبار يمكن في أن الحجز قد ينتهي ببيع المال المحجوز ، و البيع يستوجب تحديد الشيء المبيع، و بهذا يبين الدائن نوع الملكية : فردية، مشاعة أو مشتركة ، كما يبين طبيعة العقار : أرض فلاحية فيها أشجار وثمار .... أرض عمرانية مبنية أو غير مبنية، وتبيان حدود العقار و موقعه، بالإضافة إلى مساحته و حتى مشتملاته من حقوق، كحق الارتفاق، عقارات، بالتخصيص و كافة التحسينات التي تعود على المالك بالمنفعة<sup>1</sup> .

### الفرع الثاني : مرفقات طلب الحجز

سبق الذكر أن تقديم عريضة طلب الحجز في نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية بالعقارية موضوع الحجز من

<sup>1</sup> - المادة 721 إلى 724 ق.إ.م.إ

أجل استصدار أمر الحجز لا يكفي ، وإنما يجب إرفاق هذه الأخيرة بمجموعة من الوثائق تختلف حسب اختلاف وضعية العقار من ناحية الخضوع العملية الشهر ، هو الأمر الذي دفعنا إلى تناول هذا الفرع في النقطتين التاليتين :

#### أولا : حالة العقارات المشهورة

وفقا لنص المادة 723 ق.إ.م.إ ترفق مع عريضة طلب حجز عقار و/أو حق عيني

عقاري مشهر الوثائق التالية:

أ. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين : حيث تكمن أهمية السند التنفيذي والمتمثل في نسخة من الحكم الممهورة بالصيغة التنفيذية الواردة في نص المادة 601 علاقة بإجراءات الحجز، أن الدائن أصبح له الحق في التنفيذ على أموال مدينه ، فإذا قدم الدائن نسخة بسيطة من السند فقط، فإن هذا لا يفيد بأن له الحق في التنفيذ.

ب. محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء: وفقا لنص المادة 612 ق.إ.م.إ . إ بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي الذي يبين وجود علاقة الدائنية إلى المنفذ عليه، هذا بالإضافة إلى تكليفه بوفاء ما تضمنه السند من دين في أجل لا يتعدى 15 يوم، و يكون كل هذا عن طريق المحضر القضائي المختص محليا ، فهو من يقوم بتحرير كل من محضر التبليغ الرسمي ومحضر التكليف بالوفاء، ليتحصل بعد ذلك الدائن على نسخة من كلا المحضرين و يرفقهما مع طلب الحجز.

#### ج. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها:

يقوم الدائن العادي فقط بتقديم هذه الوثيقة، كونه يخضع للقاعدة العامة التي تقضي بأن الحجز العقاري حجز لا يجوز إجرائه في حالة وجود أموال منقولة للمدين، أما بالنسبة للدائن الممتاز فلا يكون مجبر بتقديمها، كونه لا يخضع للقاعدة السابقة الذكر ويستثنى منها

حسب نص الفقرة الثانية من المادة 721<sup>1</sup> ق.إ.م.إ و يقوم المحضر القضائي بناء على طلب الدائن بتحرير هذا المحضر ، كونه المختص الوحيد بتحريرها.

ح. مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز: يقوم بإرفاق هذه الوثيقة الدائن الذي له تأمين عيني على العقار المراد حجزه دون غيره، بحيث تبين صفته كدائن ممتاز و تجعله في غنى عن تقديم محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها ، ويتم الحصول على هذا المستخرج من عند الموظف الذي حرره سواء كان عقد رهن أو أمر تخصيص حسب الحالة ، موثق أو قاضي .

خ. مستخرج من سند ملكة المدين للعقار :

يقدم هذه الوثيقة كل من الدائن الممتاز والدائن العادي مع باقي المرفقات ، على أساس أن التنفيذ لا يكون إلا على أموال المدين ، لذا يجب تبيان الوثيقة التي تؤكد أن العقار محل الحجز تعود ملكيته للمدين ، أما في حالة الحائز أو الكفيل العيني فإنه يتم تقديم سند ملكيتهما للعقار بدلا من سند ملكة المدين له ، و هذا على أساس حق التبع المنصوص عليه في المادة 882 قانون مدني .

د. شهادة عقارية : تقدم هذه الوثيقة مع مرفقات عريضة طلب الحجز مهما اختلفت صفة المدين ، وهي عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بالمحافظة بالعقارية المختصة، لما يكون قد شهر من قيود ومحركات على عقار معين، إذن هذه هي الوثائق التي يجب إرفاقها مع عريضة طلب الحجز على عقار أو حق عيني عقاري مشهر، حيث يترتب على تخلف إحداها رفض ملف طلب الحجز من رئيس المحكمة، الذي يمكن تجديده من الدائن عند استكمالها بالوثائق المطلوبة، حسب ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 723 ق.إ.م.إ.

<sup>1</sup> - المادة 721 إلى 728 ق.إ.م.إ

ثانيا : حالة العقارات غير المشهورة

أما الوثائق التي يجب إرفاقها مع عريضة طلب الحجز على عقار أو حق عيني عقاري غير مشهر ، حسب نص الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ تكون كالتالي:

أ. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: و يعني المشرع هنا كذلك، إرفاق نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية.

ب. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها: لما كانت التأمينات العينية لا تثبت على العقار إلا بالشهر ، فإننا في حالة العقارات غير المشهورة لا نكون بصدد وجود كفيل عيني أو حائز، أي غياب صفة الدائن الممتاز ووجود حالة الدائن العادي فقط، و هذا الأخير يخضع للقاعدة التي تقضي بأن الحجز على العقارات لا يمكن أن يكون إلا في حالة عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها<sup>1</sup>.

ت. مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه: بما أننا بصدد التنفيذ على عقار غير مشهر، فإن الوثيقة التي اعتبرها المشرع بمثابة سند مليكة لهذا المال، تكمن إما في مقر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، خارجا. بذلك عن القواعد العامة المعمول بها والتي تجعل من السندات الرسمية المشهورة الدليل الوحيد في إثبات الملكية بالعقارية.

في الأخير نقول أن كل الوثائق التي أوجب المشرع إرفاقها مع عريضة طلب الحجز، ما هي إلا سندات تلعب دور إثبات مدى احترام الدائن الإجراءات التنفيذ، سواء تعلق الأمر بحالة العقارات المشهورة أو حالة العقارات غير المشهورة.

بعد قيام الدائن أو ممثله القانوني بعملية إيداع عريضة طلب الحجز والمرفقات اللازمة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا ، يقوم رئيس هذه الأخيرة بدراسة الملف المودع فينتأكد من وجود أو عدم وجود كل البيانات اللازمة في العريضة ، وكذا من صحتها

1 - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 203

أو عدم صحتها من خلال المرفقات، ليفصل بعد ذلك في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ الإيداع وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 734 ق.إ.م.إ إما برفض الطلب في حالة عدم اكتمال الملف، كنفص إحدى الوثائق الواجبة الإرفاق، وإما بقبول الطلب وذلك بالتأشير والتوقيع على ما ورد في العريضة المودعة أمامه في نسختين، وهذا حالة الملف الكامل أو المستكمل بالتجديد، وفي هذا الصدد نشير إلى أنه في حالة استصدار الدائن أمر على عريضة من أجل حجز عقار واحد، فإن المحكمة المختصة بذلك هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها هذا العقار وحدها دون سواها، أما في حالة الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة فإن الحالة تستدعي استصدار أمر حجز واحد فقط، لكن عن إحدى المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات و/أو الحقوق العينية بالعقارية المراد حجزها، حيث يقدم الدائن طلبه أمامها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: تبليغ أمر الحجز

بعد التطرق لهذه المرحلة من الإجراءات التي انتهت بالحصول على أمر الحجز على عقار و/أو حق عيني عقاري معين، يقوم الدائن بمباشرة مجموعة أخرى من الإجراءات يتمثل أولها في التبليغ الرسمي لأمر الحجز الذي سبق وأن تحصل عليه من رئيس المحكمة إلى أشخاص معينة قانونا، وهذا ما يعني أن عملية استصدار أمر الحجز يليها مباشرة إجراء التبليغ الرسمي للأمر المستصدر، وهذا الأخير تختلف طريقة مباشرته بحسب اختلاف وضعية العقار و/أو من حيث الخضوع لعملية الشهر، ولهذا ندرسه في حالتين:

**الحالة الأولى:** عندما يكون محل الحجز عقار و/أو حق عيني عقاري مشهر.

**الحالة الثانية:** عندما يكون محل الحجز عقار و/أو حق عيني عقاري غير مشهر.

<sup>1</sup> - المادة 725 ق.إ.م.إ.

أولا : إجراءات التبليغ الرسمي لأمر حجز عقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر

بعد قيام الدائن باستصدار أمر الحجز ، يقوم المحضر القضائي و بناء على طلب هذا الشخص أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للأشخاص الآتية مع القيام بإنذار بعضهم بدفع مبلغ الدين وهم:

أ. المدين المحجوز عليه .

ب. العقاري الحائز للعقار و/أو إن وجد الحق العيني.

ج. الكفيل العيني إن وجد.

ح. الشخص الذي له تأمين عيني على العقار و/أو الحق العيني العقاري ويكون من الغير إن وجد .

خ. إدارة الضرائب .

المدين: في تبليغ أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بناء على نص كل من المادة 406 ق.إ.م.إ و ما يليها "المتعلقة بعقود التبليغ الرسمي"، والمادة 725 ق.إ.م.إ بتسليم المدين نسخة من أمر الحجز على الحق العيني العقاري موضوع الحجز مرفقة مع نسخة من محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز.

حيث يجب أن يشمل هذا المحضر على مجموعة البيانات التي تم الإشارة إليها في أحكام المادة 407 ق.إ.م.إ ، و لعل أن أهمها يتمثل في البيان الذي يشير فيه المحضر القضائي لإجراء تسليمه المدين نسخة من أمر الحجز، وفي حالة إغفال أي بيان منها يجوز للمدين طلب بطلان إجراء تبليغ أمر الحجز.

وفي حين آخر يجب على المحضر القضائي أيضا وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة 725 ق.إ.م.إ توجيه إنذار بدفع مبلغ الدين إلى المدين، ويكون هذا الإنذار إما ضمن محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، أو ضمن محضر تبليغ آخر مستقل عنه، ولم يشتر

المشروع إلى هذه الحالة، أي هل يكون الإنذار مسجل ضمن نفس محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز أم على محضر آخر مستقل ؟ .

بياع جبرا عليه، و ما نشير له أنه في حالة تبليغ الدائن المدين بالإنذار عن طريق محضر مستقل عن محضر تبليغ أمر الحجز ، فإنه يجب أن يكون إجراء تبليغ أمر الحجز سابق لإجراء الإنذار بالدفع أو في نفس الوقت، و إلا كان محضر الإنذار بالدفع باطل كونه لا يعقل القيام بالإنذار دون تبليغ أمر الحجز .

و في كل الأحوال يستعين الدائن بالمحضر القضائي لتوجيه كل التبليغات السابقة للمدين، سواء كان العقار المراد حجزه ملك له أو لغيره من حائز أو كفيل عيني .

لم يحدد المشروع الجزائري ميعادا لإنذار المدين، غير أننا نقول في هذا الصدد، أنه على الدائن تبليغ محضر الإنذار بالدفع للمدين قبل القيام بإجراء قيد أمر الحجز، و هذا الأخير يجب أن يتم خلال ثلاثة أشهر التالية لصدور الأمر، على حسب ما أشارت له الفقرة الأخيرة من المادة 311 ق.إ.م.إ بأن كل أمر على عريضة لا ينفذ خلال (3) ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره يسقط و يصبح لاغيا و لا يترتب أي أثر، لذا نقول أن تبليغ محضر الإنذار للمدين يجب أن يكون بعد القيام بإجراء تبليغ أمر الحجز إلى المدين، وقبل قيد هذا الأمر المبلغ مع وجوب أن يتم القيد خلال ثلاثة أشهر التي تلي صدوره ، و إلا ترتب على ذلك البطلان<sup>1</sup>.

**ب. حائز العقار و/أو الحق العيني العقاري :**

من خلال نص المادة 911 ق.إ.م.إ و نص المادة 902 قانون مدني ، أن المشروع أعطى الدائن الممتاز دون العادي حق إيقاع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري

1 - الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، ط 2001، ص187.



المملوك للحائز ، و ذلك بإتباع الآجال المقررة في قانون الإجراءات المدينة و الإدارية ، كما يبين لنا من نص هذه المواد أن إجراءات الحجز توجه إلى المدين أولا بالرغم من أن العقار و/أو الحق العيني العقاري المراد حجزه ملك للحائز. هذا نقول أن الدائن الممتاز يجب عليه أن يقيد أولا أمر الحجز ، وذلك بمباشرة إجراءات الحجز ضد المدين، حتى يمكنه توجيه الإجراءات إلى الحائز يقوم الدائن الممتاز فيها بتبليغ أمر الحجز إلى الحائز وفق ما نصت عليه المادة 726 ق.إ.م.إ فيسلمها نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز مرفقة بنسخة من أمر الحجز، ثم يقوم بإجراء تبليغ رسمي آخر له يتمثل في إنذاره بأن العقار سيبيع عليه جبرا إن لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر أو يتخلى عن العقار في أجل لم يحدده المشرع، و هذا حسب نص الفقرة الأولى والثانية من المادة 734 ق.إ.م.إ والمادة 923 قانون مدني، أما البيانات التي يجب أن يشتمل عليها محضر تبليغ الإنذار، نقول أنه فضلا عن بيانات العقد الرسمي المنصوص عليها في المادة 407 ق.إ.م.إ يشمل أيضا البيانات المشار لها في المادة 734 ق.إ.م.إ وهي كالتالي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له .
- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- بيان إنذار الحائز وتكليفه بوفاء مبلغ الدين أو التخلية للعقار و إلا بيع جبرا عليه.

### ج. تبليغ إدارة الضرائب:

نص المشرع الجزائري في المادة 725 ق.إ.م.إ على تبليغ أمر الحجز للمدين تبليغا رسميا، كما نص أيضا على إخطار إدارة الضرائب بالحجز الموقع على العقار ، حيث يقوم المحضر القضائي بهذا الإجراء الأخير ، بغض النظر عن صفة الدائن طالب التنفيذ ، دائنا عاديا أو دائنا ممتازا.

و ترجع غاية المشرع من إلزام الدائن الحاجز بإخطار إدارة الضرائب بالحجز الموقع على العقار أو الحق العيني العقاري إلى إحاطة الإدارة علماً أن العقار سيتم التنفيذ عليه، و بالتالي تتقدم ضمن قائمة الدائنين الحاجزين في حالة وجود ضريبة لها على العقار تريد القيام بتحصيلها ، و منه يتم تصفية حقها مع بقية الدائنين و تنتقل ملكة العقار و/أو الحق العيني العقاري مطهرة من جميع الحقوق.

**ت. التبليغ الرسمي لأمر حجز العقار و/أو حق عيني عقاري غير مشهر :**

إذا كانت الفقرة الثانية من المادة 766 ق.إ.م.إ قد إحالتنا على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة فيما يخص قيام الدائن بإجراء استصدار أمر حجز عقار غير مشهر ، فإن الأمر يختلف بخصوص إجراء التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، حيث تحيلنا المادة 767 ق.إ.م.إ فيما يخص كيفية تطبيق الإجراء السابق الذكر على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز التنفيذي على المنقول، و ذلك بنصها " يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين و إلى حائز العقار إن وجد طبقاً لنص المادة 688 وما يليها من هذا القانون ."

ووفقاً لهذا النص نقول أن الدائن و بعد استصداره لأمر الحجز يقوم بمباشرة إجراء آخر يتمثل في تبليغ الأمر المستصدر إلى المدين والحائز إن وجد، وذلك بإتباع الخطوات الموضحة في مضمون المادة 688 ق.إ.م.إ وما يليها ، ولعل يكمن في نص المادة 690 ق.إ.م.إ ، الذي يوجب على الدائن القيام بتبليغ و قيد أمر الحجز خلال شهرين من تاريخ صدوره و إلا اعتبر الأمر لاغياً، في حين لما نتكلم عن إجراءات تبليغ هذا الأمر إلى المحجوز عليه نجد أن هذه الإجراءات، تختلف وفق ثلاث حالات هي:

**حالة المحجوز عليه لدية موطن معروف :** في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه "المدين أو الحائز إن وجد"

حالة المحجوز عليه غائب أو ليس له موطن معروف :

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 688 ق.إ.م.إ على أن إجراءات تبليغ أمر الحجز في هاتين الحالتين تكون وفقا لأحكام المادة 412 ق.إ.م.إ حيث يحرر المحضر القضائي محضرا يبين فيه الإجراءات التي قام بها ، والتي تخص حالة غياب المحجوز عليه عن موطنه أو أن الموطن غير معروف إطلاقا، ثم يقوم بالتبليغ الرسمي للمحجوز عليه، بنسخة من أمر الحجز و نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز بحيث يشير فيه إلى حالة غياب المحجوز عليه أو عدم معرفة موطنه، ويكون ذلك عن طريق تعليق نسخة من هذا المحضر في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة و تلك الموجودة أيضا بمقر البلدية التي كان للمحجوز عليه بما آخر موطن ، وتباشر نفس الإجراءات في حالة رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي لاستلام محضر التبليغ ، علاوة على ذلك يرسل التبليغ الرسمي برسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام إلى آخر موطن له، حيث يثبت الإرسال المضمن والتعليق بختم إدارة البريد، أو تأشيرة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظف المؤهل بذلك أو تأشيرة رئيس أمناء الضبط حسب الحالة.

أما إذا كانت قيمة الالتزام تتجاوز خمسمائة ألف دينار ، ينشر مضمون عقد التبليغ الرسمي في جريدة يومية وطنية وجوبا ، بإذن رئيس المحكمة التي يقع فيها مكان التبليغ ، وذلك على نفقة طالبة. وفي جميع الأحوال السابقة الذكر يسري أجل التبليغ الرسمي من تاريخ آخر إجراء حصل وفق هذه الطرق، و يعتبر التبليغ الرسمي فيها بمثابة التبليغ الشخصي .

حالة المحجوز عليه مقيم في الخارج :

نصت المادة 689 ق.إ.م.إ على أن إجراءات تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه في هذه الحالة تكون بقيام المحضر القضائي بتبليغ المحجوز عليه في موطنه بالخارج بأمر

الحجز، حيث يمكنه من تسلّم محضر تبليغ أمر الحجز مرفقا مع نسخة من أمر الحجز وذلك عن طريق إتباع الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه المحجوز عليه<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: وضع اليد على العقار المراد حجزه

من خلال المطلب السابق رأينا أن الدائن عند تنفيذه على عقار أو حق عيني عقاري معين يتخذ عدة إجراءات تكون كلها وإن صح القول عن طريق الاستعانة بمحضر قضائي، حيث يقوم هذا الأخير، و بعد استصدار أمر الحجز ببعض الأعمال القانونية فرض المشرع عليه القيام بما، من شأن كل منها تحقيق غاية معينة أو حماية مصلحة شخص ما، كالقيام بتبليغ أمر الحجز وذلك بتسليم نسخة منه و نسخة من محضر تبليغة إلى كل من المدين، حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجدا، وكذا إلى كل شخص من الغير له تأمين عيني على العقار موضوع الحجز، مع إخطار إدارة الضرائب بذلك الأمر أيضا، و هذا بإتباع مجموعة من القواعد تكون مختلفة حسب اختلاف وضعية العقار من ناحية الخضوع لعملية الشهر أو عدمها<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى القيام بتبليغ أمر الحجز، رأينا أن المحضر يقوم بعمل قانوني آخر يتمثل في تبليغ محضر الإنذار بدفع مبلغ الدين، هذا للمدين، و تبليغ محضر الإنذار بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار و إلا يبيع العقار جبرا إلى كل من حائز العقار أو الكفيل العيني إن وجد ..

و إذا كانت إجراءات التنفيذ قد بدأت بعد القيام باستصدار أمر الحجز وتبليغه والقيام بإنذار المدين، إلا أن العقار وبالرغم من هذا لا يعتبر قد حجز طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدينة والإدارية، ذلك أن حجز العقار عمل قانوني مركب، فبالإضافة إلى ما سبق مباشرته من إجراءات يتم الإقبال على القيام بإجراء آخر، يعتبر من أهم إجراءات

1- عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات الشهر العقاري، دار الفكر العربي، ص95.

2- عبد الفتاح مراد، المرجع السابق، ص99.

التنفيذ الجبري ، يتمثل في قيد أمر الحجز، و هذا الأخير يترتب على القيام به مجموعة من الآثار ، لذا نخصص في هذا المطلب فرع أول لدراسة إجراء قيد أمر الحجز ، و فرع ثاني الدراسة الآثار المترتبة عن القيام بهذا الإجراء .

