

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الدكتور :

من إعداد الطالبة :

- زواتين خالد

- شاطبي فطيمة زهرة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ.....بن عوالي علي.....رئيسا

الدكتورزواتين خالد مشرفا مقرر

الأستاذة.....بن سعاد.....ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07../08

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما
الله سبحانه وتعالى :
" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرّة
عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

"أمي حبيبي"

أطال الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيّتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

"أبي أحمد "

أطال الله في عمره

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذي " زواتين خالد " و جميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل " زواتين خالد "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفتهم وتقبيهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

المقدمة:

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها لا يكفي لضمان حقوق المتضامنين بل لابد من تنفيذها، فلا يتصور وجود حق إلى وكان لصاحب سلطة الالتجاء إلى القضاء الاعتراف له به وإلزام المدين على تنفيذ ما التزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذ اختياريًا 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 أولاً على المنقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحاجز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى "الحجز العقاري" والذي سيكون محل دراستنا.

فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين تمكن الدائن من وضع عقارات مملوك 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 إلا أنها تحبذ هذا الإجراء وذلك نظراً للمكانة التي كان وما زال يحتلها العقار الذي يعتبر عنصراً هاماً وثابتاً 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 فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى تبسيط هذه الإجراءات وتقصير مواعيدها وهذا حماية للانتمان العقاري.

وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في المواد 379-399 القسم الثاني " الحجز العقاري " من الباب السادس "الحجوز التنفيذية " من قانون الإجراءات المدنية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوافر شروط خاصة بتوقع

الحجز أهمها "لا يجوز كقاعدة عامة نزع ملكية عقارات المدين إلى في حالة عدم كفاية المنقولات باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذيا على العقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز المادة 379 من ق.إ.م.إ 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 دائنيه¹.

ويتمثل الحجز العقاري: العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص بشرط أن يجري حجزه مع الحجز العقار بطبيعته والثمار التي يدرها العقار ،غير أن التشريعات التي كانت تعرف إجراءات معقدة التوقيع الحجز على العقارات ذهبت إلى تقليصها وتبسيطها وتقليص المواعيد فيها مثل ما هو معمول به بفرنسا بموجب المرسوم الصادر في تاريخ: 1938/06/17 الذي عدل إجراءات الحجز العقاري وذلك لظهور تأمين القروض عن طريق الرهن وانتشاره وقد حاول المشرع الجزائري إتباع نفس الاتجاه

موضوع البحث:

بما أن القضاء لم يصبح يصدر الأحكام فقط، بل أصبح يمتد إلى غاية تنفيذها، لأجل تمكين الدائن من استيفاء حقه، وعند عدم استيفاء حقه عن طريق التنفيذ الاختباري، يلجا إلى التنفية الجبريا وعليه الحجز على أموال المدين، ويعتبر العقار من أهم الأموال لذلك فإن الحجز العقاري في التشريع من أدق المسائل، وصعب من حيث الإجراءات إلى جانب أنه تنتقل الملكية إلى المالك الجديد ويظهر العقار

1- القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الصادرة الرسمية

عدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008

وتجدر الإشارة إلى أن موضوع أحكام الحجز العقاري في التشريع الجزائري، موضوع واسع جدا، فركزنا على كيفية الحجز على عقار ويبيعه بالمزاد العلني، وحجز المال معناه قانونا وضعه تحت تصرف القضاء تمهيدا لبيعه و استيفاء الدائن أديته من أمته

أسباب اختيار البحث:

هناك عدة أسباب ونذكر أهمها:

- قلة الدراسات المتخصصة التي تطرقت إلى هذا الموضوع في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 2008

- يعتبر العقار من أهم الأموال التي يمتلكها المنفذ عليه، وهذا ما نص عنه القانون أنه لا يجوز نزع ملكية العقارات إلا في حالة عدم كفاية المنقولات.

- تخصيص المشرع الجزائري لإجراءات الحجز العقاري لفصل كامل، هذا يدل على اهتمام المشرع الجزائري بالحجز العقاري،

- يعتبر الحجز على عقار من أصعب الموضوعات من حيث إجراءات الحجر وأدق المسائل القانونية وأكثرها تعقيدا .

- العقار يمثل ثروة كبيرة، وله أهمية اقتصادية كبيرة في الجزائر، حيث أصبح العقار يلعب دورا أساسيا في الاقتصاد الجزائري

- إجراءات الحجز على العقار تنصب على الملكية، فبيع العقار بالمزاد العلني تنتقل الملكية إلى طرف آخر الراسي عليه المزداد.

فالإشكالية المطروحة

فما هو الحجز العقاري وما هي قواعده وشروطه وأنواعه وإجراءاته؟

وبالأحرى ما مدى فعالية و نجاعة النصوص المتعلقة بالحجز في استيفاء الحقوق في

التشريع الجزائري ؟

وهل تكفل هذه النصوص تحقيق الموازنة بين حق الدائن في المطالبة بحقه وحق المدين في حمايته من التعسف في استعمال هذا الحق في ظل التضارب والتناقض بين المصلحتين؟

الصعوبات الدراسية

اعترضتنا عدة صعوبات في إنجاز هذا البحث نذكر منها:

- وجدنا صعوبة في عدم إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري، وخاصة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2008،

- وفي مثل هذه الدراسات له دور جوهري و مرتبط بمواعيد، مما حتم علينا مسارعة الوقت لانجاز هذا البحث علينا

- موضوع البحث موضوع إجرائي ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتطلب الخوض في الجانب العملي.

منهجية البحث:

باعتبار انا القانون الاجراءات المدنية والإدارية هو أقرب القوانين الى المواقع العملي فيعتبر المنهج المتبع هو المنهج التحليلي والوصفي ضرورة في الموضوع ويعتبر نظرا المنهج المناسب للدارية التي تعتمد على الوصف والتحليل الواعد والوانين الاجرائية من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- ولمعالجة هذا الموضوع قمنا بتقسيم الخطة إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول وضع العقار تحت يد القضاء وذلك في مبحثين، تناولنا في المبحث الأول ماهية الحجز العقاري وذلك من خلال ثلاث مطالب، الأول تعريف الحجز العقاري والثاني محل الحجز العقاري والثالث قواعد ومبادئ الحجز العقاري، أما المبحث الثاني فعالجنا فيه شروط الحجز وأنواعه والإجراءات المتبعة والعوارض والآثار المترتبة عنه، وذلك في ثلاث مطالب.

أما الفصل الثاني، فتناولنا فيه إجراءات الحجز على العقار وكيفية إعداده وبيعه بالمزاد العلني ومنازعاته، وذلك من خلال مبحثين:
في المبحث الأول تناولنا إجراءات الحجز على العقار وذلك في مطلبين، أما المبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.

الفصل الأول

وضع العقار تحت يد القضاء

وفي هذا الفصل سوف نتطرق إلى تعريف الحجز تعريفاً شاملاً من كل الجوانب وذكر محله الذي يقع عليه الحجز والمبادئ والقواعد الأساسية التي يقوم عليها الحجز العقاري بصورة دقيقة وواضحة، وذكر شروطه التي تقيده حسب ما نص عليه القانون وإبراز أنواعه المختلفة وإجراءاته على العقار والعوارض التي تعترضه، والآثار الناجمة عنها.

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

المطلب الأول: تعريف الحجز العقاري

تعريف الحجز العقاري:

لم يرد في التشريع الجزائري تعريف للحجز العقاري لكن عرفه الفقهاء بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه عقارات توضع عقارات المدين تحت يد القضاء وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين.¹

والحجز هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقار ام منقولاً تمهيداً لبيعة واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه.