### الفرع الأول : قيد أمر

الحجز تختلف عملية و إجراءات قيد أمر الحجز ، بحسب اختلاف وضعية العقار و/أو الحق العيني العقاري من حيث الخضوع لعملية الشهر ، و لهذا نتناول دراسة هذه الإجراءات في حالتين :

#### أولا : حالة العقارات المشهورة.

من خلال ما سبق بيانه رأينا أن المحضر القضائي بأمر مجموعة من الإجراءات تمثلت في الحصول على أمر الحجز وتبليغه إلى الأشخاص المعينة قانونا به ، مع الإنذار بدفع مبلغ الدين ، ومع كل هذا يتعين عليه أيضا الإقبال على مباشرة إجراء آخر يتمثل في قيد أمر الحجز ، كون الإجراءات السابقة لا تعني أن عملية حجز العقار قد تمت ، وعلى أساس أن التعامل في العقارات لا يكون له أي أثر في ترتيب الحقوق العينية ، إلا عند اتخاذ إجراءات الشهر التي يفرضها القانون، حيث تنص المادتان 15 و 16 من الأمر 75 / 74 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، على وجوب إشهار كل التصرفات التي تقع على الحقوق العينية بالعقارية و هو نفس الحكم الذي قرره المادة 793 قانون مدني ، ومما لا شك فيه بعد التطرق لما سبق ، أن الغاية من قيد أمر الحجز فضلا عن حماية مصلحة الدائنين تكمن أيضا في حماية مصلحة الغير الذي يتعامل مع صاحب العقار المحجوز، حيث بفضل ذلك يمكنه معرفة وضع العقار والمنازعات الواردة بشأنه. وبهذا نجد أن المشرع و من خلال الفقرة الثانية من المادة 725 ق.إ.م.<sup>1</sup> قد نص على

<sup>1</sup> - المادة 725 إلى 728 ق.إ.م.إ.

إلزامية اتخاذ هذا الإجراء "إجراء قيد أمر الحجز" ، حيث يقوم بذلك المحضر القضائي بإيداع هذا الأمر في مصلحة الشهر العقاري التي يقع بدائرتها العقار المراد حجزه ، مراعيًا في ذلك الإجراءات الواجبة الإتباع والوثائق الواجبة الإيداع و التي ورد النص عليها في مضمون التعلية رقم 001303 الصادرة عن إدارة أملاك الدولة بتاريخ 13/03/1999 ، وكذا في مضمون المرسوم رقم : 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري و المؤرخ في 25 مارس 1976.

ووفقا لمضمون الفقرة الأخيرة من المادة 725 ق.إ.م.إ نلاحظ أن الأجل الذي يتم خلاله إيداع أمر الحجز بالمحافظة بالعقارية يكون كالتالي : بعد القيام بعملية التبليغ الرسمي للمدين بأمر الحجز مباشرة أو في اليوم الموالي لتلك العملية و كأقصى أجل ، وهذا لا تترك أية فرصة للمحجوز عليه للتصرف في العقار قبل قيد أمر الحجز ، في حين يجب أن لا تغفل نص المادة 311 ق.إ.م.إ الذي ينص على أن أمر الحجز إذا لم ينفذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره يسقط ولا يترتب أي أثر، لذا يجب أن يتم التبليغ الرسمي بهذا الأمر كما يجب قيده قبل مرور المهلة السابقة الذكر.

و ما نشير له أن الأجل المنصوص عليه في المادة 725 ق.إ.م.إ<sup>1</sup>و الذي يلزم بقيد أمر الحجز في اليوم الموالي كأقصى أجل لتبليغ المدين بأمر الحجز ، إنما مقرر لمصلحة الدائن و باقي الحاجزين ، لذا لا يترتب على مخالفته بطلان القيد ، في حين نجد أن المهلة المنصوص عليها في المادة 311 ق.إ.م.إ من النظام العام ، و يترتب على مخالفتها جزاء سقوط أمر الحجز ، وبالتالي يكون للمحجوز عليه الحق في طلب إبطال قيد أمر الحجز في حالة عدم احترام تلك المهلة عند القيد .

<sup>1</sup> - المادة 725 ق.إ.م.إ

بعد قيام المحضر القضائي بإجراء إيداع أمر الحجز وفقا لما تقتضيه القوانين يأتي دور المحافظ العقاري ، والذي يتمحور حول قبول أو رفض الإيداع ، وكذا حول القيام بقيد أمر الحجز في حالة قبول الإيداع . إذا كان إيداع أمر الحجز والوثائق اللازمة معه من قبل المحضر القضائي قانونيا ومراعيا لكل الشكليات المطلوبة ، فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع و يسجله في السجل المخصص لذلك ، و هذا حسب نص المادة 41 من المرسوم رقم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لكن قد يحدث عكس ذلك ، ويكتشف المحافظ العقاري عند فحصه للوثائق المودعة من المحضر أنها ناقصة ، و بالتالي يرفض إجراء الإيداع ، ويبلغ ذلك المحضر القضائي موضحا تاريخ قرار الرفض ومبرره ، وهذا حسب ما أشار له نص المادة 107 من المرسوم السالف الذكر .

و في كل الأحوال نقول أنه و عند توافر الشروط المتطلبة قانونا في أمر الحجز ، يجب على المحافظ العقاري قبول إجراء الإيداع و القيام بقيد أمر الحجز في ظرف لا يتجاوز مهلة ثمانية أيام تحسب من تاريخ إيداع الأمر بالمحافظة ، و لذلك يتم ذكر البيانات التالية وجوبا : - تاريخ و ساعة الإيداع ، حيث تظهر أهميتها عند تعدد الحجوز ، كما يذكر ترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده ، مع ذكر اسم ولقب و موطن كل الدائنين ، و كذا الجهة القضائية التي أصدرته .

هذا وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على المحافظ العقاري خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع أمر الحجز بالمحافظة بالعقارية ، تسليم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار و/أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم ، و هذا الإجراء يهدف في اعتقادنا إلى معرفة الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز<sup>1</sup>.

1 - عبد الفتاح مراد، مرجع سابق، ص 109.

كما أنه وفي نفس الصدد نشير إلى أن المحضر القضائي و في حالة ما تقدم إليه أي دائن بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي فيه من أجل قيده مع بقية الدائنين الحاجزين يكون ملزما بذلك الإجراء ، و بالتالي يقوم باستصدار أمر على عريضة يتضمن فواحها قيد هذا الدائن مع بقية الدائنين الحاجزين ، ليصبح طرفا في الإجراءات بعد التأشير بذلك في المحافظة ، و هذا كله حسب ما بينته المادة 727 ق.إ.م. كما يتضح لنا من هذا أن المشرع الجزائري لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى على عقار سبق حجزه ، و بالتالي تعدد الحجوز على عقار واحد.

غير أن جواز تعدد الحجوز لا يعني أن لكل من قيد أمر الحجز على عقار و/أو حق عيني عقاري الحق في المضي في إجراءات مستقلة عن إجراءات باقي الدائنين و إنما تكون الأولوية في مباشرها لمن قيد أمر الحجز أولا ، و ذلك من أجل توحيدها وعدم تعددها بشأن عقار واحد ، أما باقي الدائنين فيكون مجرد تدخلهم في الإجراءات كافيًا لحماية حقوقهم و ذلك توفيرًا للوقت والجهد والنفقات، كما أن منح الأولوية في مباشرة الإجراءات لا يعني الإضرار بمصلحة باقي الدائنين ففي حالة تقاعس الدائن الأسبق في القيد في مباشرته للإجراءات أو حالة زوال حجزه ، فإنه يجوز هنا لمن قيد أمر الحجز بعده أن يطلب من رئيس الجهة القضائية المختصة أن يأذن له بالحلول محله و المضي في الإجراءات، رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على هذا الإجراء أو على حل هذه المسألة ، و من أمثلة ذلك نجد حالة ما يكون الدائن اللاحق في القيد دائن ممتاز في حين الدائن الأسبق فيه دائن عادي أو دائن ممتاز لكن متأخر في المرتبة ، فيقوم الدائن الأسبق بحرم الدائن اللاحق من مباشرة الإجراءات ، وتحمله عيوب مباشرته لها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عيد الفتح مراد ، المرجع السابق ، ص 104.



ومن جانب آخر نجد أيضا الفقرة الأخيرة من المادة 727 ق.إ.م.إ. تتص على عدم جواز شطب الحجز دون صدور أمر بذلك ، و هذا على أساس يتم منح الفرصة للدائنين اللاحقين في إمكانية مواصلة إجراءات التنفيذ حالة تخلي الحاجز المنفذ عنها.

### ثانيا : حالة العقارات غير المشهورة

وفقا لنص المادة 725 ق.إ.م.إ. فإن طريقة مباشرة إجراء أمر الحجز على عقار أو حق عيني عقاري غير مشهر تختلف عما سبق بيانه ، و يرجع سبب ذلك ، إلى أن القيد في حالة العقارات المشهورة يباشر على مستوى المحافظة بالعقارية ، و بالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، والذي يقضي بأنه لا يمكن القيام بتسجيل أي إجراء في المحافظة بالعقارية ، حالة عدم وجود شهر مسبق للعقد أو القرار ..... و لما كان العقار المراد حجزه في هذه الحالة غير مشهر بالمحافظة ، فإنه من المستحيل أن يتم قيد أمر الحجز عليه بمستواها، و لذا نص المشرع على أن إيداع أمر الحجز المستصدر يتم في هذه الحالة على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه من قبل الدائن ، وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك . لذا نقول أن استحداث المشرع الجزائري لإجراء الحجز على العقارات غير المشهورة ، يرجع كسبب في نصه على فتح سجل على مستوى كل المحاكم ، حيث يتم فيه قيد أوامر الحجز على العقارات غير المشهورة ، كما يتم فيه أيضا قيد أسماء الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي به على عقار المحجوز عليه ، وهذا ليصبحوا طرفا في إجراءات الحجز ، وهذه هي حالة تعدد الدائنين التي تعني تعدد الحجز ، وهي الحالة التي سبق الإشارة لها فيما يخص العقارات المشهورة .

<sup>1</sup> - المادة 725 إلى 727 ق.إ.م.إ.

كما أن أمر الحجز يجب قيده خلال المهلة المحددة قانونا ، وهذه الأخيرة ليست يوم واحد بعد التبليغ الرسمي للمدين بالأمر ، وخلال ثلاثة أشهر من صدوره، كما هو مقرر في حالة العقارات المشهورة ، وإنما المهلة تختلف، حيث يجب قيد أمر الحجز في هذه الحالة "حالة العقار المراد حجه عقار غير مشهر" خلال مدة شهران من يوم صدوره و ذلك استنادا لنص المادة 690 ق.إ.م.إ<sup>1</sup>، حيث رتب المشرع على عدم القيام بهذا الإجراء خلال هذه المهلة جزاء يتمثل في إلغاء أمر الحجز المستصدر بقوة القانون ، وهذا لا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل ، كما لا يعني بطلان الإجراءات السابقة لعملية استصدار الأمر .

إذا كان المشرع قد ألزم المحافظ العقاري في حالة قيامه بعملية قيد أمر الحجز على عقار أو حق عيني عقاري مشهر على تسليم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز شهادة عقارية تتضمن جميع القيود المثقلة للعقار و/أو الحق العيني العقاري ، و كذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم ، فإن الأمر ليس كذلك في حالة الحجز على العقارات غير المشهورة ، وهذا على اعتبار أنه لا يمكن ترتيب الحقوق السالف ذكرها عليها ، و هذا ما يعني أن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم الحاجز شهادة تقوم مقام الشهادة بالعقارية ، تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين و فقط .

من جانب آخر نجد أن المشرع لم ينص على الحالة التي يكون فيها للمدين عدة عقارات غير مشهورة ، وفي دوائر اختصاص محاكم مختلفة ، كما لم يحلنا على تطبيق القواعد الخاصة بالعقارات المشهورة ، و التي وردت في مضمون المادة 724 ق.إ.م.إ<sup>2</sup>، إلا أنه وفي اعتقادنا أن العقار غير المشهر لا يمكن قيد أمر الحجز عليه إلا في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها ، وهذا من أجل تجنب حالة قيد الدائنين لحجوزهم على مستوى محاكم مختلفة ، وهو ما يولد مباشرة عدة إجراءات مستقلة عن بعضها البعض،

<sup>1</sup> - المادة 724 إلى 766 ق.إ.م.إ

<sup>2</sup> - المادة 769 ق.إ.م.إ

بخصوص عقار واحد، إلا أن الأمر لما يكون أمام نفس المحكمة يعطي حق المضي في الإجراءات للدائن الأسبق في القيد فقط.

### الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز

إذا كانت إجراءات قيد أمر الحجز تختلف حسب اختلاف وضعية العقار من حيث خضوعه لعملية الشهر ، فإن الآثار التي تترتب عن هذا الإجراء هي آثار قانونية واحدة لا تختلف حتى ولو اختلفت وضعية العقارات المراد حجزها من مشهرة إلى غير مشهرة، حيث أشار نص المادة 769 ق.إ.م.إ على أن الآثار القانونية التي تترتب على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر هي الآثار المنصوص عليها في المواد 731 . 732 . 733 ق.إ.م.إ أي القواعد التي تحكم العقارات المشهرة ، إلا أن ما نلاحظه أن الأثر المنصوص عليه في المادة 735 ق.إ.م.إ. المتمثل في عدم نفاذ التصرفات ، لم يتم الإشارة إليه من طرف المشرع ، وذلك راجع إلى أن هذا الأثر يترتب على العقار غير المشهر حتى ولو لم يتم قيد أمر الحجز كون طبيعة العقار تفرض ترتيبه ، فكما نعلم أن نفاذ التصرفات لا يكون إلا بالشهر فقط ، وهذا ما يعني استحالة نفاذها في حالة العقارات غير المشهرة، فما الداعي إذن من النص على ترتيب هذا الأثر ، ما دام أنه مترتب و موجود من بادئ الأمر .

إذا كانت الآثار القانونية لقيد أمر الحجز لا تختلف إذا ما اختلفت وضعية العقار من حيث عملية الشهر ، فإننا نجد الأمر كذلك أيضا إذا ما اختلفت صفة مالك العقار من مدين أو حائز أو كفيل عيني، فوفقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ نجد أن آثار قيد أمر الحجز على عقار المدين هي نفسها الآثار التي تترتب على عملية حجز عقار الحائز أو الكفيل العيني.

إلا أن الاختلاف يكمن في أن الآثار المنصوص عليها في المواد 731 . 732 . 733 ق.إ.م.إ تترتب في حق المدين بمجرد قيد أمر الحجز ، في حين لا تترتب في حق

الحائز أو الكفيل العيني إلا بعد القيام بإجراء إنذارهما بالدفع، و هو ما يستشف من نص الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ. ، في حين الأثر المنصوص عليه في المادة 735 ق.إ.م.إ. يترتب في حق كل من المدين ، الحائز والكفيل العيني بمجرد قيد أمر الحجز في حالة العقارات المشهورة ، و مترتب من بادئ الأمر في حالة العقارات غير المشهورة ، ولهذا نحاول تناول هذه الآثار في العناصر التالية الذكر:

**أولاً :** عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز.

**ثانياً :** قيد سلطة المحجوز عليه في إيجار العقار المحجوز.

**ثالثاً :** قيد سلطة المحجوز عليه من التصرف في إيرادات وثمار العقار المحجوز .

**رابعاً :** حراسة العقار المحجوز.

**أولاً :** عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز . إن عملية القيام بقيد أمر الحجز لا يترتب عليها إخراج العقار موضوع الحجز من ملك صاحبه، أي أن المحجوز عليه يمكنه التصرف في العقار محل الحجز بجميع أنواع التصرفات "خاصة لما يكون محل الحجز عقار مشهر" سواء الناقله منها للحقوق العينية الأصلية ، كحق الملكية وحق الانتفاع الارتفاق أو التي ترتب حقوق عينية تبعية كالرهن وحق التخصيص وحق الامتياز<sup>1</sup>.

غير أننا نشير إلى أن التصرفات التي يباشرها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز رغم صحتها لا تكون نافذة في حق الأشخاص الذين تعلق حقهم بضمان العقار وهم الدائن الحاجز والدائن الممتاز و الشخص الراسي عليه المزاد ، و هذه هي الغاية المرجوة من الحجز ، كون القيد من سلطة التصرف يعتبر أهم أثر يترتب على حجز العقار ، لأنه يمس بعنصر هام من عناصر الملكية ، ألا و هو سلطة التصرف ، و هي أقوى عناصرها، وشرع هذا الأثر حماية لكل من له مصلحة مرتبطة بالعقار المحجوز، بحيث أن كل تصرفات

1 - محمدي سليمان، الرهن الرسمي، جامعة الجزائر، كلية الحقوق 2001-2002 ص 12، 13.

المحجوز عليه تكون صحيحة وقانونية و لكن غير نافذة في حق أي طرف من أطراف الحجز ، خاصة الشخص الراسي عليه المزاد ، و هو ما يفهم من نص المادة 735 ق.إ.م.إ. فقرة أولى.

ويبقى نفاذ تصرفات المحجوز عليه معلق بحالة زوال الحجز ، والتي لا تكون إلا عن طريق سداد الديون والمصاريف المترتبة عن الإجراءات ، وذلك بإيداع المحجوز عليه مبلغا كافيا للوفاء بها بأمانة ضبط المحكمة، أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزادة، وفقا لما ورد في مضمون كل من المواد الآتية: 736. 640-641 ق.إ.م.إ.

و ما نشير إليه أيضا أن الأثر المترتب على قيد أمر الحجز لا يقتصر على التصرفات التي تكون صادرة من المحجوز عليه، بل يمتد ليشمل كل الحقوق العينية التي يمكن أن تترتب على العقار ولو لم يكن لإرادة المحجوز عليه فيها دخل، إذن الأمر يتعلق بعدم نفاذ أي تصرف يقع على العقار بعد القيام بقيد أمر الحجز، مثال ذلك: الحقوق العينية التي تنقرر بموجب حكم أو أمر من القضاء، كحق التخصيص الذي يصدر بحكم قضائي لصالح الدائنين.

إلا أنه إذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار ، بعد قيد أمر الحجز حسب ما سبق بيانه ، فإن الاستثناء على القاعدة هو ما ورد في مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 735 ق.إ.م.إ.<sup>1</sup> الذي يقضي بأن لبائع العقار المحجوز عليه، ومقرض ثمنه والشريك المقاسم الحق في قيد حق الامتياز على العقار المحجوز ، ولكن بوجوب مراعاة الآجال المنصوص عليها في القانون المدني. كما نشير في الأخير أن أثر عدم نفاذ التصرفات وكما سبق ذكره لم يتم النص عليه بخصوص العقارات غير المشهورة على أساس أن التعامل في مثل هذه العقارات غير ممكن من الناحية القانونية ، حيث أن

<sup>1</sup> - المادة 735 ق.إ.م.إ.

أثر عدم نفاذ التصرفات قائم دون حاجة للنص على ترتيبه، فيستوي قيد أمر الحجز وعدم قيده في ترتب هذا الأثر ، كما أنه يترتب في حق كل من المدين أو الحائز بمجرد قيد أمر الحجز في حالة العقارات المشهورة ولا يحتاج الأمر إلى توجيه أي إنذار بالدفع، على عكس ما سنراه لاحقا بالنسبة للآثار القانونية الأخرى.

### ثانيا : قيد سلطة المحجوز عليه في إيجار العقار المحجوز

إن الإيجار ومهما طال مدته لا يعتبر حق عيني و لا يعطي لصاحبه حق التصرف في العين، ورغم ذلك نجد أنه من الناحية العملية يؤثر في القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبرا، ولما كان كذلك حرص المشرع الجزائري على تناول مختلف الحالات التي يبرم فيها المحجوز عليه عقد الإيجار على العقار المحجوز ، بحيث قيد من سلطته في ذلك، حسب النحو التالي<sup>1</sup> :

من الآثار التي تترتب على قيد أمر الحجز تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار، حيث تصبح كل عقود الإيجار التي يبرمها بعد قيد أمر الحجز غير نافذة في حق الدائن الحاجز و الدائنين الذين لهم حقوق مقيدة وكذا في حق الراسي عليه المزداد، وهذا حسب ما ورد في مضمون المادة الفقرة الثانية من المادة 731 ق.إ.م.إ.

غير أن المحجوز عليه و بمجرد قيد أمر الحجز يصبح ملزما بحراسة العقار المحجوز، وذلك إلى غاية أن يتم بيعه بشرط أن لا يكون قد أجر العقار من قبل، و ما لم يصدر أمر قضائي يقضي بخلاف ذلك، أي أمر يقضي بتعيين حارس آخر بدل حراسة المحجوز عليه.

و حراسة العقار من قبل المحجوز عليه تخوله الحق في استعماله لكن في حدود معينة ، فله أن يسكن العقار بصفته مالكا لا مستأجرا، أي أنه لا يدفع أية أجرة مقابل سكناه

1 - فتحي والي ، مرجع سابق، ص 180

له ، و هذا راجع للاعتبارات إنسانية أخذها المشرع بعين الاعتبار ، وتم النص على هذا الحكم في مضمون الفقرة الثانية من المادة 730 ق.إ.م.إ. غير أنه إذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم نفاذ عقود الإيجار التي يبرمها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز في حق الأطراف ، فإن الاستثناء هو ما أشارت له الفقرة الأخيرة من المادة 731 ق.إ.م.إ.حيث يكون للمحجوز عليه الحق في تأجير العقار محل الحجز بعد قيد الأمر ، في حالة ما كان ذلك الإيجار يزيد في إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، و لكن يجب عليه ومن أجل ذلك، استصدار أمر على عريضة يتضمن الترخيص له بتأجير العقار المحجوز، ليكون بذلك عقده نافذا في حق أطراف الحجز، كما يجب عليه مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر عند إبرامه لهذا العقد .