وسبق وأن ذكرنا ان التنفيذ الجبري أما أن يكون عيناً مباشراً وأما أن يكون تنفيذاً بطريق الحجز والتنفيذ العيني المباشر هو التنفيذ الذي يمكن الدائن من استيفاء حقه بالحصول عليه مباشرة وذلك تنفيذ الالتزام المنصوص عليه في السند التنفيذي ذاته كالتزام بتسليم عين أو طرد ساكن أو إعادة شيء معين أو سد نافذة أو باب أو إزالة بناء إلى غير ذلك من الالتزامات الناشئة عن القيام بعمل أو الامتناع عن العمل.

أما في الحالات التي يكون فيها محل الالتزام دين من النقود او مبلغاً من المال، فان التنفيذ في هذه الحالة يكون بواسطة توقيع الحجز على أموال المدين واستيفاء قيمة الدين محل الالتزام من أموال الدين التي يتم توقيع الحجز عليها أو من ثمن بيعها عن طريق المزاد العلني.²

¹ أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994، ص422

² عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول وفقاً للقانون 09/08، دار الهدى، مليلة الجزائر، ص30.

وعليه يمكن تعريف الحجز بأنه كف يد صاحب المال عنه ووضعه تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمنه.

والقاعدة أن الحجز لا يقع الا على شيء مملوك للمدين كما قد يوقع على حق شخصي للمدين لدى الغير والشيء محل الحجز قد يكون منقولاً وقد يكون عقاراً، وهذا المنقول قد يوجد وقت الحجز عنه المدين ذاته وقد يوجد لدى الغير لحساب المدين.

هذا وأن الحجز قد يكون تنفيذا يؤدي مباشرة الى بيع الأموال المحجوزة حجراً تنفيذاً بشكل مباشر. كما قد يكون تحفظياً بحيث يستوجب تنبيه ليتحول الى حجز تنفيدي، والحجز التنفيذي حدد المشرع الجزائري صورة ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية وهي الحجز على المنقول وحجز ما للمدين لدى الغير والحجز العقاري.

ويتوجب على الدائن طالب التنفيذ أن يتبع الإجراءات التنفيذ والمناسبة التي نص عليها القانون بالنسبة للمال المراد حجزه وذلك بحسب طبيعة هذا المال، أو هو عقار أو منقول فإذا كان منقولاً مثلاً فهل هو في حيازة المدين أم في حيازة الغير.¹

وفي الأخير فالحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني.²

¹ أحمد خليل، المرجع السابق، ص422.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص31.

المطلب الثاني: محل الحجز العقاري

- الأصل في الحجز العقاري أنه لا يشمل العقار بالمعنى اللغوي وإنما يتعدى إلى العقارات بحسب الطبيعة والعقارات حسب التخصيص فالعقار بطبيعته يحجز عليه للتنفيذ على الملكية الكاملة أو ملكية الرقبة وحق الانتفاع على العقار وذلك دون حق الاستعمال أو السكن الذي لا يجوز الحجز عليه باعتباره من الحقوق الشخصية كذلك فإن الحقوق العينية لا يحجز عليها استقلاً عن الحق المضمون وأيضاً حق الارتفاق لا يحجز عليه مستقلاً عن العقار المخدوم، ويستوي أن يكون العقار أرضاً زراعية أو غير زراعية أو منشآت أو مبان على أن يلاحظ بالنسبة للثمار والمزروعات أنه لا يحجز عليها جزاً عقارياً أما إذا حجز عليها على استقلال وهي قائمة فأنها تحجز حجز المنقول وكذلك فإن العقار بالتخصيص يحجز عليه بطريقة الحجز العقاري بشرط أن يجري حظه مع الحجز على العقار بطبيعته الذي خصص العقار بالتخصيص لمنفعته مثل الآلات المعدة لزراعة الأراضي وحراستها أو الآلات المعدة لتجهيز المصانع والآلات المرصودة للانتفاع بالمباني مثل المصاعد وغير ذلك مما هو مخصص لخدمة العقار واستغلاله فلا يجوز للدائن أن يحجز على العقار بالتخصيص وحده مستقلاً عن العقار بطبيعته كان جزاً باطلاً لكن إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار دون أن يتصرف في هذا المنقول فإنه يمكن لدائنه الحجز عليه بطريق الحجز على المنقول¹.

كما أنه لا يجوز أيضاً الحجز على حق الاستغلال والسكن وحقوق الارتفاق العينية التبعية².

¹ أحمد خليل، مرجع السابق، ص 422 و423.

² أحمد هنيدي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 1993، ص 310 و311.

المطلب الثالث: قواعد ومبادئ الحجز العقاري**1-قواعد الحجز العقاري: يحكم الحجز القواعد الآتية**

القاعدة الأولى: أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه إلى أن يباع وكل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز في تحويل الحجز الى مبلغ من النقود لاستيفاء حقه وكل تصرف من المدين في الأموال المحجوزة يقع باطلا وعديم الأثر ويترتب على ذلك ان المال المحجوز، يظل أخلاقي الضمان العام لسائر الدائنين، اذ يجوز لأي دائن آخر أن يوقع الحجز على نفس المال ويشترك مع الحاجز الأول في اقتسام حصيلة التنفيذ على وجه المساواة مالم يكن له حق التقدم بناء على أفضلية موضوعية (رهن ، امتياز، تخصيص).

القاعدة الثانية: على المحجوز عليه ان يتخذ من الإجراءات والتصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز كرفع دعوى الحيازة او مطالبة الغير بالوفاء مادامت هذه التصرفات هي في صالح الدائن الحاجز.¹

القاعدة الثالثة: للحجز أثر نسبي فلا يفيد إلا الدائن الحاجز ولا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمل الحجز وهذا خلافا لنظام الإفلاس في القانون التجاري إذ لحكم شهر الإفلاس أثر جماعي بالنسبة لكل دائنين ولكل أموال المدين المفلس الحاضرة والمستقبلية

القاعدة الرابعة: أنه يشمل كل المال المحجوز عليه حتى فيما زاد عن قيمة دين الحاجز إلا أنه عند البيع لا يجوز أن يجاوز البيع القدر الضروري لوفاء حق الدائن وتغطية المصاريف وقف المادة 621.من ق.إ.م.إ.²

القاعدة الخامسة: تعتبر قواعد الحجز من النظام العام فلا يجوز لأطراف التنفيذ الاتفاق على ما يخالفها كاتفاق الدائن والمدين على أنه عند حلول أجل الدين وعدم قيام المدين بالوفاء يمتلك الدائن المرتهن المال المرهون.

¹ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الناشر د.م.ح، 1989، ص82.

² أحمد خليل، المرجع السابق، ص423.

القاعدة السادسة: الحجز يقطع التقادم وفق للمادة 317 من القانون المدني

القاعدة السابعة: أن الحجز إذا لم يتم الانتهاء منه في يوم واحد جاز إتمامه في اليوم الموالي وعلى المحضر القضائي اتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأموال المحجوزة والأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم محضر جرد والحجز .

وإذا اقتضى الحال الاستمرار في إجراءات الحجز بعد أوقات العمل الرسمية أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية، جاز للمحضر القضائي إتمام الحجز دون ترخيص من رئيس المحكمة مع وجوب التنويه في محضر الحجز عن تاريخ وساعة بدايته وساعة أنهائه تحت طائلة القابلية للإبطال المادة 644 ق.إ.م.إ.¹

القاعدة الثامنة: لا يجوز أن يتقدم للمزاد العلني المدين والقضاة الذين نظروا في القضية والمحضرون القضائيين ومحافظوا البيع المعنيون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون الأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم وإلا كان البيع بالمزاد العلني قابلاً للإبطال.

أما الدائن فيجوز له المشاركة في المزاد العلني وفقاً للمادة 645 ق.إ.م.إ.

* المحكمة المختصة في مواد الحجز والتوزيع وإشكالات التنفيذ.

طبقاً للمادة 40 فقرة 07 من ق.إ.م.إ. ينعقد الاختصاص في مواد الحجز سواء تعلق الأمر بإذن بالحجز أو للإجراءات التالية له أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها الحجز كما نصت المادة المذكورة في الفقرة (09) على أن يكون الاختصاص في قضايا إشكالات التنفيذ أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الإشكال.²

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 83 و 84.

² أحمد هندي، المرجع السابق، ص 314.

المبحث الثاني: شروط الحجز وأنواعه والإجراءات المتبعة وعوارضه والآثار المترتبة عنه.

المطلب الأول: شروط الحجز العقاري

للحجز على العقار مجموعة من الشروط الواجب توفرها في اتباع إجراءات الحجز العقاري وهذه الشروط شكلية وشروط موضوعية لنتناولها على التوالي.

الفرع الأول : الشروط الشكلية

1- وجود ملف تنفيذي كامل¹ وهو ما أكدته المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ أن الأمر بالحجز لا بد أن يتضمن ملفا تنفيذيا.

ويجب أن يحتوي الملف التنفيذي على كل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي والنتائج التي توصل إليها بعدم وجود منقولات أو عدم كفايتها ويجب ان يحدد المحجوز عليه بدقة لتفادي أي لبس أو أخطاء محتملة الوقوع وتنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يقوم طلب الحجز على العقار او الحقوق العينية العقارية الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.

2- أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين حيث أن وجدت فيجب اتباعها ولو بعد الحجز.

3- أن لا يكون العقار محددًا ومعنيًا بالذات حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة.²

الفرع الثاني : شروط الموضوعية والقانونية.

1-عدم كفاية المنقولات:

- نص المشرع الجزائري في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي أو ثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها.¹

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص85.

² بلقاسم نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون ذكر دار النشر، 2006، ص60.

وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 149600 المؤرخ في: 10/12/1997 في قضية (ب.ا) ضد (ل.ص) أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين.

ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصورة قانونية.²

فعدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يعتبر شرطا جوهريا وهاما للمرور إلى الحجز على عقارات المدين حيث لأنه لا يمكن الحجز على العقار إلا إذا كانت المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية للوفاء بديونه ومن ثم يستوجب الحجز على العقار لاستيفاء الدين.

2- قيمة العقار كافية على الأقل سداد جزء من الدين والمصاريف: وهذا الشرط جوهرى فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، كما أنه منطقي فذلك يتعدى التكاليف بحيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين.

المطلب الثاني: أنواع الحجز العقاري.

يوجد نوعان للحجز تنفيذي وحجز تحفظي ويقصد بالحجز التنفيذي فضلا عن وضع أموال المدين تحت يد القضاء.

استيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أو من ثمنها بعد بيعها .

أما الحجز التحفظي فلا يقصد به إلا منع المدين من التصرف في المال المحجوز إضرارا بحقوق الدائنين، فلا يهدف مباشرة إلى بيع أموال المدين واقتضاء الدائن حقه من ثمنها كما هو الحال في الحجز التنفيذي، وإنما يقصد به اتخاذ إجراءات تحفظية تحمي الدائن وتحافظ على أموال المدين عن طريق وضعها تحت يد القضاء ولذلك فإن المشرع لا يتشدد في الشروط اللازمة بتوقيعه ولا في إجراءاته.

¹ بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية دون ذكر الطبع، ص12.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص40.

ونتيجة لذلك فإن الحجز التحفظي يختلف عن الحجز التنفيذي في أوجه كثيرة أهمها أنه لا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا لأن الغاية منه هي مجرد التحفظ على المال فقط.

أما الحجز التنفيذي فإنه يشترط لإجرائه أن يكون بيد طالب التنفيذ سندا تنفيذيا.¹ كذلك فإن الحجز التحفظي لا تسبقه مقدمات التنفيذ لأنه يستلزم مفاجأة المدين ومباغتته حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله قبل الحجز بمقدمات التنفيذ تؤدي إلى تنبيه المدين ومن تم قد لا تتحقق الغاية منه، وهذا بعكس الحال في الحجز التنفيذي الذي يجب ان تسبقه مقدمات التنفيذ وأيضا لا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون حق الدائن ابتداء معين المقدار بل يكفي أن يكون حقه محق الوجود.

1- الحجز التحفظي: تناوله المشرع الجزائري في المواد من 646 الى 666 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الاول : الحجز التحفظي.

تعريفه: عرفته المادة 646 ق.إ.م.إ " الحجز التحفظي هو وضع المال أو الأموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن ".²

وتوجد نصوص قانونية نص عليها المشرع الجزائري على الحجز التحفظي في المواد من 345 الى 354 في الباب الرابع من كتاب السادس من قانون الإجراءات المدنية وذلك على النحو التالي:

- المادة 345: " الحجز التحفظي لا يصدر إلا في حالة الضرورة ويتصدر الأمر به في ذيل العريضة والأثر الوحيد والقضاء ومنعه من التصرف فيها أضرار بدائنه ".

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2008، ص222.

² وعرفته المادة 150 من قانون البحري " ايقاف السفينة لضمان دين يجري ".

- المادة 346: " يصدر أمر الحجز التحفظي من قاضي محكمة موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها ويذكر فيه سند الدين أن وجد فإن لم يوجد فالمقدار التقريبي للددين الذي من أجله صرح بالحجز ويصدر القاضي أمرا يبلغ بغير إمهال إلى المدين وينفذ الأمر بموجب مسودته رغم حصول المعارضة أو الاستئناف.

- المادة 347: " يجوز للدائن الحجز تحفظيا على المنقولات إذا كان حاملا لسند أو كان لدينه مسوغات ظاهرة ويجوز له أيضا في إحدى هاتين الحالتين أن يصدر إنذارا بقيد رهن حيزي على محل تجارة المدين ويجوز له أخيرا إذا كان حاملا لسند أن يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقارات مدينه¹

المادة 348: " يظل المحجوز عليه مؤقتا حائز لأمواله المحجوز عليها لحين تثبيت الحجز مالم يؤمر بغير ذلك وعليه أن ينتفع بها انتفاع رب الأسرة الحازم الحريص وله ان يمتلك ثماره².

المادة 359: " كل تصرف من المدين في الأموال المحجوز عليها تقع باطلا وعديم الأثر ولا يجوز للمحجوز عليه أن يؤجر الأموال المحجوز عليها بغير إذن من القضاء ".³

المادة 350: " على الدائن ان يقدم طلب تثبيت الحجز في ميعاد غايته خمسة عشر يوما على الأكثر من صدور الأمر والا اعتبر الإجراءات التحفظية السابقة باطلة³.

المادة 351: " رفع الحجز التحفظي أو التخفيض قيمته أو تحديد أثره يجوز استصداره من القضاء المستعجل شرط أن تودع لدى الموظف القائم بالتنفيذ مبالغ كافية لضمان أصل الدين المحجوز من أجله والمصاريف.

¹ مروي نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، 2005، ص181.

² قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، 2008، ص117.

³ مروي نصر الدين، المرجع السابق، ص182.