من بين الحالات التي نتعرض لها أيضا قيام المحجوز عليه بإيجار العقار محل الحجز و ذلك قبل أن يتم قيد أمر الحجز ، و هذا يثير التساؤل التالي : لما كان الإيجار يؤثر من الناحية العملية في قيمة العقار إذا بيع جبران هل يكون هذا العقد نافذا في حق أطراف الحجز إذا ما تم إبرامه قبل قيد أمر الحجز ؟ بخصوص هذا نجد نص كل من المادة 896 قانون مدني فقرة أولى والمادة 731 ق.إ.م.إ. فقرة أولى على أن : كل عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه على العقار تكون نافذة في حق أطراف الحجز على شرط أن يكون لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز .

و رغم هذا يمكن أن يكون لعقد الإيجار تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز ، إلا أنه لا ينفذ في حق أطراف الحجز ، و ذلك في ظل الحالة التي أشارت لها الفقرة الأولى من المادة 731 ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>، حيث أنه إذا قام الدائن أو الراسي عليه المزاد و لو بعد البيع بإثبات وقوع غش إما من المحجوز عليه أو من المستأجر ، فإن عقد الإيجار المبرم يمكن فسخه و لا يكون بذلك نافذا في حق أطراف الحجز ، وفي هذه الحالة نجد أن المشرع حرص على

<sup>1</sup> - المادة 731 إلى 733 ق.إ.م.إ.

حماية مصلحة الدائنين الحاجزين من الإيجارات التي يعقدها المحجوز عليه و يعتمد فيها إلى الإساءة إليهم: كتأجير العقار بأجرة أقل من أجرة المثل أو لمدة طويلة أو أي إيجار مضر.

في الأخير نشير أيضا إلى أن عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات و لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز أصحاب التأمينات العينة إلا في حدود مدة تسعة سنوات ، هذا ما لم يكن تاريخ عقد الإيجار ثابت قبل قيد تأمينهم على العقار المحجوز ، أما إذا كان كذلك فإنه يكون نافذ كل المدة حتى و إن زادت عن تسعة سنوات ، إلا ما إن زاد عن اثنا عشرة سنة فيجب شهره وذلك وفقا لنص المادة 17 من الأمر 74 / 75 المتعلق بمسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

وفي حين آخر ولما نتكلم عن عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت نقول أنها لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز سواء تم إبرامها قبل أو بعد قيد أمر الحجز و هذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 731 ق.إ.م.إ، ونفس الحكم نجده في نص كل من المادة 328 قانون مدني "على أن عقد الإيجار لا يكون حجة على الغير إلا بعد اكتسابه تاريخا ثابتا، وفي المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم : 69/94 المتعلق بنموذج عقد الإيجار ،والتي تشترط تسجيل عقد الإيجار حتى يصبح للعقد تاريخ ثابت و متي أبرم المحجوز عليه عقد إيجار وكان هذا العقد نافذا في حق أطراف الحجز ، فإن الأجرة التي تكون مستحقة بعد قيد أمر الحجز تضاف إلى المبلغ الذي يباع به العقار المحجوز ليتم الوفاء بديون الدائنين و مصاريف الإجراءات من مقدارها، و لهذا وحسب نص الفقرة الثالثة من المادة 730 ق.إ.م.إ فإن الأجرة المستحقة بعد قيد أمر الحجز ، تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر و ذلك بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ولذا يجب عليه أن لا يفي بما لمالك العقار ، و إلا يتم مسألتهم عن مقدارها ، أما في حالة عدم تبليغه الرسمي بأمر الحجز و قام بالوفاء بها المالك العقار المحجوز فإن تصرفه يعتبر صحيحا ، وفي هذه الحالة يسأل



المحجوز عليه عن مقدارها بصفته حائزا لها ، بهذا يتضح أن الأجرة المستحقة بعد قيد أمر الحجز توزع مع ثمن العقار ، و لا تكون من حق المحجوز عليه.

من خلال كل ما سبق نقول أن أثر قيد سلطة تأجير العقار وفي كل الحالات التي سبق تناولها مرتبط أساسا بتاريخ قيد أمر الحجز، إلا أن ما نشير له أن هذا الأمر مرتبط بحالة المدين فقط دون غيره، كون تلك الآثار والحالات السابقة الذكر لا تترتب في حق الحائز أو الكفيل العيني من يوم القيد، بل من يوم القيام بإجراء الإنذار بالدفع وهذا حسب ما يبينه مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.<sup>1</sup> سبق القول بأن الحجز يكون على كل الثمار التي ينتجها العقار بصفة عامة دون حاجة لحصرها، حيث تصبح جزء من الحجز الذي تم على العقار الذي تتبعه من يوم قيد أمر الحجز، ونفس الحكم تأخذه كل إيرادات العقار، وفق ما أشارت له المادة 732 ق.إ.م.إ و المادة 888 قانون مدني، وبالتالي يدخل مع ثمن بيع العقار قيمة ثماره و إيراداته مهما طالمت مدة الإجراءات، وذلك من يوم قيد أمر الحجز، ونجد أن الثمار تتنوع ، فقد تكون مدنية كالأجرة المستحقة عن الإيجار مثلا أو تكون طبيعية و بالتالي متصلة بالعقار الذي تتبعه، كالفواكه الناتجة عن الأشجار أو المزروعات القائمة على العقار، إلا أن العبرة في ضم قيمة هذه الأخيرة تكون من يوم فصلها عن عقارها، فإذا تم فصلها قبل قيد أمر الحجز فإنها لا تلحق بالعقار . تكون من يوم فصلها عن عقارها ، فإذا تم فصلها قبل قيد أمر الحجز فإنها لا تلحق بالعقار . أما إذا فصلت بعد القيد فإن ثمنها يوزع مع ثمن العقار بعد بيعه جبرا، و الحجز في هذه الحالة يمكن أن ينصب على أموال مستقبلية أيضا ، لأن الثمار من الممكن أن تكون غير ناضجة وقت قيد أمر الحجز ، كما من الممكن أن تكون صناعية مثل المعادن والحجارة الناتجة عن المنجم .... الخ.

<sup>1</sup>- المادة 730 و 731 ق.إ.م.إ

بالرغم من أن المشرع الجزائري نص على أن الثمار تتبع العقار من يوم قيد أمر الحجز، إلا أنه أجاز في الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 732 ق.إ.م.<sup>1</sup> لكل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه القيام ببيع هذه الثمار ثم إيداع المبلغ.

**ثالثا : قيد سلطة المحجوز عليه من التصرف في إيرادات و ثمار العقار المحجوز**  
المحصل من ذلك بأمانة ضبط المحكمة ، والغريب في الأمر أننا نجد أن المشرع قد اشترط على المدين المحجوز عليه و لمباشرة عملية البيع أن تكون هذه الأخيرة من أعمال الإدارة الحسنة و فقط ، في حين نجد أنه اشترط على الدائن الحاجز في ذلك استصدار أمر على عريضة يرخص له ببيع هذه الثمار ، رغم أن الواقع يقول عكس ذلك ، حيث يفترض في المحجوز عليه لا في الحاجز سوء النية من عملية بيع ثمار العقار المحجوز و بالتالي كان من الأرجح في اعتقادنا اشتراط استصدار ترخيص أمر على عريضة لبيع الثمار على المحجوز عليه أيضا و ليس على الحاجز فقط.

أما لما نتكلم عن حالة بيع الثمار قبل قيد أمر الحجز ، وعدم جنيها قبل القيد كذلك، فإننا نقول أنه لما كانت القاعدة العامة تقضي أن كل تصرف يتم على العقار المراد حجزه قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا و نافذا في حق الدائنين أطراف الحجز ، فإنه إذا بيعت ثمار العقار قبل قيد أمر الحجز و بقيت فوق العقار الذي تتبعه و لم تجني قبل القيد ، فإنها لا تلحق بالعقار بعد القيد و يعتبر عقد البيع نافذا في حق الدائنين كونه تم قبل قيد أمر الحجز ، عكس ما يراه البعض بأن الثمار في هذه الحالة تلحق بالعقار و يوزع ثمنها مع ثمنه. و إذا كان المشرع قد نص على أن الثمار تتبع العقار من يوم قيد أمر الحجز ، فإنه يكون قد حرص من جانب آخر على ضمان قيمتها، حيث نص في المادة 733 ق.إ.م.<sup>1</sup> على أن أي اختلاس أو إتلاف الثمار وإيرادات العقار من طرف المحجوز عليه تجعله

<sup>1</sup> - المادة 731 إلى 734 ق.إ.م.

مسؤول مدنيا عن قيمة ما أتلفه أو اختلسه، كما تجعله معرضا للعقوبة الجزائية المقررة في القانون<sup>1</sup>.

في الأخير نشير إلى أن أثر قيد السلطة في تحصيل ثمن ثمار وإرادات العقار يترتب بمجرد قيد أمر الحجز في العقارات المشهورة و غير المشهورة ، هذا بالنسبة للمدين في حين نجد أن هذا الأثر لا يترتب في حق الحائز أو الكفيل العيني إلا بعد القيام بإجراء إنذاره بالدفع ، وهذا حسب ما ورد في مضمون المادة 734 ق.إ.م.إ.

#### رابعا : حراسة العقار المحجوز

بمجرد قيد أمر الحجز يكون من واجب أطراف الحجز تعيين حارس للعقار المراد حجه فإذا كان في حيازة المحجوز عليه ، فإن هذا الأخير يكون حارسا له بقوة القانون ودون أي أجر يتلقاه مقابل ذلك، غير أن له الحق في أن يسكنه و بدون أي أجرة يقدمها ويظل بذلك حارسا له إلى غاية نهاية الإجراءات ما لم يصدر أمر يقضي بخلاف ذلك ، و هو ما أشار له نص المادة 730 ق.إ.م.إ غير أن المحجوز عليه يمكنه التخلي عن الحراسة إذا أراد ، وذلك عن طريق حق التخلية الذي يمنحها إياه القانون و المنصوص عليه في المادة 922 قانون مدني ، حيث ومن أجل ذلك يقوم بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة يتضمن تخليه عن حراسة العقار في هامش قيد أمر الحجز، وأن يقوم بإعلان هذه التخلية للدائن مباشر الإجراءات خلال خمسة أيام من تقريرها.

و بمجرد تخلي المحجوز عليه عن حراسة العقار المحجوز ، فإنه يجوز لأي شخص طرف في الإجراءات له مصلحة في التعجيل، أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس للعقار، تتخذ في مواجهته إجراءات نزع الملكية ، وفي كل الحالات يجب أداء الحراسة بحسن نية ووفقا لمعيار الرجل العادي يتم مسائلة هذا الحارس .

1- ملزي عبد الرحمان، النظام القانوني للتنفيذ على العقار المرهون في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ص 299

كان المنطق يقضي أن الآثار التي تترتب في حق المدين عند قيد أمر الحجز هي نفسها ما يترتب في حق الحائز ، غير أن المشرع لم يسلك هذا المسلك ، حيث رتب بعض الآثار السابق بيانها في حق المدين والحائز معا بمجرد قيد أمر الحجز و ذلك بالنسبة لقيد سلطة التصرف في العقار المحجوز والمنصوص عليها في المادة 735 ق.إ.م.إ، أما باقي الآثار جعلها لا تترتب في حق الحائز إلا بعد إنذاره بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار أو بيعه جبرا ، و هذا ما ورد النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ ، أما بالنسبة لحالة الكفيل العيني فنقول أنها تأخذ حكم حالة الحائز رغم عدم النص عليه من قبل المشرع. و على هذا نجد أن أثر عدم نفاذ التصرف المنصوص عليه في المادة 735 ق.إ.م.إ يسري في حق كل من المدين و الحائز والكفيل العيني ابتداء من يوم قيد أمر الحجز استنادا لنص المادة 735 ق.إ.م.إ، في حين باقي الآثار تسري في حق المدين من تاريخ قيد أمر الحجز ، وفي حق كل من الحائز والكفيل العيني ، من تاريخ الإنذار بدفع مبلغ الدين أو تخلية العقار أو بيعه جبرا ، استنادا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 734 ق.إ.م.إ<sup>1</sup>، التي تنص على أن الأحكام الواردة في المواد 731 ، 732 ، 733 ق.إ.م.إ ، لا تطبق إلا عند إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء.

<sup>1</sup> - المادة 731 إلى 734 ق.إ.م.إ

المبحث الثاني: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز

إذا كانت مجموعة الإجراءات السابقة التي اتخذها الحاجز من تقديم طلبات و مباشرة إجراءات و استصدار و قيد لأوامر، وغيره من ذلك أدى في الأخير إلى ترتيب مجموعة من الآثار القانونية، والتي لعل أهمها غل اليد من التصرف في العقار المحجوز ، فإن هذه الحالة يجب أن لا تستمر إلى غاية ما لا نهاية، كونها لا تخدم مصلحة أي طرف ، لا الدائنين و لا المحجوز عليه ، لذا كان من اللازم إنهاؤها و على الوجه المقبول، ومن أجل ذلك نجد أن المشرع الجزائري نص على مجموعة أخرى من الإجراءات يقبل عليها الحاجز في حالة عدم وفاء المعني أو المحجوز عليه خلال المهلة الممنوحة له ، بحيث من شأنها أن تحفظ الأطراف الحجز حقوقهم وتسمح من مباشرة عملية بيع العقار بالمزاد العلني ، وهذا كونها تتمحور حول نقطة واحدة ألا وهي إعداد العقار من جميع النواحي لبيعه، وبذا نجد أن هناك جزء كبير من هذه الإجراءات يدور فحواها حول طريقة إعداد قائمة شروط البيع ، وهو ما سنتناول دراسته في مطلب أول، في حين الجزء الأخر منها يدور حول الاعتراضات التي تكون مقدمة بشأن هذه القائمة نتناول دراستها في مطلب ثان .

المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

إن قيد أمر الحجز و الإنذار بدفع مبلغ الدين الموجه لكل من المدين والحائز والكفيل العيني إن وجد احدهما ، لا يترتب عليه إلزامية الوفاء بدين الحاجز فقط ، وإنما الوفاء بأصل الدين المقرر للدائنين المقيدون في الشهادة بالعقارية والحاجزين والمصاريف المترتبة على الإجراءات ، وذلك كله خلال شهر واحد من تاريخ الإنذار بالدفع حسب ما أشارت إليه كل من المادة 725 فقرة ثانية ق.إ.م.إ.<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 725 فقرة 02 ق.إ.م.إ.

لذا نجد أن المحضر القضائي و من أجل إعداد قائمة شروط بيع العقار المحجوز يقبل على اتخاذ مجموعة من الإجراءات ، فيقوم بتحرير قائمة شروط البيع ثم يباشر عملية إيداعها بأمانة ضبط المحكمة المختصة ، ويقبل بعد ذلك على تبليغ هذه القائمة إلى مجموعة من الأشخاص أطراف في عملية الحجز ، أوجب القانون تبليغهم بما ، وهذا ليقدموا اعتراضاتهم التي تكون بشأنها.

### الفرع الأول تحرير قائمة شروط البيع

#### أولا : تعريف قائمة شروط البيع

تعرف قائمة شروط البيع على أنها ورقة من أوراق المحضرين تتضمن مجموعة من البيانات، منها ما يؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المحجوز المراد بيعه و منها ما يتعلق ببيان أهم الإجراءات والوثائق التي بني عليها الحجز، فتفيد رئيس المحكمة و أطراف الحجز في التحقق من مدى صحة الإجراءات، ومن بين بياناتها نجد أيضا ما يتعلق بالشروط التي يقوم عليها بيع العقار في المزاد العلني، وكذا بيان الحقوق العالقة والمقيدة على العقار وأصحابها، كما أن عملية إعداد قائمة شروط البيع تتم بواسطة المحضر القضائي لا غير، فيتعين على هذا الأخير تحريرها خلال الأجل المحدد وباللغة العربية و التوقيع عليها ، وكذا دمجها بخاتم الدولة الخاص به و إلا كانت باطلة على حسب ما أشارت له المادة 14 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي. إلا أن هذه القائمة لا تصبح نسائية ليتم البيع على أساسها، إلا بعد الفصل بحكم قضائي في الاعتراضات المحتملة التي يمكن أن يبديها أطراف الحجز، وفي مضمون المادة 737 ق.إ.م.إ.<sup>1</sup> قام المشرع الجزائري بالنص على أهم البيانات التي يجب أن تحتويها قائمة شروط البيع ألا وهي:

<sup>1</sup> - المادة 737 ق.إ.م.إ.

- 1- اسم و لقب كل من الدائنين المقيدین والحاجز و المدين المحجوز عليه وموطن كل منهم: هذا البيان يحدد أطراف عملية الحجز.
  - 2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين : حيث يتم ذكر نوع السند التنفيذي و أطرافه من مدين ودائن أو راهن ومرتهن بالإضافة إلى ذكر تاريخه.
  - 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي و قيده وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد : هذه البيانات تفيد كل من رئيس المحكمة و أطراف الحجز في أن الحاجز باشر وبطريقة صحيحة الإجراءات التي رسمها له المشرع.
  - 4- تعيين العقار و أجزاء العقارات: حيث يجب تشخيص العقار المعروض للبيع على أساس أن المبيع يجب تحديده وتعيينه في أي عقد بيع.
  - 5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر.
  - 6- شروط البيع والتمن الأساسي و المصاريف<sup>1</sup>.
- أ. شروط البيع : يقصد بما الشروط التي تقترح وترد في البيوع القضائية حيث تبلغ هذه الأخيرة لأطراف الحجز لإبداء ملاحظتهم عليها.
- ب. التمن الأساسي : يعتبر كشرط من شروط البيع ، لكن رغم ذلك نجد أن المشرع قام بذكره صراحة و على وجه الخصوص، وهذا نظرا لما له من أهمية خاصة وما يترتب على تحديده من آثار حيث تبدأ المزايمة.
- ت. المصاريف : يمثل هذا البيان كل النفقات والتكاليف التي تترتب بسبب مباشرة إجراءات الحجز من أولها الآخرها، و رئيس المحكمة هو من يقوم بتحديده .

1- فتحي والي، مرجع سابق، ص 440

7 - جواز و عدم جواز تجزئة العقار.

أ. تجزئة العقار: نص المشرع على جواز تجزئة العقار في حالة ما اقتضت المصلحة ذلك، كزيادة حاصل بيع العقار عما بيع صفقة واحدة ، أو سهولة و سرعة عملية البيع بالإقبال الكبير للمزيدين بسبب التجزئة .

ب. عدم جواز تجزئة العقار: مراعاة من المشرع للمصلحة العامة قام بمنع تجزئة محل الحجز إذا كان وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية.

8- بيان المحكمة التي سيتم البيع أمامها: من الأفضل أن تكون المحكمة التي تم إيداع قائمة شروط البيع على مستواها، و هذا حتى تباشر كل الإجراءات أمام محكمة واحدة وهذا البيان يقوم رئيس المحكمة بتحديدده كما سنرى .

9- بيان تاريخ و ساعة انعقاد كل من جلسة الاعتراضات وجلسة البيع: و يتم تحديدهما من طرف رئيس المحكمة ، و هذا بعد إيداع المحضر القضائي لمحضر إيداع قائمة شروط البيع على مستوى الأمانة ، كما يؤشر رئيس المحكمة على هذا المحضر<sup>1</sup>.

ثانيا : ميعاد تحرير القائمة

حيث نص المشرع في المادة 737 ق.إ.م.إ على أن عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل المحجوز عليه و أي معني خلال ثلاثين يوم التي تلي إجراء تبليغ أمر الحجز إلى المدين يعطي الحق للمحضر القضائي في مباشرة إجراء تحرير قائمة شروط البيع.

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع

استنادا لنص المادة 770 ق.إ.م.إ فإن إجراءات إيداع قائمة شروط البيع في حالة الحجز على عقار غير مشهر لا تختلف عن ما هو مقرر في حالة الحجز على عقار مشهر ، حيث و بمجرد قيام المحضر القضائي بإجراء تحرير القائمة ، يقبل على مباشرة

1 - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 305



إيداعها و ذلك على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى العقارات موضوع الحجز ، و من الأفضل أن تكون المحكمة التي جرت أمامها الإجراءات السابقة، وفي كل الأحوال يتم تسجيل إجراء إيداع القائمة من طرف أمين الضبط في سجل خاص يسمى "سجل إيداع الوثائق"، ثم القيام بتحرير محضر بشأن هذا الإيداع .