ويجوز للجهة القضائية المختصة بطلب تثبيت الحجز التحفظي في أية حالة كانت عليها الدعوى وحتى قبل الفصل في الموضوع أن تأمر برفع الحجز كلياً أو جزئياً إذا برر المدين طلبه لأسباب جدية ومشروعة.

المادة 352: " إذا وقع الحجز التحفظي على أموال منقولة موجودة في حيازة المدين يحرر القائم بالتنفيذ محضر جرد لها، وإذا كان الحجز متعلقاً بمصوغات أو أشياء ثمينة تذكر بمحضر الجرد وصفها وتقدير قيمتها وإذا كان متعلقاً بمحل تجارة أو أحد عناصر ذلك المحل يذكر في المحضر وصف تقديري للعناصر المادية لهذا المحل وفضلاً عن ذلك فيتعين على القائم بالتنفيذ أن يقوم في ظرف ثمانية أيام من تاريخ تحرير المحضر بما يلزم نحو قيد الحجز في السجل التجاري للاعتداد به فيما يخص العناصر غير المادية للمحل التجاري ويحصل هذا القيد حتى ولو في حالة ما إذا كان التاجر أو الشركة التجارية قد أهملت تسجيلها بالسجل التجاري وإذا حصل الدائن على قيد مؤقت برهن قضائي على عقارات مدينه فيجب أن تثبت في محضر هذه العقارات مع تعيين موقع كل منها وحدودها ومساحتها ومشمولاتها ويقيد هذا المحضر بمكتب قيد الرهون التابع لمكان العقارات ويجري قيد نهائي خلال شهرين من تاريخ صدوره الحكم الصادر في الموضوع حائزاً لقوة الشيء المقضي به وذلك بناء على تقديم النسخة التنفيذية لهذا الحكم، وهذا القيد يحل بأثر رجعي محل القيد المؤقت ويكون ترتيبه هو ترتيب هذا القيد المؤقت وذلك في حدود مبالغ الدين المضمون بالقيد المؤقت في حالة عدم القيام بهذا القيد الجديد في الميعاد المحدد آنفاً يصبح القيد عديم المفعول بأثر رجعي.

. المادة 353: " إذا كانت الأموال المنقولة المحجوزة الخاصة بالمحجوز عليه الصادر ضده أمر الحجز التحفظي في حيازة الغير يتولى القائم بالتنفيذ تبليغ الأمر إلى هذا الأخير كما يبلغ الأمر المذكور إلى المدين المحجوز عليه أيضاً ويترتب على أمر الحجز اعتبار ذلك غير حارساً على الأموال المحجوزة وكذلك على ثمارها مالم يفضل تسليمها للقائم بالتنفيذ ولا يمكنه التخلي عن الأموال المحجوزة إلا بإذن من القضاء " .

المادة 354: " عند التبليغ يقدم الغير المحجوز لديه بيانا تفصيليا للمنقولات المحجوزة ويقرر ما إذا كانت ثمة حجوز أخرى وقعت تحت يده من قبل ولايزال أثرها قائما، ويحرر محضر بأقواله ترفق به المستندات المؤيدة لها ويودع ذلك كله لدى قلم الكتاب في ظرف ثمانية أيام.¹

(1) خصائصه:

باستقرار المادتين 646 و 647 من ق.إ.م.إ يتضح أن الحجز التحفظي يتميز بالخصائص التالية:

1- يدل لفظ "التحفظ" في الحجز التحفظي دلالة واضحة على أنه إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك أليا إلى البيع فهو إجراء وقائي يتخذه الدائن لمنع المدين من تهريب أمواله ، للحفاظ على حقه في الضمان العام من أموال مدينه.

2- إجراء مؤقت: ويبقى كذلك حتى يحصل الدائن على سند تنفيذي ويستوفي جميع مقدمات التنفيذ من تبليغ السند إلزام المدين بما عليه من دين.

3- يمكن إيقاع الحجز التحفظي على منقولات والعقارات سواء كانت في حيازة المدين أو تحت حيازة شخص غير المدين لأن الغرض منه ضبط المال بإجراءات مادية لمنع المحجوز عليه من تهريبه الى ان يحصل الدائن على سند تنفيذي.

4- لا يشترط في الحجز التحفظي توفد السند التنفيذي إنما يكفي ما دون ذلك من مسوغات ظاهرة ترجع وجود الدين.

¹ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، 2008، ص120.

2) شروط الحجز التحفظي:

لإجراء الحجز التحفظي يشترط المشرع أن يكون الحاجز دائنا للمحجوز عليه وأن يكون الدين محقق الوجود وحال الأداء وأن يستصدر الدائن أمرا بالحجز ونتعرض لهذه العناصر تباعا.¹

1- شرط المديونية: قبل مباشرة الحجز التحفظي يشترط في طالب الحجز أن يثبت علاقة المديونية مع المحجوز عليه بسند دين أو بإثبات وجود الدين ببيانات ترجع وجود الدين الذي على أساسه يحق له إجراء الحجز هو ما عبرت عنه المادة 647 من ق.إ.م.إ² أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجع وجود الدين².

2- الدين المحقق الوجود: يجب أن الحاجز دائنا يدين محقق الوجود حتى وإن كان الدين منازع فيه فذلك لا يمنع من اعتباره محقق الوجود أي أن الدين الذي بذمة المدين موجود فعلا وللدائن دينا ثابتا بسند أو سبب ظاهر يدل على وجوده.

- أما إذا كان الحق الثابت في السند حق احتماليا أو معلقا على شرط واقف فإنه لا يجوز توقيع الحجز بمقتضاه.

3- الدين حال الأداء: ويقصد بهذا الشرط أن يكون الدين الذي على أساسه سيوقع الحجز التحفظي قد حان أجله فإذا لم يحل الأجل فلا يجوز توقيع الحجز التحفظي حتى ولو كان هناك استعجال قبل حلول الأجل يبرر ذلك الحجز أما إذا سقط الأجل لسبب من الأسباب المسقطة (211 ق.م) أو كان الأجل مقرر لصالح الدائن جاز التوقيع الحجز التحفظي.

4- عدم اشتراط تحديد المقدار: لم يشترط المشرع الجزائري في المادة 647 ق.إ.م.إ. أن يكون الدين محدد المقدار³ وذلك بإعطاء فرصة للدائن بتوقيع الحجز التحفظي دون انتظار

¹ مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص184.

² أحمد هنيدي، المرجع السابق، ص320.

³ العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ، دار الهدى، 2007، ص115.

تعيين قيمة الدين حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله وبالنتيجة لا يلزم لصحة هذا الحجز أن يكون الدين معين المقدار فيجوز توقيع الحجز التحفظي إسنادا الى حق التعويض قبل أن يصدر حكم قطعي بتقدير المسؤولية.

5- الخشية من فقدان الضمان العام: اشترطت المادة 647 ق.إ.م.إ. لتوقيع الحجز التحفظي من قبل الدائن على الأموال مدينه " في كل حالة يخشى فيها فقد أنه لضمان حقه".¹ وهذا الشرط المرن إنما يعبر عن حالة الاستعجال إذ يجعل من الحجز التحفظي وسيلة يحافظ بها الدائن على ضمان حقه من خطر تأخير الحماية التنفيذية ويتمثل الخطر في احتمال تهريب المدين لأمواله المكونة لهذا الضمان أي أنه في كل حالة يكون للدائن فيها أسباب معقولة يخشى معها أن يفقد حقه في الضمان إذا تأخر حتى يستوفي شروط التنفيذ فإن له أن يوقع حجزا تحفظيا على هذه الأموال.²

3) التمييز بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي:

ذكرنا ان الحجز التحفظي إجراءات مؤقتة أو وقائي يستهدف غاية تحفظية بحثة في حين أن الحجز التنفيذي يعد أول إجراء من إجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية وفيما يلي نستعرض أهم النتائج التي تترتب على ذلك:

1- الغاية من الحجز التحفظي هي ضبط مال المدين ووضعه تحت يد القضاء لمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفا يضر بحق الحاجز فلا يؤدي بذاته الى بيع المال المحجوز واستيفاء دين الحاجز منه.

وبعبارة أخرى يتخذ الحجز التحفظي للمحافظة على مال المدين كلما كان هذا المال مهدد بالضياح بسبب عدم إمكان التنفيذ الجبري عليه فورا لعدم اكتمال الشروط الشكلية او الموضوعية للحق في التنفيذ بعدم وجود سند تنفيذي أو عدم حلول الأجل أو عدم تحديد مبلغ التعويض بعدم الوفاء بالالتزام الأصلي أو لأن التنفيذ الجبري غير ممكن لوفاة المحكوم له أو

¹ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 84.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 224.

المحكوم عليه وضرورة اتخاذ إجراءات خاصة أو تعيين ممثل للتركة (راجع المواد 331-352-333-334 من قانون الإجراءات المدنية).¹

أما الحجز التنفيذي فيهدف الى بيع أموال المدين المحجوز عليه وفاء لدين الحاجز.²

2- لا يلزم لإجراء الحجز التحفظي وجود سند تنفيذي أو حكم واجب النفاذ وإنما يكفي أن يكون بيد الحاجز سند عرفي بل ويجوز توقيعه حتى ولو لم يكن بيد الدائن سند بشرط أن يوجد ما يرجع وجود الدين على عدم وجوده لكي يتحقق القاضي من مدى جدية المطالبة وخشية تهريب المدين لأمواله إذا لم يتخذ الإجراء التحفظي فالحجز التحفظي لا يؤدي بذاته الى بيع الأموال المحجوزة بعكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي.

3- يكفي أن يكون دين الحاجز من الحجز التحفظي محقق الوجود ولا يلزم أن يكون معين المقدار إذ يقدره القاضي في هذه الحالة تقديراً مؤقتاً بينما يشترط بالنسبة للحجز التنفيذي أن يكون دين الحاجز حال الأداء محقق الوجود ومعين المقدار.³

4- لا يجوز الحجز التحفظي الا عند الضرورة اي في كل حالة يخشى فيها الدائن على فقد الضمان العام الذي له على أموال المدين والقاضي هو الذي يقرر ذلك وفقاً للظروف بعكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي الذي يجوز أن يجريه أي دائن بيده سند تنفيذي.

5- الحجز التحفظي تسبقه مقدمات التنفيذ (إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء خلال عشرين يوماً لأن مقصود بالحجز التحفظي هو مباغته المدين ومفاجأته فإذا أعلن قبل الحجز تهيأت له فرصة تهريب أمواله، بينما يسبق الحجز التنفيذي إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء وفوات ميعاد التنفيذ.

¹ مارك نصر الدين، المرجع السابق، ص131.

² محمد حسنين، والمرجع السابق، ص86.

³ أحمد خليل، المرجع السابق، ص426.

6- يرد الحجز التحفظي على منقول مادي للمدين وإذا كان هذا المنقول في حيازة الغير وكان حقا شخصيا فنتبع بشأنه وإجراءات حجز ما للمدين لدى الغير أما الحجز التنفيذي فإنه يرد على المنقول كما يرد على العقار .

مع الملاحظة أن المشرع نص على إجراء تحفظي آخر بالنسبة للعقار فأجاز للدائن الذي بيده سند بحقه ان يحصل على إذن بقيد مؤقت لرهن قضائي على عقار أو أكثر لمدينه تقيد بعد تحرير محضر بمكتب قيد الرهن التابع لمكان العقارات.¹

وهذا القيد يجري تمهيدا للإجراء قيد نهائي بعد أن يصبح الحكم الصادر في الموضوع حائز القوة الشيء المقضي به بناء على الصورة التنفيذية لهذا الحكم، ويكون القيد النهائي أثر رجعي لكي يكون له الترتيب الذي للقيد المؤقت وفي حدود مبلغ الحق المضمون بذلك إذا تم القيد النهائي خلال شهرين من تاريخ حيازة الحكم قوة الأمر المقضي به وجزاء عدم القيد النهائي في الميعاد السالف ذكره يترتب عليه اعتبار القيد المؤقت كان لم يكن (راجع المواد 3.1/347 و 7.8.9/352 من قانون الإجراءات المدنية).

7- يسقط الحجز التنفيذي على المنقولات إذا لم يتم بيعها خلال ثمانية أيام من تاريخ الحجز الا إذا اتفق الدائن والمدين على تحديد ميعاد آخر أو كان تعديل الميعاد ضروريا لمنع الخطر انخفاض كبير في ثمن البيع او التقاضي مصروفات حراسة لا تتناسب مع قيمة الشيء (راجع المادة 371-2 إجراءات مدنية) أما الحجز التحفظي فلا يخول بيع المنقولات المحجوزة ولذا لا يبدأ ميعاد السقوط الا منذ صيرورته حجز) تنفيذيا.

لأنه إذا كان الحجز تنفيذيا فيعتبر منذ بدايته إجراء تحفظيا وتنفيذيا في نفس الوقت فان الحجز التحفظي يعتبر ابتداء تحفظيا ولا يؤدي الى التنفيذ الا بتوفير شروط معني تنقصه عند الحجز التنفيذي فإذا توافرت هذه الشروط انقلب الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي.²

¹ - مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص ص 131 و 134.

² - مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 134.

الفرع الثاني : الحجز التنفيذي

سبق وأن رأينا أن الحجز التنفيذي الهدف منه حصول الدائن الحاجز على حقه من المال مدينه المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه وقد يتفرغ الحجز التنفيذي الى حجز المنقول بمختلف صورته وحجز العقاري.¹

- الحجز التنفيذي على المنقول: تتسم الإجراءات التنفيذ على المنقول بصفة عامة بالبساطة والبعد عن التعقيد وذلك بخلاف إجراءات التنفيذ على العقار كما سنرى فيما بعد، وعلى ذلك أن ملكية وحيازة المنقول لا تخضع كقاعدة عامة لنظام التوثيق والشهر العقاري فعند تعارض الحقوق عليه.²

ويقتضي إجراء حجز المنقول لدى المدين ككل حجز ضرورة اتخاذ مقدمات التنفيذ فلا بد من تبليغ السند التنفيذي الى المدين وتكليفه بالوفاء بدينه وفقا لأحكام المادة 612 ق.إ.م.إ، وإذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تكليفه أجازت المادة 687 ق.إ.م.إ للدائن الحاجز على منقولات الاسهم حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية للمدين بقصد وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء من أجل بيعها واستيفاء حق الدائن الحاجز من ثمنها ويمكن أن يمتد الحجز طبقا للمواد 692 الى 696 ق.إ.م.إ الى ثمار الأشجار والمزروعات قبل جنيها كما يمكن أن تقع على الحيوانات.

- حجز مال للمدين لذا الغير :

حجز مال للمدين لذا الغير كما تدل عليه تسميته " وذلك الحجز الذي يوقعه الدائن على ما يكون لمدينه للحقوق لذا الغير والغرض منه هو منع هذا الغير من الوفاء بما في يده أو تسليمه للمدين وذلك تمهيدا للاقتضاء الحاجز حقه من المال المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه ويقتصر هذا الحجز حسب المادة 677 ق.إ.م.إ على الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون ولو لم يحل أجل استحقاقها.