بالرغم من عدم تحديد المشرع الجزائري لمهلة جلسة الاعتراضات وجلسة البيع بالمزاد العلني ، إلا أن تاريخ كلا الجلستين يجب أن يراعي عدة إجراءات تم النص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و يكون تحديدها على النحو التالي:

**تحديد جلسة الاعتراضات:** من خلال نصوص قانون إ.م.إ. يتضح لنا أن الإجراءات يجب أن يسبقها فسحة زمنية تخصص لتقديم الاعتراضات من طرف الأشخاص المبلغين بإيداع القائمة، حيث تنص المادة 742 ق.إ.م.إ على أن تقدم الاعتراضات يكون قبل انعقاد جلسة نظرها بثلاثة أيام على الأقل .

ومن جانب آخر نجد أن هذه الفسحة الزمنية تسبقها مهلة خمسة عشرة يوم (15) مخصصة للتبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 748 ق.إ.م.إ، وهذه الأخيرة بدورها تليها فسحة زمنية أخرى لا تقل عن ثمانية أيام مخصصة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع وفق مضمون المادة 748 ق.إ.م.إ.

**تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني :**

وفقا لنص المادة 749 ق.إ.م.إ. فإن جلسة البيع بالمزاد العلني يجب أن تلي إجراء الإعلان عن البيع بالمزاد ب 20 عشرين يوما على الأقل و 30 ثلاثين يوما على الأكثر، ومن جانب آخر ووفقا لنص الفقرة الثالثة و الرابعة من المادة 742 ق.إ.م.إ<sup>1</sup> نجد أن إجراء الإعلان عن البيع بالمزاد يجب أن يلي المهلة التي يفصل خلالها رئيس المحكمة في

<sup>1</sup> - المادة 738 إلى 749 ق.إ.م.إ

الاعتراضات ألا وهي ثمانية أيام التي تلي جلسة الاعتراضات ، ذلك أن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني يتضمن قائمة شروط البيع ، وهذه الأخيرة لا تصدر إلا بعد الفصل في الاعتراضات .

### مرفقات قائمة شروط البيع :

أوجب قانون الإجراءات المدينة والإدارية على المحضر القضائي عند إيداعه لقائمة شروط البيع إرفاق هذه الأخيرة بمجموعة من الوثائق، من شأنها أن تثبت وتؤكد لذوي الشأن صحة ما سبق مباشرته من إجراءات ، كما من شأنها أن تسمح أيضا من تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار ، غير أن ما يلاحظ عليها أنها تختلف حسب اختلاف العقار موضوع الحجز من شهر إلى غير شهر ، لذا نتناول دراستها وفق الحالتين التاليتين:

### أولا: مرفقات قائمة شروط البيع حالة العقارات المشهورة.

ورد النص على هذه المرفقات في مضمون المادة 738 ق.إ.م.إ وهي كالتالي :

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه .

2- نسخة من أمر الحجز

3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد : من خلال هذه الوثيقة يتأكد رئيس المحكمة من عملية تبليغ الأشخاص المعنيين بأمر الحجز وبالتالي تجنب حالة عدم احترام مبدأ الوجاهية في الإجراءات عند بيع العقار، كما أن الغرض من إرفاق هذه الوثيقة يتمحور أساسا حول تمكين ذوي الشأن من مراقبة مدى صحة البيانات المتعلقة بها و الواردة في القائمة.

- 4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز : هذه الوثيقة عبارة عن كشف رسمي يستخرج من واقع السجلات الموجودة بالمحافظة بالعقارية.
- 5 - مستخرج جدول الضريبة : تفيد هذه الوثيقة في معرفة الحقوق التي تكون الإدارة الضرائب على العقار المحجوز.

### ثانيا : مرفقات قائمة شروط البيع حالة العقارات غير المشهورة

- استناد لنص المادة 770 ق.إ.م.إ فإن مرفقات قائمة شروط بيع عقار غير مشهر تتمثل في الوثائق المحددة في المادة 766 ق.إ.م.إ وهي كالتالي:
- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
  - 2- نسخة من أمر الحجز زائد نسخة من محضر التبليغ الرسمي لهذا الأمر لكل معني : يتم إرفاق هذه الوثيقة مع قائمة شروط البيع بالرغم من عدم الإشارة إليها في مضمون المادة 766 ق.إ.م.إ<sup>1</sup> و ذلك قياسا على حالة العقارات المشهورة و باعتبار أن الأمر يتطلب ذلك .
  - 3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري الذي يفيد ملكة المحجوز عليه للعقار موضوع الحجز .

### الفرع الثالث : تبليغ إيداع

قائمة شروط البيع بعد تحرير قائمة شروط البيع و إيداعها مع المرفقات اللازمة في أمانة ضبط المحكمة المختصة ، يستوجب الأمر على المحضر القضائي مباشرة إجراء آخر الغرض منه تبليغ كل من يهمه الأمر بإيداع القائمة و البيانات الواردة فيها ، وهذا لكي يبدي ما لديه من ملاحظات و اعتراضات في الجلسة المحددة .

<sup>1</sup>- المادة 740 ق.إ.م.إ

أولا : التبليغ الخاص بالإيداع

أوجب المشرع على المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة ، تبليغ الأشخاص المشار لهم في المادة 740 ق.إ.م.إ بهذا الإيداع وذلك خلال خمسة عشرة يوما التالية له، بغرض تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم في الوقت المناسب على إجراءات التنفيذ و هؤلاء الأشخاص هم:

1- المدين المحجوز عليه .

2- الكفيل العيني و حائز العقار .

3- المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا.

4 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد من خلال هذا نكون قد تطرقنا إلى قائمة كل الأشخاص الواجب تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع ، غير أنه في حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص ، فإن عملية التبليغ و حسب ما أشارت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 740 ق.إ.م.إ. توجه إلى ورثة المتوفى بصفة جماعية دون حاجة إلى ذكر أسمائهم و صفاتهم و يتم ذلك في مواطنهم، أما إذا لم يكن لهم موطن معروف فإن التبليغ يوجه لهم في موطن المتوفى ، و واضح من كل هذا أن المشرع قصد تسيير إجراءات تبليغ الورثة على مباشر الإجراءات<sup>1</sup>.

ثانيا : الإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع .

لم يكتف المشرع الجزائري بتبليغ الأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ، بل استلزم بجانب ذلك قيام المحضر القضائي بإعلام كافة الناس عن هذا الإيداع، و ذلك عن طريق وسيلة أخرى تتمثل في الإعلان العام بالنشر والتعليق لمستخرج قائمة شروط البيع

1-أحمد أبو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية الطبعة العاشر منشأة المعارف ، مصر ، الإسكندرية ، ص

خلال ثمانية أيام التي تلي آخر تبليغ من التبليغات المشار لها في المادة 740 ق.إ.م.إ حيث يحصل النشر في صحيفة يومية وطنية، أما التعليق فيكون في اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ، أما الغرض الذي سعى المشرع إلى تحقيقه من خلال هذا الإعلان، فيتمثل في محاولة إحاطة علم كل معني بعملية إيداع قائمة شروط البيع ، و بالتالي يسعفه الوضع من تقديم اعتراضاته وملاحظاته في الوقت الملائم، حتى ما لم يكن قد تم تبليغه بسبب إغفال من مباشر الإجراءات أو بسبب عدم إلزامية توجيه التبليغ له قانونا.

### المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يعرف الاعتراض على أنه طريق للتمسك بتعديل قائمة شروط البيع أو ببطلان إجراءات التنفيذ أو بطلبات تتعلق بوقف التنفيذ ، ويعتبر خصومة ذات طبيعة خاصة تقع في ميعاد معين و في شكل خاص من شأنها أن توقف إجراءات البيع حيث يتم الفصل فيها بحكم انتهائي، وهي ليست مقصورة على الأشخاص المشار إليهم في مضمون المادة 740 ق.إ.م.إ و إنما هي من شأن كل ذي مصلحة في التنفيذ على العقار، غير أنها ليست الشخص لا صلة له بالعقار أو مالكة، و لدراسة كافة الملاحظات و الاعتراضات و كذا الطلبات التي تشكل منازعات تعطل سير عملية التنفيذ ندرس هذا المطلب من خلال الفروع التالية :

الفرع الأول : موضوع الاعتراض

الفرع الثاني : إجراءات الاعتراض .

الفرع الثالث : دعوى الفسخ و إعادة البيع بالمزاد العلني <sup>1</sup>.

<sup>1</sup>- أحمد أبو الوفا ، المرجع السابق ، ص 468.

### الفرع الأول : موضوع الاعتراض

حددها المشرع ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نتناولها في النقاط التالية :

**أولا : أوجه بطلان الإجراءات السابق مباشرتها .**

قد تشوب إجراءات التنفيذ بعض العيوب مما يعطي لكل ذي مصلحة وخاصة الأشخاص المشار لهم في المادة 740 ق.إ.م.إ. الحق في طلب بطلان هذه الإجراءات وذلك عن طريق الاعتراض بإبداء العيب الذي مسها في شكلها أو في موضوعها، وتقدم عملية الاعتراض ببطلان إجراءات التنفيذ بالصورة القضائية لا بالصورة الرجائية، حيث يعمل القاضي نصوص القانون للتحقق من مدى صحة الإجراء الذي تم الاعتراض عليه وما نشير له في هذا الصدد أن الاعتراض على إجراءات التنفيذ ينحصر في طلب البطلان وطلب تصحيح الأخطاء المادية فقط، كون مصلحة المعارض لا يمكن أن تمتد إلى غير ذلك مهما اختلفت صفته ، حيث يستند في ملاحظاته وانتقاداته لإجراءات التنفيذ إلى تبيان العيب الذي شاب إحداها في الشكل أو في الموضوع ومن أوجه البطلان التي تستند إلى العيوب الشكلية نجد:

**مقدمات التنفيذ:** تزول كل إجراءات خصومة التنفيذ في حالة بطلان مقدمات التنفيذ لأي سبب كان ، سواء لعدم تبليغ المدين بسند التنفيذ، أو لعدم تكليفه بالوفاء ، أو لإغفال إحدى البيانات الأساسية في محضر التبليغ.

يسقط حجز الدائن العادي و كل الإجراءات التي بنيت عليه في حالة عدم احترام هذا الشخص للقاعدة التي تقضي بوجود إثبات عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها إلا أن مقدمات التنفيذ تبقى قائمة .

**أمر الحجز:** يبطل أمر الحجز وكل الإجراءات التي بنيت على أساسه، في حالة استصداره من محكمة غير مختصة محليا أو عدم احتوائه على البيانات اللازمة والتي تم الإشارة لها في مضمون الفقرة الثانية من المادة 724 ق.إ.م.إ.

**قيد أمر الحجز :** في حالة وجود نقص في البيانات التي يجب مراعاتها عند القيد كالتالي أشار لها نص المادة 729 ق.إ.م.إ فإن عملية القيد تعتبر باطلة. سقوط أمر الحجز لعدم قيده في الوقت المناسب: يسقط أمر الحجز إذا لم يتم قيده خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره ، هذا حالة الحجز على عقار مشهر ، المادة 311 ق.إ.م.إ وخلال شهرين من صدوره في حالة الحجز على عقار غير مشهر<sup>1</sup>.

**عدم احترام الاختصاص المحلي للمحاكم :** كإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط محكمة لا يقع في دائرة اختصاصها أي عقار من العقارات موضوع الحجز، وهنا يبطل إجراء الإيداع دون بطلان الإجراءات السابقة ، و التي تظل قائمة ، ليقوم بعدها مباشرة بالإجراءات بإيداع القائمة أمام المحكمة المختصة.

**عدم إرفاق الوثائق اللازمة للإجراء :** كعدم إرفاق السند التنفيذي مع قائمة شروط البيع عند إيداعها بأمانة الضبط، أو عدم إرفاق أي وثيقة أوجب القانون إرفاقها ، من شأنها أن تؤثر في سير عملية التنفيذ، و هنا يتم رفض الملف المقدم من المودع.

**عدم تبليغ الشخص الذي أوجب المشرع تبليغه في نص المادة 740 ق.إ.م.إ** بإيداع قائمة شروط البيع، يترتب عليه عدم جواز الاحتجاج على من لم يتم تبليغه بالإجراءات التي تمت مباشرتها واعتبارها كأن لم تكن في حقه.

كان هذا فيما يخص البطلان القائم على العيوب الشكلية التي مست الإجراءات أما الأمر الثاني الذي نتعرض له فيتمثل في حالة ما إذا كان البطلان راجعا لعيب في الموضوع

1 - فتحي والي، مرجع سابق، ص 435.

، و هنا يصدر حكم من المحكمة يقضي ببطلان كل المعاملة التنفيذية، ومن أمثلة العيوب الموضوعية التي تلحق عملية التنفيذ فتجعلها باطلة نجد:

**الدين :** كأن يكون الدين قد انقضى بالوفاء أو التقادم أو نحو ذلك من أسباب الانقضاء أو يكون غير محدد المقدار أو غير حال الأداء ، أو يتضمن فوائد تزيد عن الحد المقرر قانونا. **السند التنفيذي:** كحالة إجراء التنفيذ بسند غير مهور بالصيغة التنفيذية ، أو سند حصل الطعن فيه بالتزوير أو البطلان أو حالة التنفيذ بموجب حكم غير حائز لقوة الشيء المقضي فيه أو حالة صورية السند، و كذا في حالة الدائن الحاجز الذي ليست له الصفة أو المصلحة في مباشرة الإجراءات<sup>1</sup>.

**العقار:** من أوجه البطلان المتعلقة بمحل التنفيذ نجد حالة حجز عقار لا يجوز التنفيذ عليه ، كأن يكون موهوبا بشرط عدم جواز التصرف فيه أو مملوك لشخص غير المحجوز عليه.

#### ثانيا : أوجه تعديل قائمة شروط البيع

و التي نتناولها كما يلي: طلب حذف بعض الشروط: يقدم هذا الطلب في حالة ما إذا كانت بعض الشروط المدرجة في القائمة، مخالفة للنظام العام، كالشرط الذي يستبعد بعض الأشخاص من المزايدة ، والشروط التي تقضي بعدم احترام القيود العالقة، أو إلزام المشتري بالمزاد بدفع الثمن ذهباً، كما يتم أيضا حذف الشروط التي تكون مخالفة للقانون ومدرجة في القائمة ، كالشرط الذي ينص على إعطاء الأولوية في استثناء الدين لشخص ليس له ذلك، أو الشرط الذي يقضي بعدم رد الثمن إلى الراسي عليه المزاد في حالة تبين أن العقار موضوع الحجز تعود ملكيته لشخص آخر غير المحجوز عليه ، حيث يعتبر ذلك إثراء بلا سبب مخالف للقانون، ومن بين الشروط التي يتم حذفها من القائمة نجد أيضا الشروط التي تكون ضارة بعملية البيع، كالشرط الذي ينص على دفع الثمن على دفعات صغيرة متباعدة

1 - أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، 695.



في مواعيد استيفائها ، أو الشرط الذي يقضي بطرح العقار صفقة واحدة في حين تكون عملية طرحه على عدة صفقات تجلب عدد كبير من المزايدين، و تحقق فائدة أكبر<sup>1</sup>.

طلب إضافة بعض الشروط : يمكن لكل ذي مصلحة أن يتقدم باعتراض يتضمن إضافة بند ما إلى قائمة شروط البيع و ذلك لإبراز حقه فيها أو لتوضيح مسألة ما ، أو أي بند يؤدي إلى طرح العقار بأحسن الشروط والأوضاع، ومن أمثلة ذلك نجد حالة من يكون له حق ارتفاق أو إيجار على العقار محل التنفيذ و يرغب في الإشارة إليه في القائمة حتى يكون المشتري على بينة منه ، وبالتالي يتفادى النزاع معه بعد رسو المزاد ، وكذا حالة إضافة بعض الشروط أو البيانات التي من شأنها أن تؤدي إلى إقبال كبير للمزايدين وغيره من الأمثلة.

طلب تغيير بعض شروط البيع : بالإضافة إلى الملاحظات التي ترمي إلى حذف أو إضافة بعض شروط البيع ، نجد أنه يحق للمعترض أيضا تقديم طلبات تتضمن تغيير شروط البيع و التي من أمثلتها نجد طلب الزيادة أو الإنقاص في المبلغ الذي قدر به الثمن الأساسي، مع تبيان مبررات ذلك ، كأن يكون غير متطابق مع سعره الحقيقي في السوق، أو لم يأخذ بعين الاعتبار مبلغ المنشآت التي فوقه، و في مثال آخر نجد حالة الطعن في المبلغ الذي قدرت به مصاريف إجراءات التنفيذ، وذلك بطلب إنقاص قيمتها لأسباب معينة.

### الفرع الثاني: إجراءات الاعتراض

وفقا لنص المادة 742 ق.إ.م.إ فإن حق الاعتراض يكون للأشخاص المشار إليهم في مضمون المادة 740 ق.إ.م.إ<sup>2</sup> أو لورثتهم في حالة الوفاة أي لمن أوجب القانون تبليغهم بإيداع قائمة شروط البيع ، فإن تم هذا التبليغ بالفعل وجب عليهم إبداء أوجه الاعتراض في الميعاد المحدد و إلا سقط حقهم في التمسك بهذا الطريق ، أما إذا لم يحصل ذلك التبليغ

<sup>1</sup> - المادة 740 و 741 ق.إ.م.إ

<sup>2</sup> - المادة 740 إلى 742 ق.إ.م.إ

فإن هذا الحق يظل قائما ولكن بطريق آخر غير طريق الاعتراض ، كالدعوى الأصلية مثلا، إلا أنه يجوز للمعترض إبداء اعتراضاته خارج الأجل المحدد لها و ذلك بطريق الدعوى المبتدأة و في إحدى الحالات التالية :

- الطعن المبني على انتفاء الحق كليا أو جزئيا ( إبطال حق موضوعي )
- إبطال بنود دفتر الشروط غير القانونية التي تكون مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة .
- طلب تصحيح الأخطاء المادية كالغلط في رقم العقار، حدوده، اسم صاحبه، لأن مثل هذه الأخطاء لا تصلح دون أن تكون محلا للملاحظات و بالتالي لا يكفي تركها دون تصحيح.
- الطعن ببطلان إما الحجز أو الحق الموضوعي أو إجراءات التنفيذ لا يسقط إلا بمضي المدة التي تكون رهينة حصول التبليغ و لا تسري المدة إلا بحصول التبليغ ويظل حق هؤلاء الأشخاص قائما في التمسك بالبطلان .

في حين آخر يتعين على المحكمة الفصل في الاعتراضات التي أبديت في حدود ما تضمنته العريضة، فلا يجوز لها إضافة أسباب جديدة لها ما لم يكن ذلك متعلق بالنظام العام ، ومحكمة الاعتراض تعتبر مختصة بنظر النزاع، و لو كان الاعتراض يستند إلى أوجه بطلان موضوعية ، وذلك لتجنب تعرض الحقوق لحالة عدم الاستقرار .

### الفرع الثالث: دعوى الفسخ وطلب إعادة البيع بالمزاد العلني

حيث تنص المادة 745 ق.إ.م.إ على أن كل من باع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم ملزم بطلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني أو رفع دعوى الفسخ لعدم الوفاء مع التأشير بذلك على قائمة شروط البيع ، قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل ، و إلا ترتب على عدم مباشرة ذلك سقوط حقه في الاحتجاج على الراسي عليه المزاد .

ووفق مضمون نص المادة 746 ق.إ.م.إ فإن دعوى الفسخ ترفع بطريق الدعاوى العادية ، وليس بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، مع وجوب التأشير بذلك على القائمة ، سواء تم رفع هذه الدعوى قبل أو بعد قيد أمر الحجز ، وهذا في حالة ما أريد وقف إجراءات التنفيذ ، ومتى تم رفع دعوى الفسخ ، أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني في الميعاد المحدد فإن المحضر القضائي يقوم بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع ، والتوقف عن الاستمرار في إجراءات التنفيذ ، وهذا إلى حين الفصل في هذه الدعوى أو هذا الطلب من قبل قاضي الموضوع<sup>1</sup>.

---

1- ابو الوفا، مرجع سابق، ص 711.

# الفصل الثاني

بعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع أو الاعتراض على ذات إجراءات التنفيذ، وبعد الفصل فيما يبدي فيها بأمر غير قابل لأي طعن وفقا لنص الفقرة الثالثة من المادة 742 ق.إ.م.إ. ، يعتني المشرع الجزائري وفي أحكام أخرى بتنظيم إجراءات بيع هذا العقار ، بغية منه في تحقيق الهدف المنشود من عملية التنفيذ كلها ، فيوجب الإعلان بطريق النشر والتعليق عن عملية البيع وإلا كان هذا الأخير باطلا ، كما يوجب أن يتم البيع بناء على طلب أحد أصحاب الشأن وإلا كان باطلا أيضا، و ينظر من جانب آخر إجراءات الفصل فيما قد يثار من اعتراضات قبل جلسة المزاد ، بعضها من شأنه أن يوقف عملية البيع في حين البعض الآخر يترتب عليه مجرد تأجيلها وغيرها من الاعتراضات التي يكمن أن تثار، كما يتعرض المشرع للاحتمالات الكثيرة والمختلفة التي قد تتجم في جلسة المزاد ، ليرتب بذلك حكما خاصا لكل حالة وكل جلسة ، وينظم إجراءات المزادة، كما ينظم إجراءات التأجيل، وإجراءات إعادة البيع بالمزاد العلني ، ثم يتعرض لحكم رسو المزاد و طبيعته<sup>1</sup> ومجمل الآثار التي يمكن أن تترتب عن صدوره، وفيما يلي تفصيل لما تقدم من خلال مبحثين:

المبحث الأول : بيع العقار بالمزاد العلني .