¹ - الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد 09/08، الجزائر، 2012، ص28.

² - سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد 09/08، ص 29.

ويتميز هذا النوع من الحجز بأنه ثلاثي الأطراف:

أ- الأول هو الحاجز الذي يتخذ إجراءات الحجز.

ب - والطرف الثاني هو المحجوز عليه وهو المدين المباشرة للحاجز.

ج - أما الطرف الثالث فهو المحجوز لديه ويطلق عليه لفظ الغير وهو الذي يتم الحجز تحت يده على الأموال والحقوق التي يدين بها مباشرة إلى المحجوز عليه ومثاله أن يحجز الدائن على أموال مدينه المودعة في أحد البنوك أو أن يكون المدين مالكا للعقار يأجره فيحجز الدائن على بذل الإيجار المستحق له لذا المستأجر أو أن يكون للمدين منقولات في حياة شخص آخر فيحجز الدائن عليها لذا هذا الشخص الآخر.

وبالتالي سوف نرى بأن حجز مال المدين لدى الغير قد ينصب على (العين) أي على منقول مادي مملوك للمدين وموجود في حياة الغير وقد ينصب على (دين) مستحق للمدين في ذمة الغير.

- صور حجز مال الدين لدى الغير: يتضح لنا من النص المادة 667 ق.إ.م.إ إن حجز مال المدين لدى الغير يكون منقولا ماديا في حياة الغير أو حق دائنيه.¹

- المنقول المادي الذي في حياة الغير: إذا كان المنقول في حياة الغير فإن القانون يوجب للحجز على هذا المنقول إتباع إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير، ومثال ذلك المنقولات المودعة في المخزن الودائع والاشياء المعروضة في معرض عام أو حالة منقول (سيارة مثلا) اشتره المدين ولازال في حياة البائع.

- صورة ثانية: حق الدائنية.

كل حق للمدين لدى الغير محله مبلغ من النقود يتم الحجز عليه بطريق حجز ما للمدين لدى الغير، ولا يشترط أن يكون هذا الحق معين المقدار وحال الاداء وعليه يجوز الحجز على

¹ الوافي فيصل، المرجع السابق، ص30.

بدل الإيجار الذي يستحقه المؤجر تحت يد المستأجر ولو قبل حلول ميعاد استحقاقه وكل ما يشترط هو أن يكون المحجوز لديه مدين مباشرا " للمحجوز عليه وإلا امتنع الحجز .

- طبيعة حجز ما للمدين لدى الغير : هل أن حجزا للمدين الغير يعتبر حجزا تحفظيا أو تنفيذيا، طبقا لأحكام المدينين 667 و 668 ق.إ.م.إ هناك نوعين من حجز ما للمدين لدى الغير أحدهما تنفيذي والثاني تحفظي.

فحجز ما للمدين لدى الغير الذي يكون تنفيذيا، فلا يصدر إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي، أما الحجز ما للمدين لدى الغير الذي يكون تحفظيا فيوقعه الدائن الذي ليس بيده سند تنفيذي ولكن له مسوغات ظاهرة كالسند العرفي أو فتورة مقبولة أو أية وثيقة تنفيذ وجود علاقة المديونية، فيأخذ صورة الحجز التحفظي ويخضع لنفس الإجراءات المقررة لها لا سيما دعوى تثبيت الحجز.¹

*حجز وبيع السندات التجارية والقيم المنقولة: أوردت المادتين 719-720 ق.إ.م.إ أحكاما خاصة بحجز وبيع سندات التجارية من جهة القيم المنقولة وإرادات الأسهم وحصص الأرباح المستحقة من جهة ثانية يخضع حجز السندات التجارية (السفجة، الشيك، السند لأمر)

الموجودة لدى المدين اذا كانت لحاملها أو قابلة للتطهير، للأحكام المقررة للحجز التنفيذي على المنقولات تحت يد المدين.

أما القيم المنقولة وإيرادات الأسهم الاسمية وحصص الأرباح المستحقة في ذمة الأشخاص المعنوية كالشركات فيتم الحجز عليها بطريق حجز ما للمدين لدى الغير ويترتب على ذلك الحجز على ثمارها وفوائدها الى تاريخ البيع .

¹ الوافي فيصل، المرجع السابق، ص.ص 31 و 32.

ويتم بيع القيم المنقولة والأسهم بناء على طلب الدائن الحاجز الذي يستصدر أمر على عريضة من رئيس المحكمة يعين فيه احد البنوك أو أي مؤسسة مؤهلة قانونا (مثل بورصة القيم المنقولة) للقيام بمهام البيع كما يبين في الأمر ما يلزم اتخاذه من الإجراءات النشر والتعليق.

- الحجز العقاري: الحجز العقاري هو وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على الأموال المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني.¹

وقد اتسمت إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية القديم بالتعقيد وطول المواعيد وفي بعض الحالات بالتعجيز ويرجع ذلك الى عوامل متعددة.

أهمها ما للعقار من أهمية اقتصادية واجتماعية.²

لكن بصدر قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجديد تم التخفيف من تعقيد الإجراءات بل أننا سوف نلاحظ أن المشرع اتجه نحو الدقة المفرطة مراعيًا في ذلك مصالح ثلاث: المدين، الدائن، والائتمان العقاري بما جعله يعتمد في صياغة هذه الأحكام تبسيط إجراءات الحجز تماشياً مع التشريعات الحديثة التي أصبحت لا تتعامل مع العقار من زاوية أنه أهم عناصر الذمة المالية للمدين بل أن هناك من المنقولات ما تفوق قيمته أضعاف مضاعفة قيمة العقار كالسفن والطائرات وما الى ذلك.

وقد أورد المشرع الأحكام الخاصة بالحجوز في الباب الخامس من ق.إ.م.إ. وحدد في الفصل الخامس منه (المواد من 721 إلى 765) الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة وخصص الفصل السادس منه (المواد 766 إلى 774) لأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة (عقد عرفي ثابت التاريخ، مقرر إداري).

¹ ليلي رزقي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، عدد02، 1997، ص01.

² نور الدين بلقاسمي، الحجوز التنفيذية في النظام القانون الجزائري، ر.ن.م.ك، الجزائر، 2006، ص.ص55-56.

- الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة:

الحجز التنفيذي على العقار المشهر هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقارات مدينه عن طريق بيعها بالمزاد العلني وذلك بغية استيفاء دينه، وهي تشمل العقار بطبيعته.

والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بنا على قاعدة " كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز".

- الحجز على العقارات غير المشهورة:

الأصل في الحجز على العقارات أن لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية، كون ان الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري.¹

زد على ذلك أن المشرع الجزائري ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 79/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بتعداد مسح الأراضي² العام وتأسيس السجل العقاري.

والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند الملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح.³

لكن عملية المسح العقاري في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى، إذ لم تعمم في كل بلديات الوطن البالغ عددها 1541 بلدية وهو ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم سندات

¹ المادة 793 من القانون المدني والمادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا على ا خيار المشرع الجزائري لنظام شهر العيني في القرار رقم: 19443 المؤرخ في: 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد ص159.

³ قرار رقم 197620، مؤرخ في: 2000/06/28 مجلة قضائية 342000، عدد01، ص252.

عرفية بل أن مؤسسات الدولة الرسمية (البلديات الوكالات العقارية السادة الولاية...) تعاملت في الآلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة.

وبالنتيجة أصبحت الأملاك العقارية التي ليست لها سندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية.

لكن إذا أراد الدائن التنفيذ على هذه الأموال اصطدم لمبدأ عدم جواز الحجز عليها لأنها تفتقر الى عملية الشهر العقاري.

لذا ارتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ايجاد حل بهذه الوضعية وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها.¹

وعلى هذا الأساس أدخلت ضمن القانون أحكام إجرائية جديدة تحيز الحجز على هذا النوع من العقارات في حالتين.

1- إذا كانت هذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

2- إذا كانت لهذه العقارات مقررات إدارية.

- الحجز على الاجور المداخيل والمرتببات:

تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الحجز على الأجور والمرتببات التي كانت سابقا منظمة بموجب الأمر رقم 34/75 المؤرخ في: 1975/04/29 المتعلق بحجز ما للمدين وبوقف دفع المرتببات والذي لم يعرف أي تطبيق في الميدان منذ صدوره نتيجة غموض أحكامه وتعقيدها.

- ولأن هذا الحجز يعد حجرا تنفيذيا على أموال المدين الموجودة لدى الغير فقد أدرج

ضمن باب التنفيذ مع باقي الحجوز الأخرى وتمت مراجعته من أجل²:

¹ المادة 327 من القانون المدني " يعتبر العقد العرفي صادرا ممن وقعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب اليه من خط أو إمضاء...".

² عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، ط1، منشورات بغدادية، 2009، ص270.

1- ضبط النسبة القابلة للحجز وفق معيار موضوعي مرتبط بالحد الأدنى لقيمة الأجر الوطني المضمون مع الأخذ بعين الاعتبار حاجة المدين لدخل يضمن معيشته والوفاء بديونه تجاه الغير.

2- تسهيل الإجراءات المتعلقة بهذا الحجز وإدراج الصلح كإجراء وجوبي بين الدائن والمدين.

3- تحديد كيفية الاقتطاع من الأجر في حالة الدين المحدد إجمالاً وحالة الدين المستمر كالشفقة.

ويقصد بالأجور والمداخيل والمرتبات كل مرتب دوري دائم أو مؤقت يشمل جميع أنواع المعاشات والاستحقاقات الدورية التي تترتب للأفراد سواء على الدولة أو المؤسسات العامة أو الخاصة أو الأفراد على بعضهم.

المطلب الثالث: إجراء الحجز العقاري وأثره

1- إجراء الحجز العقاري:

تنص المادة 346-2 من قانون الإجراءات المدنية على أنه: " ويصدر القاضي أمراً يبلغ بغير اهمال الى المدين "وفي اعتقادنا أن يكون التبليغ معاصراً لتبليغ معاصراً لتوقيع الحجز إذا كان الحجز مباشر على منقول في يد المدين نفسه ويكون تبليغ المدين تالياً لتوقيع الحجز مباشرة إذا كان المنقول المحجوز عليه في يد الغير، ذلك لأن الحجز التحفظي لا يتحقق، الهدف منه إلا مفاجأة المدين.

فإذا كان المنقول المحجوز في حيازة المدين فإن القائم بالتنفيذ ينتقل إلى مكانه ويحرر محضراً بالحجز وذلك وفقاً للقواعد والإجراءات المتبعة في الحجز التنفيذي على المنقول عدا ما تعلق منها بتحديد يوم البيع لأن الحجز التحفظي لا يهدف في ذاته إلى بيع المال المحجوز وتنص المادة 352 فقرة (2) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ على أنه " إذا كان الحجز

¹ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 2008.

متعلقا بمصوغات أو أشياء ثمينة يذكر بمحضر الجرد وصفها وتقدير قيمتها ... " ثم يعين حارسا على المنقولات المحجوزة ملتزما بالمحافظة عليها ويعاقب إذا بددها.

إما إذا كان المنقول المحجوز في حيازة الغير فيجب تبليغ هذا الأخير بورقة الحجز لمنعه من الوفاء بها في يده الى المدين فضلا عن تبليغ المحجوز عليه (راجع المادة 353 فقرة (1) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).¹

ويلزم الغير المحجوز لديه بأن يقدم للمحضر في خلال ثمانية أيام بيانا تفصيليا للمنقولات المحجوزة بمفرداتها وأوصافها ويقرر ما إذا كانت قد وقعت عليها حجز سابقة أمر لازالت قائمة ويرفق بالمحضر المستندات المؤيدة لأقواله (راجع المادة 354 من قانون الإجراءات المدنية) ويعتبر الغير المحجوز لديه حارسا للمنقولات المحجوزة ذلك على ثمارها ولا يمكنه ان يتخلى عنها إلا بإذن من القضاء ولكنه له أن يسلم الثمار للقائم بالتنفيذ (المحضر) (راجع المادة 354 فقرة (3) من ق.إ.م.إ.).

2- أثر الحجز التحفظي:

الأثر الوحيد للحجز التحفظي هو وضع أموال للمدين المنقولة تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها إضرارا بدائنيه (المادة 345 من ق.إ.م.إ) ويظل المحجوز عليه مؤقتا حائزا لأمواله المحجوز عليها لحين تثبيت الحجز مالم يأمر بغير ذلك في الأمر بالحجز اوفي طلب وقتي يرفع الى القضاء المستأجر وله ان ينتفع بهذه الأموال انتفاع رب الأسرة الحريص الحازم وان يمتلك ثمارها (المادة 348 ق.إ.م.إ.).

ويترتب على كل ما تقدم ان كل تصرف من المدين في الأموال المحجوز عليها يقع باطلا وعديم الأثر (المادة 349 فقرة (01) قانون الإجراءات المدنية) والمقصود من هذا النص وعدم نفاذ التصرف في الأموال المحجوزة في حق الدائن وليس بطلان التصرف فيما بين المتعاقدين .فالتصرف صحيح بأنه صادر من مالك كما يترتب على منع المدين من التصرف

¹ الوافي فيصل، المرجع السابق، ص104.

في أمواله المحجوزة عدم جواز تأجيرها الى باذن من القضاء (المادة 349 فقرة (02) ق.إ.م.إ.).

كما قد يترتب على الإيجار من نقص في قيمتها عند البيع.¹

* طلب رفع الحجز وأثره: يجوز للمدين المحجوز عليه ان يطلب من القضاء المستعجل رفع الحجز التحفظي أو تخفيض قيمته أو تحديد أثره بشرط ان يودع لدى الموظف القائم بتنفيذ مبالغ كافية لضمان أصل الدين المحجوز من أجله والمصاريف وهذا حسب الأحكام (351 فقرة (01) من ق.إ.م.إ.).

وإذا كان الدائن قد رفع دعوى تثبيت الحجز فإنه يجوز للجهة القضائية المختصة بطلب الحجز في اية حالة كانت عليها الدعوى وحتى قبل الفصل في الموضوع ان تأمر برفع الحجز كلياً أو جزئياً.

إذا برر المدين طلب بأسباب جدية ومشروعة (راجع المادة (351) من ق.إ.م.إ.) واضح أن هذا الأمر وقتي لصدوره قبل الفصل في الموضوع وغنى عن البيان أنه يجوز للحاجز طلب رفع الحجز برجوعه عنه.²

ويترتب على رفع الحجز مهما كان السبب أن تزول آثاره فيعود للمحجوز عليه حق الانتفاع والتصرف في الأموال المحجوزة تصرفاً ناقلاً للملكية وينتقل حق الدائن الى مبالغ التي أودعها المدين لضمان أصل الدين المحجوز في أجله والمصاريف وله حق التنفيذ مباشرة عليها عند ثبوت حقه سند تنفيذي.