المبحث الثاني : آثار بيع العقار بالمزاد العلني .

المبحث الأول : بيع العقار بالمزاد العلني

نتناول في هذا المبحث مطلبين المطلوب الأول نتحدث فيه عن الاجراءات السابقة لجلسة

البيع من حيث تحديد الجلسة والاعلان وعملية الاعتراض على البيع

**المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع**

نتناول في هذا المطلب في النقاط التالية :

الفرع الأول : تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني .

الفرع الثاني : الإعلان عن البيع بالمزاد العلني .

1- د. أبو عطية هيكال التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي، دار المطبوعات الجامعية،

الفرع الثالث : الاعتراض على عملية البيع .

### الفرع الأول تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني

يجب أن يراعي رئيس المحكمة عند تحديده جلسة البيع ، الفترة التي تسبقها وتلي إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ، والتي يجب أن لا تزيد عن 30 يوما ولا تقل عن 20 يوما وعدم مراعاة هذا الميعاد يترتب عليه بطلان جلسة المزادة لعييب في الشكل ، باعتبار أن هذا الميعاد هنا هو شكل قانوني يأخذ في عين الاعتبار عند تحديد جلسة المزادة لتحقيق أهداف معينة أرادها المشرع ، و بالتالي عدم احترام هذا الميعاد يترتب عليه البطلان هذا فيما يخص تحديد تاريخ جلسة البيع، أما لما نتكلم عن مكان انعقادها، فنقول أن الأصل هو إجراء البيع بمقر المحكمة المختصة، ويحصل بنص القانون في مقر المحكمة<sup>1</sup> التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز لا غير ، و هذا وفقا لنص الفقرة السابعة من المادة 40 ق.إ.م.إ و هي المحكمة:

- التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات المراد حجزها وفقا لنص المادة 724 ق.إ.م.إ "حالة العقارات المشهورة".

- التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز وفقا لنص المادة 768 ق.إ.م.إ "حالة العقارات غير المشهورة " الحجز أمامها .

- يتعين إخطار جميع الأطراف المشتركين في الإجراءات بجلسة البيع بالمزاد العلني : الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، و الحائز والكفيل العيني إن وجد حيث يتم هذا :

1) بطريق الإبلاغ عن إيداع قائمة شروط البيع : لأن محضر التبليغ بالإيداع يتضمن تحديد جلسة البيع إذا ما لم تبد اعتراضات على القائمة .

2) قيام المحضر القضائي بإخطار هؤلاء الأشخاص بهذه الجلسة : و ذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل ، في حالة إعادة تحديدها بسبب تقديم اعتراضات أو بسبب وقف التنفيذ ، حيث يشار في هذا الإخطار ، إلى تاريخ و مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد ، فإذا كان البيع

1-د. علي ابو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 289.

سيجري في مكان غير محكمة التنفيذ المختصة ، فإن هؤلاء الأشخاص حق الاعتراض على ذلك ، ولو بطلبهم بإجراء البيع في مكان آخر ، كون الأصل وكما سبق القول أن يتم البيع في مقر المحكمة المختصة.

### الفرع الثاني: الإعلان عن عملية البيع

ترجع الغاية من هذا الإعلان إلى إعلام الراغبين في شراء العقار موضوع الحجز عن عملية بيعه، و منه يشترك أكبر عدد ممكن في المزيدة ، ويتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من البيع بهذا الطريق ، حيث يصل ثمن العقار إلى أعلى قدر ممكن له. أولاً : تحرير محضر الإعلان للإعلان عن البيع بالمزاد العلني يقوم المحضر القضائي في بادئ الأمر بعملية تحرير مستخرج من مضمون السند الذي تم التنفيذ بمقتضاه و قائمة شروط البيع النهائية ، في ورقة يتعن أن تحوي فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الحائز والكفيل العيني إن وجد و موطن كل منهم.

2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع : كون أن البيع لا يمكن أن ينصب إلا على ما ورد في القائمة النهائية لشروط البيع باعتبار أنها خالية من كل المنازعات.

3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري : يجب إدراج هذا البيان في ورقة الإعلان ، نظرا للدور الذي يلعبه في جلبه للمزايدين ، وعلى اعتبار أنه يشكل عنصرا جوهريا في عملية البيع ، إذ له أهمية كبيرة للأشخاص الذين يطلعوا على شروط البيع ، وباعتباره السعر الذي تفتتح به جلسة المزيدة "السعر الافتتاحي" ومن الأفضل أن يتم ذكره بالأرقام والحروف ، وتحديد قيمته يكون بالعملة الوطنية .

4- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

5- بيان المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر له : ما دامت جلسة البيع بالمزاد العلني جلسة رسمية ، فإن عملية تحديد كل من تاريخ و مكان إجرائها يعتبر أمر ضروري<sup>1</sup>.

### ثانيا : إجراء عملية الإعلان

بعد تحرير المحضر القضائي مستخرج الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ، يقوم وفي ظل احترام الميعاد السالف الذكر 30 " يوم على الأكثر و 20 يوم على الأقل من جلسة البيع" ، بعملية نشر وتعليق هذا المستخرج .

أ. النشر : يقوم المحضر القضائي بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ، في جريدة يومية و أو أكثر ، وذلك حسب أهمية العقار المحجوز التي تظهر من خلال موقعه، طبيعته و ثمنه ولإثبات قيامه بهذه العملية ، يقوم بإدراج صورة من الجريدة للإعلان في ملف التنفيذ .

ب. التعليق : يقوم المحضر القضائي بتعليق صورة من مستخرج الإعلان عن البيع بالمزاد العلني في الأماكن التالية :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أراضي كانت أو مباني.
- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي سيتم البيع فيها.
- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار .
- في الساحات و الأماكن العمومية .
- و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين<sup>2</sup>.

و بالنسبة للإعلان عن البيع بالمزاد العلني نجد أن الهدف المراد تحقيقه في هذا الإجراء، هو جلب أكبر عدد ممكن من المزايديين ، وذلك لبيع العقار بأعلى ثمن ممكن ، غير أن إجراءات تحقيق هذا المطلب ، ولظروف معينة ، من الممكن أن تختلف عما جاء به المشرع من أحكام في نص المادة 750 ق.إ.م.إ و ذلك إما بزيادة الإعلان أو الإنقاص فيه.

1- المادة 749 ق.إ.م.إ.

2- المادة 750 ق.إ.م.إ .



أ. **الزيادة** : يجوز لكل ذي مصلحة أن يتقدم إلى رئيس المحكمة ، بطلب زيادة الإعلان ، وذلك لأسباب وظروف تتطلب العملية ، كأهمية العقار أو موقعه ، طبيعته ، و أملا في زيادة المتقدمين لجلسة البيع ، حيث يطلب نشر إعلانات أخرى عن عملية البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلان ، أو يطلب لصق وتعليق عدد آخر من الإعلانات ، غير أن هذه الطلبات لا يترتب عليها تأخير تاريخ البيع بأي حال من الأحوال.

ب. **الإنقاص** : {الاقتصار في عملية الإعلان}.

ومن جانب آخر يجوز أيضا لكل شخص ذي مصلحة ، أن يقدم طلبا لرئيس المحكمة يحمل فحواه الإنقاص من عملية الإعلان كلما اقتضى الأمر ذلك ، و يقدم طلب الإعلان في غالب الأحيان من أجل أن لا تزيد مصاريف التنفيذ عن الحد المرغوب فيه ، و يتم الفصل في هذا الطلب بأمر غير قابل لأي طعن<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث: الاعتراض على عملية البيع**

إن عملية الإخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني، وعملية الإعلان عنها المنصوص عليها في المادة 747 ق.إ.م.إ و المادة 749 ق.إ.م.إ على التوالي ، يتمثل دورها في إحاطة علم أطراف التنفيذ بتحديد جلسة البيع ، و هو ما يمكنهم من حضور الجلسة في التاريخ و المكان المحددين لها ، كما يسمح لهم علاوة على ذلك من إمكانية تقديم اعتراضاتهم على إجراءات البيع في الأجل المحدد، وذلك في حالات معينة واردة في نصوص خاصة كالتالي :

**أولا : طلب وقف إجراءات البيع على بعض العقارات**

أجاز المشرع لكل من المدين المحجوز عليه و الحائز أو الكفيل العيني ، في مضمون المادة 743 ق.إ.م.إ أن يطلب وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت هذا الشخص أن قيمة العقار الذي ستظل إجراءات التنفيذ مستمرة بالنسبة له ، ستكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراءات ، و ترجع الغاية الأساسية من ترخيص المشرع لهذا الطلب إلى حماية مصلحة المدين ، الحائز و الكفيل

1- د.فتحي والي، مرجع سابق، ص 443.

العيني من تعسف الحاجز ، وذلك بالحجز على أموال عقارية كبيرة و غل يدهم بالنسبة لها من أجل دين صغير<sup>1</sup>.

حيث يقدم الطلب بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى المستعجلة، فيختصم كل الحاجزون كمدعى عليهم ، فإن لم يختصم أحدهم ، لم يكن الحكم حجة عليه، ولرئيس المحكمة سلطة كاملة في قبول طلب الوقف من عدمه<sup>2</sup>.

أما إذا تم إيقاع البيع، وتبين أن ذلك التقدير كان خاطئاً، وأن قيمة العقار الذي اقتصر التنفيذ عليه لم تكف للوفاء، جاز هنا لكل دائن، لم يستوفي حقه، أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ بالنسبة لها<sup>3</sup>.

### ثانيا : طلب تأجيل إجراءات بيع العقار

علاوة على جواز تقديم طلب وقف إجراءات البيع، نجد أن المشرع وفي مضمون المادة 744 ق.إ.م.إ يكون قد أجاز لكل من المدين المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني، طلب تأجيل إجراءات بيع العقارات المحجوزة، وهذا في حالة ما أثبت المعني، أن إيرادات تلك العقارات في خلال سنة واحدة ستكفي بوفاء ديون جميع الدائنين<sup>4</sup>.

بحيث يتم تقديم هذا الطلب بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى المستعجلة، وتكون الرئيس المحكمة السلطة الكاملة في تقدير وجهة الأسباب التي تدعوا لهذا الطلب و هذا باطمئنانه على قدرة المدين بالوفاء في الأجل المحدد، والغرض من هذا هو إعطاء المعني فرصة جديدة للوفاء بما هو مطلوب منه، واستبعاد عقاره من البيع<sup>5</sup>.

1- د. نزيه نعيم الشلالا، المرتكز في دعاوى الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، ص 59.

2- د. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثانية 2000، ص 314.

3- المادة 743 ق.إ.م.إ الفقرة الأخيرة.

4- د. عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات ، دار الفكر الجامعي ، الاسكندرية 1993، ص 632.

5- عزالدين الدناصوري و أ. حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، الجزء الرابع، الطبعة 12 ، ص 1505

ففي حالة ما تم ترجيح عملية الوفاء بذلك النحو، يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر يقضي فيه بتأجيل إجراءات بيع العقار، لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، مراعيًا في ذلك تحديد بيان الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع حالة عدم الوفاء.

### ثالثًا : طلب إلغاء إجراءات الإعلان عن البيع

تعرضنا فيما سبق الإجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني ، التي تناولها المشرع أحكامها في مضمون المادة 749 ق.إ.م.إ.، قد يحدث أن تتم هذه الإجراءات بالشكل الصحيح الذي رسمه المشرع ، وتتحقق بذلك الغاية المرجوة من عملية الإعلان و لا يثار أي إشكال بصدها ، إلا أنه من الممكن أن يحدث أيضا عكس ذلك ، و هذا حالة وجود نقص أو خطأ وما إلى ذلك في بيانات الإعلان أو في الإعلان نفسه، كعدم تعليق الإعلان في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع، أو عدم نشره في جريدة يومية وطنية وهذا يكون الأطراف الحجز الحق في طلب إلغاء عملية النشر والتعليق، حسب مضمون المادة 751 ق.إ.م.إ. وذلك عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة المختص في الميعاد المحدد، ب: ثلاثة أيام على الأقل قبل انعقاد جلسة البيع.

يحكم رئيس المحكمة بأمر في أوجه إلغاء إجراءات الإعلان في اليوم المحدد للبيع وقبل افتتاح المزايمة ، فإذا فصل بالإلغاء أجل البيع إلى يوم آخر، على أن يأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن البيع بالشكل الصحيح ، وفي هذه الحالة تكون مصاريف إعادة الإجراءات على حساب المحضر القضائي، أما إذا فصل رئيس المحكمة برفض الإلغاء، فإنه يأمر بإجراء المزايمة على الفور، وفي كل الأحوال يكون الأمر الصادر في طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق غير قابل لأي طعن.

**المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني .**

ولذا نتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع :

الفرع الأول : إجراءات افتتاح جلسة البيع .

الفرع الثاني : افتتاح المزاد العلني .

الفرع الثالث : رسو المزاد .

**الفرع الأول: طلب إجراء البيع بالمزاد العلني**

**أولاً : طلب إجراء البيع بالمزاد .**

القاعدة العامة أنه لا يباع العقار إلا بناء على طلب الدائن مباشر الإجراءات أو أحد غيرهم من أطراف عملية التنفيذ ، إذ ليس لرئيس المحكمة أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه ، وعلّة اشتراط هذا الطلب تعود إلى أن الحق الإجرائي ملك للخصوم لا لرئيس المحكمة، وإلى احتمال وجود تسوية مسبقة للوفاء بديون الدائنين، بغية تفادي التنفيذ على العقار، أو أن الوقت في نظر أصحاب المصلحة غير مناسب للبيع.

و ما نشير له أنه في حالة ما طلب البيع شخص آخر من غير أطراف التنفيذ ، مثل الدائن العادي غير الحاجز أو الدائن ذو الحق المقيد على العقار بعد قيد أمر الحجز، فإن رئيس المحكمة لا يلتفت لطلبه ولا يجري البيع بناء عليه ، فإذا حدث ذلك و أجرى البيع بناء على هذا الطلب ، أو أجراه بغير طلب فإن البيع يقع باطلا لعدم استيفائه شرطا من الشروط الأساسية المقررة في عملية البيع<sup>1</sup>.

أما إذا حل يوم البيع ، ولم يتقدم أي طرف من أطراف التنفيذ بطلب إجرائه ، فإن الإجراء الذي يتعين على رئيس المحكمة اتخاذه في هذه الحالة غير واضح في نصوص القانون، وفي اعتقادنا أنه إذا لم يطلب البيع أحد الأشخاص المتقدم ذكره وجب على القاضي إيقاف البيع، والوقف هنا معلق على تقدم من له الحق في إجراء البيع إلى رئيس المحكمة بطلب إجرائه من جديد بعد استفتاء الإجراءات، وعلى ذلك إذا لم يطلب أحد

<sup>1</sup> - المادة 747 إلى 759 ق.إ.م.إ.

هذا الإجراء ، وإنما طلب التأجيل لإعادة النشر و التعليق ، كان على القاضي أن يجيبه في طلبه ولا يأمر بالوقف في حالة الوقف .

### ثانيا : تحقق القاضي من صحة الإجراءات .

إذا تم تقديم هذا الطلب "طلب البيع" من ذوي الشأن إلى القاضي المشرف على عملية البيع فإن هذا الأخير و قبل افتتاحه للمزاد العلني يقوم بمراجعة المسائل التالية :

يجب أن يتحقق القاضي أثناء جلسة البيع و قبل عملية افتتاح المزاد ، من حضور أو غياب أطراف الحجز، وذلك عن طريق المناداة و التتويه بسجل الجلسة عن الأطراف الحاضرة والأطراف الغائبة ، حيث تتحقق حالة حضور هؤلاء الأطراف كما سبق بيانه إما عن طريق حضورهم الجلسة وإما عن طريق تبايخ المسبق بتاريخ ومكان انعقادهما ، في حين يتحقق غياب هؤلاء الأطراف باقتران حالة غيابهم بحالة عدم تباينهم بعمادة تحديد الجلسة .

و من جانب آخر يجب أن يتحقق القاضي أثناء جلسة البيع و قبل عملية افتتاح المزاد ووفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 754 ق.إ.م.إ، من أن حماية الإخطار بإيداع قائمة شروط البيع و تحديد جلسة البيع قد تم توجيههما لذوي الشأن جميعا ، فإذا تبين عدم تباين البعض منهم وجب على القاضي تأجيل عملية البيع في حالة ما طلب منه ذلك من ذوي الشأن أو حالة غيابهم عن الجلسة "بسبب عدم تباينهم" ، و ذلك إلى جلسة لاحقة و كذا الأمر بمباشرة الإجراءات اللازمة ، ويستوي أن يكون الإخطار خاصة بعملية إيداع القائمة، أو بعملية تحديد جلسة البيع ، فلا بد من تباينهم جميعا و بالأمرين معا ، و وفق ما تم النص عليه في كل من المادة 740 ق.إ.م.إ<sup>1</sup>والفقرة الأخيرة من المادة 747 ق.إ.م.إ.

كما يجب أن ينظر القاضي كذلك إلى طلبات التأجيل و الايقاف التي تقده بما أصحاب الشأن، حيث يفصل فيها بالقبول أو الرفض أثناء جلسة المزادة نفسها ما لم يكن قد تم الفصل

<sup>1</sup> - المادة 740 إلى 754 ق.إ.م.إ.

فيهما من قبل، و ما لم يمر القاضي أن طلب الايقاف المقدم إليه يقتضي مزيدا من البحث فيمكنه تأجيل الجلسة لهذا الغرض ، سواء كان الايقاف وجوبيا او جازيا<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: افتتاح المزاد العلني.

قبل تطرقنا لإجراءات افتتاح المزاد، ارتأينا أن نتعرض أولا وباختصار للشروط المتطلبة قانونا في الشخص الذي يرغب دخول المزاد بغية شراء العقار .

#### أولا : الشروط المتطلبة قانونا في الشخص المزاد .

غني عن البيان انه يشترط في المتقدم بالمزاد أن يكون اهلا للتعاقد في حماية الشراء عملا بالقواعد العامة، و إذا كان يعمل بالوكالة عن غيره فيجب أن يكون التوكيل خاصا ، و إذا كان نائبا يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء، و إلا كان البيع باطلا أو قابلا للإبطال بحكم القواعد العامة<sup>2</sup> .

و من جانب آخر نجد مضمون المادة 645 ق.إ.م.إ ينص على أنه لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني ، المدين والقضاة الذين نظروا القضية و المحضرون القضائيون و محافظوا البيع المعنيون بالتنفيذ، و أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف، و الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم ، وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال .

وعلة عدم إشراك هؤلاء القضاة و أعوان التنفيذ الممثلون للأطراف في المزاد العلني يمكن اساسها في إبعاد الشبهة عنهم و حماية مظهر الحدة الذي يجب أن يتحلو به، ذلك حتى لا يشك الناس في عدالتهم و نزاهتهم . أما منع محامي الأطراف و وكلائهم الذين شاركوا في الإجراءات من دخول المزاد ، فترجع إلى تعارض مصلحة كل منهم فيما تقتضيه من شراء العقار بأقل سعر وبأحسن الشروط مع مصلحة موكلهم، إذن لكل شخص الحق في أن يتقدم

1- د. أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية، دط، ص878

2- د. أحمد ابو الوفا، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية الطبعة العاشرة، 1991 ، ص 756.

لشراء العقار ما لم يكن من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون ، إذ لا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الإجراءات أو أي دائن آخر ممن اعتبر طرفا فيها للمزايدة لشراء العقار، بل إن القانون ينص على جواز دخوله في المزايدة، و ذلك في الفقرة الأخيرة من المادة 645 ق.إ.م.إ، كما انه يحفظه ايضا من ايداع الثمن الذي يرسو به المزايدة عليه في بعض الأحيان<sup>1</sup>.

### ثانيا : إجراءات افتتاح المزايدة.

قدمنا مسبقا أن رئيس الجلسة لا يقوم بالإعلان عن افتتاح المزايدة ليعتد الشروع في بيع العقار ، إلا بعد التحقق من أن كل الإجراءات المستوجبة و المتطلبة قانونا قد تم مراعاتها واحترامها.

والشروع في المزايدة العلنية يتطلب منا أن نبين و نوضح مجموعة من المراحل الإجرائية و الخطوات العملية التي بموجبها تتم الدعوة لتقديم مختلف العطاءات و العروض، والتي يشترط بالطبع ألا تقل عن الثمن الأساسي الذي افتتحت به المزايدة "أي الثمن الأساسي الذي قدر به العقار"، كما يجب ألا يقترن عرض المزايدة بأي شرط، إذ يجري افتتاح المزايدة في الجلسة العلنية التي تبدأ بتلاوة المحضر القضائي لخلاصة دفتر الشروط ، بحيث يقوم بالمناداة مرددا الثمن الأساسي والرسوم و المصاريف، كما يذكر بشروط البيع و نوع العقار و/أو الحق العيني العقاري، حسب ما يوضحه مضمون الفقرة الأولى من المادة 754 ق.إ.م.إ، و من جانب آخر يقوم رئيس الجلسة بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة ليعتد التذكير والمناداة به ايضا مع شروط البيع، غير أن هذا المبلغ يجب أن لا يميل بأي حال من الأحوال عن 10.000دج في كل عرض. ليعتد بعد هذا إجراء المزايدة ، و لا يخلو الأمر عندئذ من أحد الأوضاع التالية :

#### 1) الجلسة الأولى للمزايدة: و فيها لا يخلو الحال من أحد الفرضين التاليين:

(أ) الفرض الأول : يمكن في حالة حضور مجموعة من المزايدة لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص إلى جلسة البيع، و تقدم مزايدة واحد منهم أو أكثر لشراء كل أو بعض العقارات محل

1- د. أحمد ابو الوفا، نفس المرجع ، ص758

البيع ، و ذلك إما بعرض واحد أو عدة عروض لا تقل قيمة رسو المزاد فيها عن قيمة الثمن الأساسي المحدد للعقار محل البيع<sup>1</sup>، بعد أن يعتمد عليها رئيس الجلسة كعطاء أكبر وفق ما سنراه لاحقاً هنا تجدر الإشارة أنه في حالة ما كان محل التنفيذ عقارة واحدة فقط ، فإن حماية به تتم و كما قلنا بأعلى عطاء يقدم له ، ليستوفي بعدها الدائنون وحقوقهم من مبلغ هذا العطاء .

أما إذا كان محل التنفيذ عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دائرة اختصاص محكمة واحدة، فإن عملية بما تجري بالتتابع "التعاقب"، أي عقار بعد آخر، وذلك وفقاً للترتيب المحدد في قائمة شروط البيع هذا حالة ما تم إدراجه فيهما ، أما إذا حدث العكس و لم يتم إدراجه فيهما، فإن عملية البيع تتم حسب ما تم أو ما سيتم تحديده من ترتيب.

في حين إذا كانت هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة، فإن البيع يتم حسب التتابع المبين لها في الأمر الذي تم بموجبه قيد الحجز في حالة التوقيع عليها بموجب أمر واحد فقط، كون انه وكما سبق بيانه يكفي و يجوز لتوقيع الحجز على عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة أو غيرر مختلفة، أمر حجز واحد فقط، أما في حالة ما تم الحجز بموجب أكثر من أمر، فإن البيع يتم بالتتابع المبين لها في قائمة شروط البيع أولاً ثم وفق الترتيب المبين لها في كل أمر حجز.

باتباع الترتيب السابق في عملية البيع التي تنصب على عدة عقارات ، نجد أن الأمر

لا يخلو من إحدى الحالات التالية :

- أن يتم بيع كل العقارات محل التنفيذ ، وهما يستوفي الدائنون حقوقهم من ثمنها وفق ما سنراه لاحقاً .

- أن يتم بيع بعض العقارات المحجوزة دون الأخرى ، هنا نميز بين الحالتين :

الحالة الأولى تتمثل في عدم بيع بعض العقارات بسبب عدم التقدم بأي عطاء لشرائها : وهنا يتم تأجيل بيع هذه العقارات "أي العقارات التي لم يتم بما" إلى جلسة لاحقة وبنفس الثمن الأساسي ، و ذلك وفق الإجراءات "إجراءات التأجيل" التي سنتناولها في خضم الفرض الثاني.

1- المادة 739 ق.ا.م.ا.



أما الحالة الثانية فتتمثل في عدم بيع باقي العقارات المحجوزة بسبب صدور أمر من رئيس الجلسة يقضي بالتوقف عن بيعها و كذا رفع الحجز عنها ، و هذا نظرا لكفاية الثمن الناتج من بيع العقارات و/أو الحقوق العدد العقارية الأخرى في الوفاء بأصل الدين و الرسوم والمصاريف القضائية .

**(ب) الفرض الثاني :** يمكن هذا الفرض إما في حالة عدم توفر النصاب المرجو من المزايدين الذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة أشخاص، أو في أن تكون العروض المقدمة منهم أقل من الثمن الأساسي الذي حدد من أجل المزايدة ، وكذا في حالة عدم تقدم المزايدين بأي عرض من العروض خلال خمسة عشرة دقيقة من وقت افتتاح المزاد، و بتحقق إحدى هذه الحالات يقوم رئيس الجلسة بإصدار أمر تأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة دون تغيير الثمن الأساسي المقرر من قبل ، وذلك بعد أن يثبت في سجل الجلسة أن المزايدة قد بدأت بالمناداة على الثمن الأساسي ويثبت باقي الإجراءات التي سبقت، وإلا فإن إجراءات المزايدة تكون بهذا قد تمت على وجه مخالف للقانون ، إذ لا يكفي أن يثبت في الأمر أن الإجراءات قد استوفيت وفق القانون و فقط ، بل يتعين عليه بانتهاء في سجل الجلسة كما اتبعت.

إذن الأصل أن يجري البيع في اليوم المحدد له ، إلا انه كما من الممكن أن تطرأ ظروف و عوامل قبل يوم البيع تؤدي إلى التأجيل ، نجد أنه من الممكن أيضا أن تطرأ عوامل أثناء يوم البيع تؤدي بدورها أيضا إلى تأجيل عملية البيع.

حسب ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة 753 ق.إ.م.إ<sup>1</sup>، فإنه بالرغم من افتتاح المزاد في أول جلسة إلا أن الأمر يتطلب و يستدعي أيضا التأجيل إلى جلسة لاحقة ، و هذا حالة ما كان له أسباب قوية ، كما إذا حدثت ظروف من شأنها أن تؤدي إلى انخفاض أو قلة عدد الحاضرين للاشتراك في المزايدة ، كسقوط أمطار غزيرة أو انقطاع المواصلات أو اضطراب الأمن ، أو حدوث أخطاء في إعلانات البيع بالصحف ، أو حدثت ظروف من شأنها أن تمكن المدين من الوفاء وتقادي إجراءات التنفيذ .

<sup>1</sup> - المادة 753 ق.إ.م.إ

في حالة ما تم تأجيل جلسة المزاد إلى جلسة أخرى ، فإن الأمر الصادر بتأجيل البيع يجب أن يشتمل على تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع، حيث يكون زمن هذه الأخيرة خلال فترة لا تقل عن ثلاثين ولا تزيد عن خمسة واربعين يوماً من تاريخ صدور أمر التأجيل، و نشير هنا أننا ميعاد جلسة البيع المؤجل لها في حالة التأجيل الذي مهما اختلفت و تعددت مراته يجب أن يخضع للميعاد السابق الذكر ، أي الميعاد المقرر في المادة 755 ق.إ.م.إ. ويلاحظ أن هذا الأخير أطول و كافي للقيام بإجراء الإعلان الذي بدوره يجب أن يسبق تاريخ انعقاد جلسة البيع المؤجل لها الميعاد المقرر في المادة 749 ق.إ.م.إ.

### جلسة المزاد الجديدة :

الجلسة الجديدة في هذه الحالة نقصد بها الجلسة التي تم تأجيل عملية البيع لها من خلال الجلسة الأولى و السبب يعود إلى أحد الفروض التي تناولتها الفقرة الثانية من المادة 754 ق.إ.م.إ فقط، و لما نتكلم عن إجراءات الجلسة الجديدة نقول انها لا تختلف عن الإجراءات المتبعة في الجلسة الأولى وهذا إلى غاية بدء تلقي العروض، حيث تبدأ بتحقيق القاضي المشرف على عملية البيع من صحة الأعمال القانونية التي سبق مباشرتها إلى غاية الحين، ثم فصله في المسائل العالقة إن كانت موجودة، ثم يامر بافتتاح المزاد ليتم المناداة على الثمن الأساسي والمصاريف وبعدها يتم تلقي العروض ، لنلاحظ بذلك أن الأمر لا يخلو خلالها من أحد الفروض الموالي ذكرها في التاويل الخاص بهذه الجلسة نجد أن عملية البيع تتم وفق نص كل من الفقرة الثانية والثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ ، أي أنه على رئيس الجلسة تأجيل عملية البيع وفق ما ورد في نص الفقرة الثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ<sup>1</sup> هنا يكون التأجيل مع إنقاص عشر الثمن الأساسي"، و كذا تأجيلها وفق ما ورد في نص الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر "في حين يكون التأجيل هنا دون إنقاص عشر الثمن الأساسي"، و من جانب آخر يتم اعتماد العروض التي جاءت موافقة لمضمون الفقرتين السابقتين فقط، أي قبول

<sup>1</sup> - المادة 754 ق.إ.م.إ

العروض التي جاءت وفق نص الفقرة الثانية والثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ. يكون الأمر كالتالي بانه :

**(أ) الفرض الأول :** بغض النظر عن عدد المزايدين في هذه الجلسة، إذا تم التقدم بعروض أو عرض واحد ووحيد لا تقل قيمته عن قيمة الثمن الأساسي المقدر به العقار ، فإن رئيس الجلسة يقوم باعتماد أكبر عرض<sup>1</sup> حتى ولو لم كافيا لدفع قيمة الدين والمصاريف.

نلاحظ هنا أن المشرع لم يشترط نصاب المزايدين الذي اشترطه في الجلسة الأولى، و يرجع الأمر إلى اعتبارين، الأول يكمن في عدم وجود إقبال على شراء العقار وفق الوضع المطلوب في أحكام كل من الجلسة الأولى والجلسة الثانية ، وهو ما يدل على وجود احتمال كبير بعدم بيع العقار في الجلسات الموالية بمبلغ تصل قيمته إلى قيمة ثمنه الأساسي، مما يعني أن تأجيل الجلسة سيؤدي إلى إضاعة فرصة بيعه ، وذلك بثمان مناسب يتمثل في الثمن الأساسي الذي قدر به، و نص المشرع على عدم قبول العطاء المقدم في أول جلسة، لما تكون قيمته تساوي أو تزيد عن قيمة الثمن الأساسي إذا ما لم يبلغ المزايدين النصاب المطلوب والمقدر بثلاثة أشخاص على الأقل ، أما الاعتبار الثاني ، يكمن في أن عدم بيع العقار يؤدي إلى تأجيل الجلسة ، و هذا الأخير لا يخدم مصلحة أي طرف في العملية ، كون أنه يؤدي إلى زيادة المصاريف كنفقات التأجيل مثلا و يؤدي كذلك في نفس الوقت إلى إنقاص عشر الثمن الأساسي .

**(ب) الفرض الثاني :** بغض النظر عن عدد المزايدين في هذه الجلسة ، إذا تم التقدم بعطاء تقل قيمته عن قيمة الثمن الأساسي للعقار و لكن تكون كافية للوفاء بقيمة الدين والمصاريف، فإن رئيس الجلسة يأمر بتأجيل الجلسة و إعادة إجراءات النشر والتعليق ، و ذلك على أساس نص الفقرة الأولى من المادة 754 ق.إ.م.إ. و بالتالي :

لا يأمر في هذه الحالة بإنقاص عشر الثمن الأساسي كما سنرى في الفرض الموالي.

1- د. عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص648.

تجدر الإشارة هنا أن المشرع قصد حماية مصلحة المدين المحجوز عليه دون مصلحة الدائنين ، كون أنه لو بيع العقار في هذه الحالة بثمن كاف للوفاء بالدين و المصاريف لتحقيق الهدف المنشود من عملية التنفيذ كلها ألا وهي استقاء الدائنين لحقوقهم ، في حين يكمن أن يترتب على ذلك ضرر كبير لمالك العقار ، وذلك إذا ما كانت قيمة البيع أقل بكثير من القيمة الحقيقية للعقار .

**ج) الفرض الثالث :** بغض النظر عن عدد المزايدين ، إذا كانت العروض المقدمة منهم أقل من قيمة الثمن الأساسي و في نفس الوقت غير كافية لقيمة الدين والمصاريف ، فإن رئيس الجلسة يأمر بتأجيل عملية البيع إلى جلسة أخرى مع إنقاصه عشر الثمن الأساسي ، و كذا مع أمره بإعادة إجراءات الإعلان "النشر والتعليق" الذي يكون دائماً وفقاً لما ورد في مضمون المادة 750 ق.إ.م.إ ما نشير له هنا أن رئيس الجلسة عندما يصدر الأمر السابق ذكره ، لا يأمر بتأجيل الجلسة مع إعادة إجراءات الإعلان فقط كما هو عليه الحال في أول جلسة ، و إنما يأمر كذلك بإنقاص عشر الثمن الأساسي. إن غرض المشرع من خفض قيمة الثمن الأساسي في هذه الحالة ، يرجع إلى محاولة جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين في الجلسة الموالية علاوة على الحاضرين منهم في هذه الجلسة<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث: رسو المزاد.**

من خلال ما سبق بيانه ، رأينا مختلف الجلسات التي يكمن أن يتم فيها بيع العقار بالمزاد العلني ، حيث بينا من خلالها الفروض التي يتم فيها قبول العروض ، إلا أننا لم نبين المسائل القانونية التي يجب إتباعها في تلقي العروض.

**أولاً : تواتر العروض**

تخضع عملية تلقي العروض لمجموعة من الأحكام ، كون أنه في جلسة المزايذة قد يتقدم مشتري واحد أو أكثر ، وفي هذه الحالة يعتمد القاضي المشرف على عملية التنفيذ عطاء من يتقدم بأكبر عرض ، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية

1- د. عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص 648.

من طرف رئيس الجلسة ، بحيث تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، منهيًا للمزايدة ، تجدر الإشارة في عملية تلقي العروض أنه يترتب على تقديم أي عرض من العروض بمبلغ يزيد عن سابقه سقوط العرض السابق له بمجرد تقديمه ، ولو كان العرض الجديد باطلاً ، سواء كان سبب البطلان هو عدم أهلية صاحب العرض ، أو وجود مانع يمنعه من المزايدة أو لأي سبب آخر ، لأن كل عطاء يعد مستقلاً عن سابقه ، فالعطاءات المتعددة مستقلة بذاتها ، ولا تتأثر فيما بينها بالصحة والبطلان، فلا يجوز للراسي عليه المزاود أن يتحلل من البيع بالتمسك ببطلان العرض الذي سبق عرضه ، و ما نشير له بهذا الصدد أنه متى تم الحكم ببطلان العرض الأخير وجب إعادة المزاود من جديد مع عدم الاعتداد بأي عرض سابق، أما إذا حصل و مضى على العطاء الأعلى ثلاث دقائق دون أن يزداد عليه ، يقر القاضي المشرف على عملية البيع اعتماد العطاء ، أي رسو المزاود<sup>1</sup>.

باعتماد العطاء ، يصبح للراسي عليه المزاود حق والتزام دفع المبلغ الكامل، ما تجدر الإشارة له ، أن المشرع ومن خلال الفقرة الثالثة من المادة 757 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ألزم الراسي عليه المزاود عند اعتماد العطاء، بدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة في أمانة ضبط المحكمة التي تم فيها البيع و ذلك أثناء الجلسة "حال انعقادها"، أي قبل أن ينفذ مجلسها.

### ثانياً : إعادة المزايدة على ذمة المزايد المتخلف.

إذن قد يدفع الراسي عليه المزاود خمس الثمن والمصاريف و الرسوم المستحقة، كما قد يتمتع عن ذلك ، وفي كلتا الحالتين يكون هذا الشخص ملزم بدفع المبلغ الكامل ، وذلك خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاود، حسب ما ورد في مضمون الفقرة السابقة الذكر "الفقرة الثالثة من المادة 757 ق.إ.م.إ"، غير أن امتناع الراسي عليه المزاود في هذه الحالة أيضاً عن دفع ما بقي في ذمته خلال الأجل المحدد له ، يترتب عليه جزاء يكمن في إعادة عرض

1- د. عبد الباسط جميعي، ود. أمال الفريزي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، دط، ص 211.

العقار للبيع على ذمته ، ولكن ليس قبل أن يتم إعداره بأنه ملزم بالدفع خلال خمسة أيام التي تلي عملية الإعدار .

إذن في حالة امتناع الراسي عليه المزاد عن دفع المبلغ الكامل في الأجل المحدد بثمانية أيام بعد رسو المزاد يقوم مباشر الإجراءات بعملية إعداره بدفع المبلغ الذي بقي في ذمته و إلا أعيدت المزايمة على نفقته و ذمته، وذلك خلال أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ القيام بهذا الإعدار .

خلال هذا الميعاد، قد يستجيب الراسي عليه المزاد بعد هذا الوضع ويتم المبلغ الباقي، فيحقق الإعدار غاية وبالتالي يحكم القاضي المشرف على العملية بإيقاع البيع عليه في الجلسة التالية التي أجلت لها عملية البيع، و قد يمتنع مما يمهد لمباشر الإجراءات إلى إعادة المزايمة على ذمته<sup>1</sup>.

هذه الإعادة تكون في جلسة أخرى يحددها القاضي المشرف على عملية البيع في الحكم الصادر بالتأجيل ، كون أن رئيس الجلسة هو من يتولى عملية الفصل في منازعة طلب إعادة المزايمة على مسؤولية المشتري المتخلف، ولو كانت المنازعة مبنية على أسباب موضوعية، لأنه يتولى الفصل فيها باعتباره قاضيا للموضوع<sup>2</sup>.

حسب مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 758 ق.إ.م . إ. يتضمن منطوق الحكم الذي يصدر بإيقاع البيع بعد إعادة المزايمة ، إلزام المشتري المتخلف بفرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسا به المزاد الأول، وهذا الحكم يعد سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف.

**ثالثا : الإعفاء من دفع الثمن.**

قلنا أن الراسي عليه المزاد يلتزم بدفع خمس الثمن على الأقل في جلسة اعتماد العطاء، و إتمام باقي المبلغ خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد، إلا أن هذا الشخص يمكن أن يتم إعفائه من هذا الالتزام إن كان هو أحد الدائنين، ولكن له من قيمة دينه ومرتبته

1- الفقرة الأخيرة من المادة 757 ق.إ.م.ا

2- د. أحمد المليجي، مرجع سابق ، ص 891

ما يبرر الإعفاء "المادة 759 ق.إ.م.إ وعلى ذلك يجوز إيقاع البيع على هذا المشتري إذا كان القاضي قد أعفاه من سداد كامل الدين، ويجوز أن يعفى من دفع خمس الثمن إذا قرر القاضي إعفائه من هذه القيمة فقط ، و لا يعاد البيع على ذمته.

فإذا قام بسداد خمس الثمن و حصل على الإعفاء من الباقي ، يتم إيقاع البيع عليه في نفس الجلسة أو في الجلسة الموالية ، ولا يلتزم بذلك بدفع باقي الثمن .

و الإعفاء من دفع الثمن قد يشمل الإعفاء من دفع المصاريف إلا أنه لا يمتد إلى الإعفاء من دفع الرسوم المستحقة ، فهذه الأخيرة واجبة الدفع حتى لا تتحملها خزانة الدولة ولو بصفة مؤقتة<sup>1</sup>.

كما أن الإعفاء من إيداع الثمن في خزانة المحكمة في مثل هذا الوضع ، لا يعتبر إعفاء نهائياً من الالتزام ، إذ لا تكون التصفية النهائية لما قد يبقى في ذمته إلا بعد إتمام إجراءات التوزيع ، فالحكم الصادر من رئيس الجلسة عملاً بالمادة 759 ق.إ.م.إ بإعفاء الدائن من إيداع الثمن هو حكم وقتي ، و لا يعتبر بمثابة توزيع الحصيلة التنفيذ ، أو تصفية نسائية لحق هذا الدائن ، و من ثم لا يتقيد قاضي التنفيذ عند مباشرة إجراءات التوزيع بما قد يكشف عنه هذا الحكم.

1- د. عبد الباسط جميعي، ود. أمال الفريزي، مرجع سابق، ص 213 ، 212 .

**المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني**

من خلال المبحث السابق رأينا مختلف الإجراءات التي تباشر حتى تتحقق عملية بيع العقار ، حيث تتم عملية تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني ليليتها إجراء الإعلان عن هذه الجلسة مباشرة ، غير أنه قبل انعقادها يمنح المشرع الأطراف التنفيذ الحق في تقديم مختلف الاعتراضات على عملية البيع ، ليفصل فيها بأمر غير قابل لأي طعن ، وفي جلسة المزاد يمكن أن يباع العقار من خلال أول جلسة كما من الممكن أن يتم بيعه من خلال الجلسة الجديدة التي تليها أو من خلال الجلسات الموالية ، ويكون هذا باعتماد عرض صاحب أكبر وأفضل عطاء يتم التقدم به أثناء جلسة البيع ، ما يترتب التزام دفع الثمن في ذمة الراسي عليه المزاد خلال ميعاد محدد بعد اعتماد رئيس الجلسة لعطائه ، إلا أن الأمر لا ينتهي هنا، كون أن إجراءات التنفيذ قد تأخذ في بعض الأحيان منعرجا آخر ، الوضع الذي يترتب عنه إعادة بيع العقار بالمزاد ، أو وقف إجراءات التنفيذ إلى أجل الفصل في طلب آخر ، ومن جانب آخر نشير أن ذلك الوضع لا يعني الاستغناء وعدم التعرض لأهم ما يمكن أن يترتب عن إجراءات التنفيذ على العقار موضوع عملية الحجز ، ألا وهو حكم رسو المزاد ، وهذا ببيان طبيعته وكذا إجراء شهرها وغيرها ، ووفقا لهذه الحالات و آثار عملية التنفيذ السابق التعرض لها نحاول أن نتناول هذا المبحث من خلال مطلبين ، نخصص المطلب الأول لدراسة الحالات التي يمكن أن تبطل إجراءات التنفيذ ، في حين نخصص المطلب الثاني لدراسة طبيعة حكم رسو المزاد وما يمكن أن يترتب على صدوره من آثار .

**المطلب الأول: إبطال إجراءات البيع بالمزاد**

رأينا من خلال ما سبق أن هناك مجموعة كبيرة من الإجراءات يقبل الدائن على مباشرتها ، منها ما يهدف إلى إعداد قائمة شروط نمائية يتم البيع على أساسها ومنها ما يهدف إلى تحديد جلسة البيع ، وأخرى ير سو بموجبها المزاد على أحد المزايدين و غيرها من الإجراءات ، إلا أننا ومن خلال هذا المطلب نحاول التعرض المجموعة الأعمال القانونية التي يمكن أن تقع على عملية التنفيذ في بعض الأحيان ، فمنها ما يهدف إلى إعادة بيع العقار من



جديد بالرغم من ثبوته للراسي عليه المزاد ، وذلك خلال آجال وشروط محددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، في حين نجد منها ما يهدف إلى وقف إجراءات التنفيذ كلها ، وذلك حالة تقدم شخص من الغير بدعوى فرعية تحمل في طياتها طلب استحقاق العقار ، لادعاء صاحبها ملكية العقار موضوع الحجز ، ووفقا لما سبق نقسم هذا المطلب إلى فرعين ، نتعرض في الفرع الأول إلى عمل قانوني يمكن أن يدخل على عملية التنفيذ يتمثل في إعادة البيع بالمزاد العلني ، في حين نتعرض في الفرع الثاني إلى دعوى استحقاق العقار الفرعية التي بدورها من الممكن أن يتقدم بها شخص من غير أطراف الحجز أثناء سير إجراءات التنفيذ .

### الفرع الأول : إعادة البيع بالمزاد العلني.

واضح من نص المادة 757 ق.إ.م.<sup>1</sup> أن من اعتمد عطاؤه في أول جلسة يؤدي كامل الثمن الذي اعتمد والمصاريف والرسوم المستحقة ليحكم بإيقاع البيع عليه ، فإن لم يفعل ، وجب عليه أداء خمس الثمن على الأقل ليتم الباقي خلال ثمانية أيام الموالية ، إلا أن امتناعه هذا أيضا ، يؤدي إلى القيام بإعذاره بدفع الثمن الكامل خلال أجل لا يزيد عن خمسة أيام وإلا تم إعادة المزايدة على ذمته ، و هو ما يعني إما التزامه بالدفع ليحكم القاضي برسو المزاد عليه ، أو امتناعه عن ذلك ليحكم القاضي بإعادة المزايدة في جلسة أخرى على ذمته ، وهذه الأخيرة تنتهي ب دورها بإصدار رئيس الجلسة الحكم رسو المزاد على من اعتمد عطاؤه فيها ، غير انه قد يحدث أن يكون الثمن الذي بيع به العقار في ظل الحالات التي أشرنا لها آنفا يقل عن الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع ، و هذا الوضع أو هذه الحالة تسمح لكل شخص غير ممنوع من المشاركة في المزايدة و خلال ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد بأن يقدم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

### أولا : شروط إعادة البيع بالمزاد .

أجاز قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على غرار القانون السابق له لكل شخص يرغب في إعادة بيع العقار ، أن يعلن عن رغبته في ذلك إلى المحكمة التي جرت فيها عملية

<sup>1</sup> - المادة 749 إلى 760 ق.إ.م.إ.

التنفيذ ، أي المحكمة التي أصدرت حكم ايقاع البيع، وهذا وفق ما ورد في نص المادة 760 ق.إ.م.إ بقولها: "إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع ، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية أيام التالية التاريخ حكم رسو المزاد ، تقديم عريضة موقعة منه ، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني .

في هذه الحالة ، يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل ، مع ايداعه الثمن الكامل مع المصاريف الضرائبية و الرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل ، و يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 ق.إ.م.إ ، ويتحمل طالب تحديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات". يستخلص من مضمون هذا النص أنه يتعين توافر عدة شروط حتى تجري عملية إعادة البيع بالمزاد العلني هي :

1. أن يتم بيع العقار بالمزاد.
2. أن يتم بيع العقار بالمزاد العلني مقابل ثمن تقل قيمته عن قيمة الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع
3. أن يتقدم شخص ما غير ممنوع من الاشتراك في المزايدة في أجل لا يزيد عن ثمانية أيام التالية لتاريخ الحكم برسو المزاد ، بطلب في شكل عريضة فحواه إعادة بيع العقار ، وذلك أمام نفس المحكمة التي أصدرت حكم رسو.
4. أن يتعهد هذا الشخص في طلبه بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل في الجلسة التالية: و هدف المشرع من وراء هذا الشرط و إعادة بيع العقار يكمن في الحصول على أعلى و أحسن ثمن ممكن له، رعاية منه لمصلحة كل من الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه.
- 5 أن يقوم هذا الشخص بإيداع الثمن كاملاً بأمانة الضبط قبل انعقاد جلسة المزايدة و يثبت ذلك عن طريق الوصل الذي يستلمه جراء هذا الايداع : و بالتالي نقول انه لا يعتمد بأي طلب

"إعادة بيع" غير مصحوب بكامل الثمن، و هذا الاخير يكون بدوره أكبر من العطاء الذي اعتمد بمقدار السدس على الأقل<sup>1</sup>.

### ثانيا : إجراءات إعادة البيع بالمزاد

إذا ما توافرت الشروط السابقة الذكر في أي شخص يرغب في إعادة البيع من جديد ، فإن رئيس المحكمة يأمر بتحديد جلسة جديدة على نمة هذا الشخص مراعيًا بذلك أحكام الفقرة الأولى من المادة 755 ق.إ.م.إ، كما يأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق التي تكون بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 ق.إ.م.إ ، على اعتبار أن عملية إعادة البيع تخضع للقواعد المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 759 ق.إ.م.إ<sup>2</sup>.

يقدم عطاء هذا الشخص في الجلسة التالية ، و لم ينص القانون على شكل خاص له ، ولهذا يجب أن يقدم شفاهة باعتباره عطاء في المزيدة و تطبيقها لمبدأ الشفوية في الإجراءات ، كما يكون لباقي المزايدين الآخرين الحق للتقدم في المزيدة التي افتتحت نتيجة الزيادة بالسدس التي تقدم بها صاحب العطاء الأول ، شرط أن لا تقل عروضهم عن قيمة العرض الذي تم التقدم به ، لتبدأ كما قدمنا المزيدة على أساس الثمن الجديد ، وهي تجري وفقا للقواعد التي سبق بيانها في الجلسات السابقة، مع ملاحظة مايلي:

- انه في هذه المزيدة لا يقبل عطاء أي مزاید في الجلسة إلا إذا كان مصحوبا بكامل الثمن الذي يعرضه ، و نتيجة لهذا لما يبقى العطاء مدة ثلاث دقائق دون أن يزايد عليه شخص آخر ، فإن القاضي لا يقرر اعتماد عطائه ، وإنما يقرر مباشرة ايقاع البيع عليه ، كون شرط ايقاع البيع هو دفع كامل الثمن ، وهذا الاخير متوافر سلفا.

- لا يقبل من أي مزاید آخر غير الشخص الذي طلب إعادة البيع التقدم للشراء بنفس الثمن الأساسي الجديد ، إذ أن هذا الثمن عطاء لا يسقط إلا بعطاء يزيد عليه . إذا لم يتقدم في الجلسة من يزيد على الزيادة بالسدس ، يقرر القاضي ايقاع البيع على من أعلن رغبته في

1-داوي عبد العزيز، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ دار الفكر الحديث، ط2، 1980، ص135

2- المادة 749 إلى 759 ق.إ.م.إ

الشراء مع زيادة السدس، ولا حاجة هنا أيضا لمرحلة اعتماد العطاء، إذ هذا الأخير أودع مقدما العطاء الذي يعرضه، ومفاد هذا انه في هذا الفرض . فرض الزيادة بالسدس . تنتهي الجلسة الجديدة دائما بحكم إيقاع البيع ، ولا محل لتأجيل جديد ، كما انه لا محل لا لإعادة المزايدة على ذمة المتخلف في الدفع و لا لإعادة البيع لمن يعرض أيضا الزيادة بالسدس مرة أخرى.

### الفرع الثاني : دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية

#### أولا : تعريف دعوى استحقاق العقار الفرعية .

تنص الفقرة الأولى من المادة 772 ق.إ.م.إ على انه "يجوز لحائز العقار بسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء". إذن دعوى استحقاق العقار هي منازعة موضوعية في التنفيذ العقاري ، ترفع من الغير الذي يدعي ملكية العقار المحجوز ، وذلك بعد بدء عملية التنفيذ وقبل تمامها ، حيث يطلب فيها تقرير حقه في ملكية العقار المحجوز و بطلان إجراءات التنفيذ . ويتم رفع هذه الدعوى من الغير ، أي الشخص الذي لا يعد طرفا في الإجراءات ، وتبعا لهذا لا تعتبر دعوى استحقاق فرعية ، تلك التي ترفع من أحد أطراف التنفيذ ، إذ العبرة في ذلك بالصفة التي اختصم بها ، فإذا اختصم في إجراءات التنفيذ بصفته وصيا على قاصر كان من الغير بصفته الشخصية ، وجاز له بهذه الصفة رفع دعوى الاستحقاق الفرعية<sup>1</sup>. ونشير أيضا أن هذه الدعوى هي دعوى ملكية و لكنها سميت "فرعية" لأنها ترفع أثناء سير الإجراءات ، أي كأنها متفرعة منها .

#### ثانيا : شروط رفع دعوى استحقاق العقار الفرعية

- أن ترفع الدعوى بعد بدء عملية التنفيذ على العقار وقبل تمامها : و يبدأ التنفيذ على العقار بمجرد قيد أمر الحجز ، في حين يكتمل بصدور حكم رسو المزاد ، لذا فإن دعوى الاستحقاق يجب أن تقام خلال ذلك ، فهي تعتبر فرعية أي كانت المرحلة التي وصلت لها إجراءات التنفيذ

1- سي يوسف زاهية ، مرجع سابق، ص150

العقاري ، ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع، ولكن إذا ما رفعت قبل قيد أمر الحجز أو بعد الحكم برسو المزاد فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية ، وتسمى دعوى الاستحقاق الاصلية .

- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل البيع : من شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية أن يطلب مقيمها ملكية العقار المحجوز ، ويستوي أن يطلب ملكية كل العقار المحجوز أو ملكية جزء منه ، مفرزا كان أو شائعا ، ولكن يجب أن تكون الملكية منجزة ، ولذلك فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق هذا الشرط وتطبيقا لهذا حكم بأنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق إذا ما شرع دائن البائع في التنفيذ على العقار المباع باعتباره مملو كا للبائع .

- أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ : إذ ينبغي حتى تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوى الفرعية أن ترفع بطلب بطلان إجراءات التنفيذ فضلا عن طلب استحقاق الملكية ، فإذا طلب المدعي الحكم بحقه في ملكية العقار المنفذ عليه دون طلب بطلان الإجراءات ، فإن ذلك لا يعني أن دعواه هي دعوى استحقاق فرعية ، ومنه لا يترتب عليها الآثار التي قررها القانون لهذه الدعوى ، كما أنه إذا رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات ، سواء بنزول الحاجز عنها أو بأي سبب آخر ، فإنه لا يصبح هناك محل لبطلانها ، وتتحول الدعوى في هذه الحالة إلى دعوى استحقاق أصلية . تختلف دعوى الاستحقاق الفرعية عن دعوى الاستحقاق الأصلية في أنها استعجالية تؤدي إلى وقف عملية البيع بالنسبة للعقارات التي مستها حسب ما يفهم من نص المادة 773 ق.إ.م.إ. ، كما تؤدي أيضا إلى انعقاد الاختصاص لرئيس المحكمة<sup>1</sup> ، حيث يقوم المدعي وفقا لمضمون الفقرة الأولى والثانية من المادة 772 ق.إ.م.إ. ومن أجل طلب استحقاق ملكية العقار المحجوز برفع دعوى استعجالية أمام رئيس المحكمة ، الذي بدوره يفصل بها خلال أجل لا يتعدى ثلاثون يوما تحسب من تاريخ تسجيل الدعوى .

1-د. أحمد ميليجي، مرجع سابق، ص 946، 947.

## ثالثا : الخصوم في دعوى الاستحقاق الفرعية

## أ. المدعي في الدعوى :

قلنا مسبقا أن دعوى الاستحقاق الفرعية لا ترفع إلا من الغير ، و يقصد بالغير من لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ ، ونتيجة لذلك لا يجوز لمن كان طرفا فيها أن يرفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بملكية العقار ، وإنما وسيلة تمسك أطراف التنفيذ بأي حق لهم على العقار المحجوز هو إبداء ذلك عن طريق الاعتراض كما رأينا سلفا. إلا أنه من الممكن أن يجتمع الشخص بين صفتين ، حيث يكون طرفا في التنفيذ بصفة وغير فيها بصفة أخرى ، كما لو حجز على شخص صفته وليا على ابنه، وهو يدعى الملكية العقار بصفته الشخصية، أو حجز عليه بصفته وارثا وهو يدعى ملكية العقار بصفته الشخصية ، ففي مثل هذه الحالات يجوز للشخص بناء على صفته الثانية أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية .

## ب. المدعى عليه في الدعوى :

وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 772 ق.إ. م.إ. فإنه يجب أن يختصم في دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه ، ويعود السبب في اختصام هؤلاء في أن المدعي يطالب بملكية العقار المحجوز ، وهو ما يعني وجوب توجيه هذا الطلب إلى المدين المحجوز عليه حتى يحكم بها في مواجهته ، ويطالب الدائن مباشر الإجراءات فضلا عن هذا ببطلان الإجراءات مما يقضي توجيه الطلب ضده وضد الدائنين المقيمين، إلا أن المشرع اكتفى باختصام هذا الدائن دون الآخرين باعتباره صاحب المصلحة الأولى و الأهم بين هؤلاء الدائنين<sup>1</sup>.

1- د.د. أحمد ميليجي، مرجع سابق، ص 947

**المطلب الثاني: حكم رسو المزاد****الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد**

نتعرض في هذا الفرع إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد ، لذا ندرس إن كان هذا الأخير حكماً قضائياً أم أمراً ولائياً ، كما نحاول أن نقدم مشتملاته ، و أن بين جواز الطعن فيه و وسيلة التظلم منه.

**أولاً : التكييف القانوني لحكم رسو المزاد .**

من خلال كل ما سبق ، يتضح لنا أن القاضي وعند موالاته لإجراءات المزاد لا يفصل في خصومة قضائية بالمعنى الدقيق للكلمة ، وإنما يتولى اعتماد عطاء من رسا عليه المزاد ، فهو لا يقوم سوى بمراقبة إجراءات البيع و تقرير أن المزاد قد افتتح ، وأن شخصا ما قد اعتمد عطاءه ، وأنه دفع الثمن كاملاً أو أعفي منه ، ولهذا إذا أوقع البيع عليه ، لا يتبع سوى مجموعة من الإجراءات كان قد رسمها له المشرع من قبل ، وفي كل هذا نشير أن قراره لا يتضمن عنصر التقدير الذي هو جوهر الحكم القضائي ، فلا يسقط التزاما ، ولا يترتب أي حق للأطراف فيما يتعلق بموضوع الدين<sup>1</sup>.

وحيث أن القاضي يقوم أثناء المزاد ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع ، وإثبات ايقاعه لمن رسا عليه المزاد ، ذلك أن المشرع أراد عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين ، أن تتم إجراءات المزاد تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف، وبالتالي لا يعد حكم رسو المزاد حكماً قضائياً بالمعنى الفني بل يعد قراراً ولائياً صادرة في شكل الحكم القضائي.

حيث أنه ومادام لم ينص المشرع على وسيلة خاصة للتظلم من هذا الحكم و لم يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعاً لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية ، واستناداً أيضاً للمبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدأة .

1-د. عبد السلام ذيب، مرجع سابق ص 170

ولا يوجد عمل قانوني محصن لا يقبل الطعن فيه أمام القضاء ، إلا في الأحوال التي ينص فيها على ذلك ، وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا العمل بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامها ، ومن ثم لا يجوز أن يطعن بالنقض مباشرة في هذا العمل لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة ، والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه لذا يتعين التصريح بعدم قبول هذا الطعن .

ولهذه الأسباب<sup>1</sup>. قضت المحكمة العليا بعدم قبول الطعن شكلاً. وتحميل الطاعن بالمصاريف القضائية «<sup>2</sup>.

من خلال القرار السابق الذكر نقول أن حكم رسو المزاد ليس حكماً قضائياً بالمعنى القانوني للكلمة ، بل بعد قراراً ولائياً صادر في شكل حكم قضائي، على اعتبار أنه لا يفصل في خصومة قضائية، ولا يحسم في أي نزاع ، وإنما يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزادة ، كما أن القانون لا يوجب تسببه ، ومن جهة أخرى نشير أن المحكمة العليا وإن كانت قد أصبغت على حكم رسو المزاد صفة القرار الولائي ، إلا أنها لم تنفي صفة البيع على إجراءات التنفيذ الجبري على العقار، وهذا ما يتضح من خلال الحيثية الثانية للقرار .

### ثانياً : بيانات حكم رسو المزاد

بعد بيان الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، توصلنا إلى أن هذا الأخير لا يعتبر حكماً قضائياً بالمعنى القانوني للكلمة، وإنما قراراً ولائياً صادر في شكل حكم قضائي ، وهو نفس الأمر الذي قرره المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 29/01/2003، ولما كانت طبيعته القانونية كذلك، نطرح التساؤل التالي: ما أهم البيانات التي يتضمنها هذا الحكم عند صدوره ؟

عند اعتماد القاضي المشرف على عملية البيع لأحسن و أعلى عرض من العروض المقدمة ، يقوم الراسي عليه المزاد وفقاً لما سبق بيانه من قواعد وأحكام ، بدفع الثمن الكامل

1- د، علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 301 .

2- المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2003، ص 206



والمصاريف ورسوم التسجيل ، ليقوم رئيس الجلسة بإصدار حكم رسو المزاد ، وهذا الأخير قلنا أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية ويصدر في ديباجته، حيث يشتمل على بياناتها المألوفة ، والتي تناولتها المادتان 275، 276 ق.إ.م.إ. ، كما يشتمل على أسماء و ألقاب أطراف عملية التنفيذ، وعلاوة على هذا نجد أنه يتضمن مجموعة أخرى من البيانات تم الإشارة لها من خلال نص المادة 763 ق.إ.م.إ. هي كما يلي :

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز و الإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع: سبق القول أن السند التنفيذي يشكل الوسيلة الوحيدة التي تعكس وتؤكد وجود الحق الموضوعي، ونظرا لأهميته البالغة في سير إجراءات التنفيذ أوجب القانون بيانه ضمن مشتملات حكم رسو المزاد .

- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت ، كما هو معين في قائمة شروط البيع، و في حالة تعديلها، ننظر إلى القائمة المعدلة "أي القائمة النهائية التي بيع العقار على أساسها".

- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع : يتم ذكر الثمن الأساسي ضمن بيانات حكم رسو المزاد و على وجه الخصوص ، نظرا لأهمية الخاصة في عملية التنفيذ ، حيث يشكل السعر الافتتاحي لجلسة البيع ، في حين يمثل الثمن الحقيقي والأقرب للعقار في السوق.

- إجراءات البيع بالمزاد العلني : حيث يتم بيان اهم الإجراءات التي تمت في عملية التنفيذ ، وإعطاء خلاصة لهما ، كذكر تاريخ صدور أمر الحجز وتاريخ تباينه للأطراف ، تاريخ تسجيله بالمحافظة العقارية ، تاريخ ايداع قائمة شروط البيع وتباينها لأطراف التنفيذ ، ذكر مختلف الاعتراضات إن وجدت ، ذكر الأمر المتضمن تحديد جلسة البيع ، بيان اهم إجراءات المزايدة ، كافتتاح المزاد ، عدد المزايدين ، تاجيل الجلسة أو وقف البيع إن حصل ذلك ، إعادة البيع ، فلا يكفي كما ذكرنا آنفا أن يثبت رئيس الجلسة في الحكم أن الإجراءات تمت وفق القانون فقط بل يتعين عليه بيانها فيه كما اتبعت.

- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبييا أو معنويا : لا يمكن إغفال هذا البيان ، كونه يبين الشخص الذي ستنتقل اليه ملكية العقار .
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع : يعد من بين البيانات المهمة التي تذكر في حكم رسو المزاد ، كونه يمثل ثمن بيع العقار ، وفي نفس الوقت يمثل القيمة التي سيستوفي الدائنين حقوقهم منها ، كما أننا نستشف من إدراج المشرع هذا البيان ضمن مشتملات حكم رسو المزاد أن عملية دفع ثمن العقار والمصاريف ورسوم التسجيل تسبق عملية إصدار الحكم.
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس ، حسب الأحوال ، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد : يعد هذا البيان من اهم البيانات التي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد ، كون المقصود منه أن للراسي عليه المزاد الحق في تملك العقار المباع ، وأن على المنفذ عليه تسليمه اياه . وتنفيذ المنفذ عليه لالتزامه بتسليم العقار ، يكون من يوم صدور الحكم دون تاخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه العملية ، حيث يضع المبيع تحت تصرف المشتري بالمزاد ، و يمكنه من حيازته والانتفاع به دون عائق.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

- رأينا من خلال ما سبق أن حكم رسو المزاد ما هو في حقيقة الأمر إلا أمر ولائي صادر في شكل حكم قضائي ، لا يخضع لقواعد الطعن في الأحكام، سواء العادية منها أو الغير عادية، وأن السبيل الوحيد للتنظم منه هو رفع دعوى أصلية بطلب البطلان ، كما أن المشتري بالمزاد غير ملزم بتبليغ هذا الحكم لباقي أطراف العملية<sup>1</sup> .
- أولا : نقل ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد.

- بصدور حكم رسو المزاد تنتهي إجراءات التنفيذ ، لتنتقل بذلك ملكية الشيء المبيع من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد ، ولكن ليس إلا بعد القيام بإجراء شهر الحكم على مستوى المحافظة العقارية ، على اعتبار أن محل البيع يمثل حقا عينيا عقاريا .

و يتم شهر حكم رسو المزاد حتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري الذي تم اعتماد عطائه ، استنادا إلى الأمر رقم :74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وكذا إلى المراسيم التطبيقية له ، أهمها المرسوم رقم: 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم: 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

حيث أنه وفي الأمر السابق الذكر تناولت و عرفت المادة الثالثة السجل العقاري، على أنه يضبط الوضعية القانونية للعقارات ، ويبين الحقوق العينية العقارية الواردة عليها، بحيث يمثل المرآة العاكسة لكل عقار والتغيرات التي تطرأ عليه مهما كان نوعها.

وأنه بعملية الشهر يتم ضبط الملكية العقارية وأقرارها لأصحابها بصفة نهائية، وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغير يطرأ عليها "الحقوق العينية العقارية" بالسجل العقاري، لذا وحتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد، كان من اللازم شهر الحكم الخاص بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقارية التابع لها. والشهر عموما يتمثل في عملية تسجيل و/أو قيد العقود الرسمية الناقلة أو المصرحة أو المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة، سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين أو محضرين أو قضاة، وما دام حكم رسو المزاد كذلك ، فإن عملية تسجيله واجبة قانونا .

ومن جانب آخر نشير أن عملية الشهر يترتب عليها، اكتساب المحررات قوة إثبات قطعية، حيث لا يمكن أن تكون محل احتجاج إلا عن طريق الطعن فيها أمام القضاء وذلك وفقا للإجراءات المقررة، ونفس الوضع يأخذه حكم رسو المزاد ، إذ لا أثر له سواء بالنسبة الأطراف أو بالنسبة للغير إلا من تاريخ تسجيله على مستوى المحافظة العقارية التي يتبعها العقار المباع.

### شهر حكم رسو المزاد:

قلنا أن ملكية العقار المبيع لا تنتقل بمجرد صدور حكم رسو المزاد فقط ، وإنما يلزم ذلك القيام بتسجيل الحكم على مستوى المحافظة العقارية، لذا كلف المشرع وأناط المحضر

القضائي المشرف على عملية البيع القيام بهذا الإجراء، حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 762 ق.إ.م.إ على أنه "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره". من هذا النص يتضح لنا أن المحضر القضائي هو الشخص المكلف بإجراء تسجيل حكم رسو المزاد بغرض إشهاره ، أما المهلة المحددة لذلك الإجراء فهي تقدر بشهرين تحسب من تاريخ صدور الحكم ، لذا يتعين اتخاذه خلالها إلى جانب هذا، نص المشرع كذلك في قانون الشهر و ألزم الموثقين الموظفين وكتاب أمناء الضبط كل في

حدود اختصاصه على إشهار العقود والأحكام القضائية الواجبة الشهر ، وهو ما ورد ضمن المادة 90 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>.

و كما ورد في مضمون الفقرة السابقة الذكر من المادة 762 ق.إ.م.إ أن آجال إتمام الإجراء هي شهرين، نجد أيضا المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، تنص على "أن تلك الآجال تحدد بشهرين من اليوم الذي صارت فيه نهاية بالنسبة للقرارات القضائية، هذا إن كانت عملية الشهر تتعلق بمكتب شهر واحد، أما إذا كانت تتم في مكاتبين أو أكثر فإن الأجل المنصوص عليه يمدد بخمسة عشرة يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول .

إن الملكية تنتقل من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد، و كما أن المدين لا يستطيع أن يعطي أكثر مما يملك، فذلك السلطة العامة لا تستطيع أن تنتقل للمشتري بالمزاد أكثر مما للمنفذ ضده من حقوق ، وقد حرص المشرع الجزائري في المادة 762 ق.إ.م.إ على تأكيد هذه القاعدة بشأن التنفيذ على العقار بنصها على أن تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني ، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها "، ومعنى هذا أن المشتري بالمزاد يعد خلفا خاصا للمحجوز عليه ، وهو يخلفه إيجابا و سلبا ، بحيث:

1- د، علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 308.

تنتقل الملكية من المحجوز عليه إلى المشتري بالمزاد ، ليحدث ذلك الانتقال أثره العيني في ذمة كل من الطرفين، لا ينتقل إلى المشتري بالمزاد حقوقا أكثر من التي كانت للمحجوز عليه ، لذا تسري على ملكيته الجديدة الحقوق التي رتبها المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، شرط أن تكون هذه الحقوق ، حقوقا عينية أصلية، فإذا كان العقار مثقلا بحق انتفاع أو ارتفاق أو كان مؤجرا "تأجير نافذا"، انتقلت ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد محملة بهذه الحقوق.

### تطهير العقار المبيع :

رأينا من خلال ما سبق أن المشرع منح في الفقرة الأولى من المادة 762 ق.إ.م.إ المشتري بالمزاد الملكية ذاتها التي كانت للمحجوز عليه ، على اعتبار أن الشخص لأي لمن يخلفه أكثر مما كان له من حقوق، ورأينا إعمالا لهذه القاعدة أن العقار ينتقل إلى المشتري محملا بكافة الحقوق التي تسري في مواجهة الدائنين الحاجزين أو الدائنين المعترضين طرفا في الإجراءات .

إلا أن المشرع ومن خلال نص الفقرة الثانية من المادة 764 ق.إ.م.إ والمادة 936 قانون مدني رأى أن يضع استثناء من القواعد المتقدمة ، وأن يضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بما العقار ، لتنتقل ملكية هذا الأخير نقيه من هذه الحقوق ، ويظهره من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه ، فتتقضي وتتقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار من يد مشتريه بالمزاد، إذ يحصل الانقضاء هنا بحكم القانون، ولا دخل فيه الإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى له حائز العقار عملا بالقواعد التي نص عليها القانون المدني في المادة 915 وما يليها.

لذا نقول أن التطهير يقصد به انتقال ملكية العقار المباع إلى المشتري بالمزاد خالية من كافة الحقوق العينية التبعية التي قيدت قبل قيد أمر الحجز سواء كان مصدرها القانون كحق الامتياز أو كان مصدرها حكم قضائي كحق الاختصاص أو مصدرها العقد كالرهن، ومعنى تطهير العقار هو أنه بالرغم من أن هذه الحقوق نافذة في مواجهة المشتري لقيدتها قبل قيد أمر الحجز، إلا أنه لا يبقى لأصحابها حق تتبع العقار، سواء كان في يد المشتري بالمزاد

أو في يد خلفائه ، كون أن حقهم ينتقل إلى الثمن الذي بيع به العقار ، وبالرغم من احتمال عدم تمكن البعض منهم استيفاء حقهم بسبب مرتبه <sup>1</sup>.

### أ) تسلم العقار المباع:

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى عكس القانون القديم قام بتناول مسألة تسليم العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد، حيث نص على ذلك صراحة في الفقرة الأخيرة من المادة 763 ق.إ.م.إ بقولها "إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد. " في حين و من خلال نص المادة 367 قانون مدني نستنتج أن عملية تسليم العقار للمشتري بالمزاد تتم عن طريق وضعه تحت يده وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون أي عائق ، وهذا حتى لو لم يتسلمه تسلماً مادياً ونشير أنه ليس للمشتري بالمزاد الحق في تسلم العقار فقط، بل له أيضاً الحق في تسلم ملحقاته و ثماره، إذ يعتبر الثمن شاملاً لها ، فيكتسب ملكية العقارات بالتخصيص وله أن يتسلمها، كما يتسلم الثمار الطبيعية التي كانت قائمة على العقار وقت البيع.

### ب) الحق في الضمان:

لا خلاف في أنه ليس للمشتري بالمزاد الحق في ضمان العيوب الخفية، إذ تنص على هذا صراحة المادة 385 قانون مدني بقولها أنه "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية" ، وعلّة هذه القاعدة هو أن البيع الجبري يحاط بعلانية و يتم تحت إشراف القضاء، مما يكفل ذلك الكشف عن عيوب المبيع.

1-د فتحي والي، مرجع سابق، ص 473.

خاتمة

يعتبر الحجز التنفيذي العقاري من أهم الوسائل والطرق الاستثنائية التي نظمها المشرع الجزائري في كثير من المواد المتعلقة بالحجز العقاري، لتمكن الدائن من استيفاء حقه بتتبعه للإجراءات وبتوافره على شروط خاصة من أجل بيع العقار المحجوز بالمزايدة العلنية وتنتهي المزايدة بإثبات رسو المزاد في حكم يتضمن جميع الإجراءات الخاصة بالحجز .

الأصل في الحجز على العقارات لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهرة في المحافظة العقارية، إلا أنه بالنظر لتأخر عملية المسح العام التي صدر في شأنها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 من إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

إن الحجز على العقارات غير المشهرة لا يوجد في التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني، وبالتالي فهو مستحدث في القانون الجزائري، فقد فرض المنطق الواقع نفسه، ودفع بالمشرع إلى التجاوب مع هذه الوضعية فاقر لها نصوصا للتسوية، منها رقم 02/07 المؤرخ في 02/07/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات عن طريق التحقيق العقاري والقانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البيانات والمراسيم التنفيذية المطبقة لأحكامه، لأجل هذا أجاز المشرع الحجز على العقارات غير المشهرة في حالة توافر عقود عرفية مسجلة بإدارة التسجيل ومقررات إدارية صادرة عن البلديات أو الوكالات العقارية.

ومن خلال دراستنا لموضوع الحجز على العقار وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 ومقارنته مع قانون الإجراءات المدنية السابق نجد أن المشرع تصدى للكثير من الثغرات، وحل بعض الإشكالات من خلال القانون الذي يحدد اختصاص رئيس المحكمة مقر المجلس، أما في القانون الجديد قام بتوسيع الاختصاص إلى كل المحاكم. في الأخير من خلال هذه الدراسة الموجزة والتي تطرقنا فيها إلى مفهوم عملية الحجز التنفيذي على العقار والتي لها جانب كبير من خلال الأهمية التي تكتسيها بالنسبة للدائن



والمدين، فقد بين المشرع الطريقة الواجبة اتباعها من طرف الدائن حتى يتمكن من الحصول على حقوقه بطريقة قانونية مثلى حتى يسهل على الدائن المحافظة على حقوقه، ومن جهة اخرى فقد بينا من خلال هذه الدراسة أن القانون قد وسع دائرة التنفيذ على أموال المدين والهدف من ذلك هو ارساء مبدأ أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه.

ولقد بين المشرع في نصوص القانون الحقوق الممتازة التي يمكن أن تقع على العقار وكيفية التعامل معها، كما نص على الإجراءات التي من شأنها أن تكفل علم أطراف عملية التنفيذ بالإجراءات الواردة على العقار ، وهو ما ظهر وترسخ في إجراء تبليغهم بما تبليغا رسميا، غير أنه لم يقصد بها حماية حقوق هؤلاء الأطراف في عملية تبليغهم فقط، وإنما ركز على أن تقوم الحماية في الغرض الذي كان مبتغى من التبليغ في حد ذاته ، نستنتج بأن عملية الحجز التنفيذ على العقار لها أهمية كبرى وقد بينها المشرع من خلال الاجراءات الواجبة اتخاذها.

قائمة المراجع

### أولا الكتب العامة:

- الغوثي بن ملح ، القانون القضائي الجزائري ، طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الثانية 2000 .
- عبد الفتاح مراد ، شرح تشريعات الشهر العقاري ، دار الفكر العربي ، دون تاريخ ، دون طبعة .
- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، بوزريعة ، الجزائر ، طبعة 2002.
- ليلي زروقي ،و، أ. عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، 2007.
- مجيد خلوفي ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الطبعة الثانية 2008، دار هومة.
- محمد براهيم ، الوجيز في الإجراءات المدنية ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، بن عكنون الجزائر ، طبعة 2002.
- محمد حسنين ، عقد البيع في القانون المدني الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر ، طبعة 2001.
- محمدي سليمان ، الرهن الرسمي ، جامعة الجزائر كلية الحقوق 2002. 2001 .
- نبيل صقر ، الوسيط في شرح قنون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى ، عين مليلة الجزائر ، طبعة 2008 .

### ثانيا : الكتب المتخصصة

- أحمد أبو الوفا ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، الطبعة العاشرة 1991 ، منشأة المعارف ، مصر ، الإسكندرية.
- أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، دون طبعة ، 2003.
- أحمد مليجي ، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، دون طبعة ودون تاريخ.
- الأنصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، طبعة : 2001 .
- بريارة عبد الرحمان ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية ، منشورات البغدادي ، باش جراح ، الجزائر ، طبعة أولى : 2009.
- عبد الباسط جميعي ، و، د - أمال الفرايزي ، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، منشأة المعارف بالإسكندرية ، دون طبعة ، دون تاريخ . . د. عبد الحميد المنشاوي ، التعليق على قانون المرافعات طبقا للتعديلات ، دار الفكر الجامعي ، الإسكندرية ، طبعة : 1993.
- عبد العزيز إبراهيم بديوي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر الحديث ، طبعة 2، 1980.
- عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد موقم للنشر ، الجزائر 2009 .
- عز الدين الدناصوري ، و، أ. حامد عكاز ، التعليق على قانون المرافعات ، الجزء الرابع ، الطبعة 12.
- علي أبو عطية هيكل ، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 2008 .

- فتحي والي ، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة ، دار النهضة العربية طبعة 1971.

- نزيه نعيم الشلالا ، المرتكز في دعاوى الحجز العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت، لبنان .

### المحاضرات .

- بوسماحة محمد ، محاضرة ملقاة بعنوان فعالية إجراءات الحجز العقاري في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، منشورة على صفحات الانترنت . .

- زروتي الطيب ، محاضرات ملقاة على طلبة السنة الأولى ماجستير "التأمينات العينية"، فرع قانون عقاري ، بكلية الحقوق بن عكنون ، دفعة أولى ، سنة : 2009/2008.

- ملزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت على طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة ، للسنة الجامعية 2005/2004.

### المقالات .

- بلقاسمي نور الدين ، مقال بعنوان "عراقيل التبليغ والتنفيذ في الميدان العقاري" ، منشور بمجلة المحاماة ، لمنظمة المحامين ، منطقة تيزي وزو ، العدد 04 ، جوان 2006.

- سي يوسف زاهية ، مقال بعنوان نقل الملكية في بيوع العقارات ، مجلة منظمة المحامين المنطقة تيزي وزو ، ماي 2004، العدد 01.

### المجالات:

- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، سنة 1997.

- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، سنة 1998 .

- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الثاني ، سنة 1997 .

- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، العدد الأول ، سنة 2003 .
- مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد الثاني ، سنة 2007 .
- مجلة : نشرة المحامي ، دورية تصدر عن منظمة المحامين ناحية سطيف - نوفمبر 2007 ، العدد 06.

### التشريعات .

#### 1- الأوامر :

- الأمر رقم 58 / 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم .
- الأمر رقم 74 / 75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .
- الأمر رقم 105 / 76 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل ، المعدل والمتمم.

#### 2- القوانين :

- القانون رقم 83/83 المؤرخ في 13/08/1983 ، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية .
- القانون رقم 87/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، يتضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .
- القانون رقم 91/10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 ، المتعلق بالأوقاف .

- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل ويتمم القانون رقم 90/30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 03/06 ، المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

الفهرس



|    |   |
|----|---|
|    | إهداء   |
|    | شكر   |
| 2  | مقدمة   |
| 6  | الفصل الأول : الإجراءات المستوجب للحجز العقاري شروطا          |
| 6  | المبحث الأول: الشروط الأولية لتوقيع الحجز العقاري             |
| 7  | المطلب الأول: الشروط العامة للحجز العقاري                     |
| 7  | الفرع الأول : المال العقاري المراد التنفيذ عليه               |
| 7  | الفرع الثاني: الشروط الواجب توافرها في العقار المراد حجز عليه |
| 17 | الفرع الثالث: الشروط الواجب توافرها في الحاجز                 |
| 19 | المطلب الثاني: إجراءات استصدار أمر الحجز وتبليغه              |
| 19 | الفرع الأول: إجراء طلب الحجز                                  |
| 22 | الفرع الثاني : مرفقات طلب الحجز                               |
| 26 | الفرع الثالث: تبليغ أمر الحجز                                 |
| 32 | المطلب الثالث: وضع اليد على العقار المراد حجزه                |
| 33 | الفرع الأول : قيد أمر   |
| 39 | الفرع الثاني: آثار قيد أمر الحجز                              |
| 49 | المبحث الثاني: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز        |
| 49 | المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع                          |
| 50 | الفرع الأول : تحرير قائمة شروط البيع                          |
| 52 | الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع                          |

|    |   |
|----|---|
| 55 | الفرع الثالث : تبليغ إيداع قائمة شروط البيع               |
| 57 | المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع              |
| 58 | الفرع الأول : موضوع الاعتراض                              |
| 61 | الفرع الثاني: إجراءات الاعتراض                            |
| 62 | الفرع الثالث: دعوى الفسخ وطلب إعادة البيع بالمزاد العلني  |
| 65 | <b>الفصل الثاني : تنفيذ البيع على العقار المحجوز عليه</b> |
| 65 | المبحث الأول : بيع العقار بالمزاد العلني                  |
| 65 | المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع               |
| 66 | الفرع الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني              |
| 67 | الفرع الثاني: الإعلان عن عملية البيع                      |
| 69 | الفرع الثالث: الاعتراض عن عملية البيع                     |
| 72 | المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني                  |
| 72 | الفرع الأول: طلب إجراء البيع بالمزاد العلني               |
| 74 | الفرع الثاني: افتتاح المزاد العلني                        |
| 80 | الفرع الثالث: رسو المزاد                                  |
| 84 | المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني             |
| 84 | المطلب الأول: إبطال إجراءات البيع بالمزاد                 |
| 85 | الفرع الأول : إعادة البيع بالمزاد العلني                  |
| 88 | الفرع الثاني : دعوى استحقاق العقار المحجوز الفرعية        |
| 91 | المطلب الثاني: حكم رسو المزاد                             |
| 91 | الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد                         |

|          |   |
|----------|---|
| 94.....  | الفرع الثاني: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد |
| 100..... | خاتمة   |
| 103..... | قائمة المراجع   |



## ملخص المذكرة

من خلال تناولنا في دراستنا إلى الحجز التنفيذي على العقارات الشهرة و الغير الشهرة حيث طرح الإشكالية للإجابة عليها ما هو الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري وبينما أرضنا توضح ما هو مفهوم الحجز التنفيذي على العقار الشهر.

و معنى الحجز التنفيذي على العقار غير الشهرية و من أبرزنا أهمية الموضوع في محل التنفيذ و هو العقار الذي يتمثل في أثر الضمانات الذي يلجأ إليها الدائن لإستفاء حقه و قد بين المشرع أن عملية الحجز التنفيذي على العقار لها أهمية كبرى و قد بينها المشرع من خلال الاجراءات الواجبة إتخاذها.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ الحجز التنفيذي - 2/ العقار
- 3/ المشهرة 4/ الغير المشهرة