* دعوى صحة الحجز:

سبق الذكر أن الحجز التحفظي لا يستلزم سندا تنفيذياً لأنه إجراء مؤقت حتى يستوفي الحاجز مقدمات التنفيذ لذا يوجب القانون على الحاجز أن يبادر بعد الحجز يرفع دعوى تثبيت

¹ الوفي فيصل، المرجع السابق، ص 105.

² قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص 130.

الحجز على الأموال المحجوزة ولا يدين الحاجز من هذه الدعوى تزويده بسند تنفيذي يؤكد حقه بعد أن تحكم المحكمة بثبوت حقه وصحة إجراءات الحجز.

ويجب على الدائن أن يرفع دعوى صحة الحجز في ميعاد غايته خمسة عشرة يوماً على الأكثر من صدور الأمر بالحجز وإلا اعتبر الحجز باطلاً كأن لم يكن وذلك حسب أحكام (المادة 350 ق.إ.م.إ) وتزول بقوة القانون كل الآثار التي تترتب عليه بما في ذلك الاذن بالحجز لوحده هذه الإجراءات لأن تباطؤ الدائن في رفع الدعوى يعني عدم جدية الحجز التحفظي واتخاذ وسيلة تحيدية تجاه المدين.¹

وترفع دعوى تثبيت الحجز في كل حالة يكون فيها سند الحجز التحفظي أمر من القاضي فلا ترفع هذه الدعوى إذا كان بيد الحاجز سنداً تنفيذياً أو أن يلغيه المجلس القضائي في حالة الاستئناف.

ودعوى صحة الحجز موضوعية يرجع الاختصاص فيها المحكمة المختصة طبقاً للقواعد العامة، والحكم الصادر فيها حكم موضوعي يحسم النزاع على أصل الحق وتحدد قابلية الطعن فيه بقيمة الدعوى.

وإذا فصلت المحكمة في الدعوى بثبوت حق الحاجز وصحة الحجز فإنه يتم بيع الأموال المحجوزة واستيفاء حق الحاجز فيها شرط ان يسبق التنفيذ الجبري إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء خلال عشرين (20) يوماً (المادة من ق.إ.م.إ).

وإذا قضت المحكمة بإلغاء الحجز التحفظي أو بطلته فيجوز لها أن تحكم على الحاجز بتعويض، المحجوز عليه طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية باعتباره متعسفاً في استعمال حقه واتخاذ الحجز التحفظي للكيد بالمدين.

* حالات خاصة للحجز التحفظي:

وتتمثل هذه الحالات فيما يلي:

1- طلب الاذن بقيد رهن حيازي قضائي على محل تجارة المدين.

¹ أحمد خليل، المرجع السابق، ص298.

- 2- الحجز التحفظي على منقولات التركة.
- 3- حجز المؤجر على منقولات المستأجر.
- 4- الحجز على المنقولات المدين المنتقل.
- 5- الحجز الاستحقاقي.¹

- الحجز التحفظي على الحقوق الصناعية والتجارية:

1- الحجز التحفظي على عينة من المبلغ أو نماذج من المصنوعات المقلدة، حماية للملكية الفكرية وتماشيا مع النصوص المنظمة لهذه الحماية استحدث قانون الإجراءات المدنية الجديد وهذا النوع من الحجز للحقوق غير المادية حماية الحقوق مالكي براءات الاختراع على إنتاج مسجل ومحمي وذلك لمكافحة التجار المزيفين الذين يعمدون ببيع سلع أو مصنوعات مقلدة، بدون حصول على الرخصة القانونية من مالكي براءة الاختراع أو إنتاج المسجلين لما يترتب عليها من إضرار بالاقتصاد الوطني والسمعة التجارية على المستوى بين الداخلي والدولي خصوصا وأن الجزائر ترغب في جلب المستثمرين الأجانب الاستثمار بالجزائر وبالتالي حماية منقولهم من التقليد.²

وعليه رخص المشرع في المادة 650 ق.إ.م.إ لكل من له ابتكار أو إنتاج مسجل أو محمي قانونا، أن يحجز تحفظيا على عينة من السلع أو نماذج المصنوعات المقلدة، بموجب أمر عريضة يستصدره من رئيس المحكمة التي يوجد دائرة اختصاصها مقر الأموال المطلوب حجزها أو موطن المدين ويحرر المحضر القضائي محضر الحجز يبين فيه المنتج أو العينة أو النموذج المحجوز، ويضعه في حرز مختوم ومشتمع وإيداعه مع نسخة من المحضر بأمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا.³

¹ أحمد خليل، المرجع السابق، ص298.

² أحمد هنيدي، المرجع السابق، ص322.

³ احمد خليل، المرجع السابق، ص299.

ويستعمل المنتج المحجوز كدليل إثبات لفائدة الدائن الحاجز في متابعة المحجوز عليه جزئياً ببيع منتج مقلد دون رخصة.

2- **الحجز التحفظي على القاعدة التجارية للمدين:** استعمل المشرع الجزائري في المادة 651 ق.إ.م.إ مصطلحا قضائيا كرسته الغرفة التجارية للمحكمة العليا منذ امد بعيد وهو القاعدة التجارية قاصدا به المحل التجاري Le fonds de commerce مفهوم المادة 78 من القانون التجاري.

وللحصول على هذا النوع من الحجز يتعين على الدائن الحاجز تقديم طلب الى رئيس المحكمة الموجودة فيها موطن المدين أو مكان تواجد المحل التجاري المراد الحجز عليه وبعد اصدار أمر الحجز على القاعدة التجارية يقوم المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز الى المحجوز عليه ثم القيام بتحرير محضر حجز يتضمن جردا شاملا للعناصر المادية للمحل التجاري وهي المعدات والبضائع الموجودة بالمحل مع وصف تقديري لها، يسلم نسخة منه الى تاجر المحجوز عليه ويبلغه بأنه عين حاسا عليها يليه قيد أمر الحجز في الإدارة المكلفة بالسجل التجاري، المركز الوطني للسجل التجاري أو بفرعه على مستوى الولاية، خلال أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ صدوره مع نشره في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية تحت طائلة بطلان الحجز.¹

* **الحجز التحفظي على العقارات:** تأكيد المضمون نص المادة 646 ق.إ.م.إ أجازت المادة 652 من نفس القانون حجز الدائن تحفظيا على عقارات مدنية وذلك عن طريق تقديم طلب مرفق بالسند الذي يثبت أصل الدين أو مسوغات الظاهرة التي ترجحه الى رئيس المحكمة موطن العقار وليس محكمة موطن المدين وهو الذي يصدر أمر بالحجز يقيد بالمحافظة العقارية خلال أجل (15) يوما من تاريخ صدوره تحت طائلة البطلان.

¹ عبدالرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص199.

ويعتبر هذا القيد بمثابة إجراء تحفظي يسعى الدائن فيه إلى ضمان حقه من عقارات مدنية خوفاً من التصرف فيه الى حين رفعه دعوى إثبات الدين والحصول على حكم نهائي يفصل في أصل الدين.

وتجدر الملاحظة أن هذا النوع من الحجوز التحفظية لا يطبق إلا على العقارات. التي لها سندات ملكية مشهورة لان القيد لا يمكن اجراؤه بالمحافظة العقارية إلا إذا كانت العقارات موضوع الحجز مثمرة على مستوى البطاقات العقارية. أما الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة سندات المنصوص عليه بالمادة 766 ق.إ.م.إ.

فلا يتم قيده بالمحافظة العقارية عملاً بنص المادة 768 ق.إ.م.إ.
*حجز المؤجر على منقولات المستأجر:

وهذا النوع من الحجوز نص عليه المشرع في المواد 653 الى 656 ق.إ.م.إ. وبمقتضاها يجوز لمالك المباني والارض الفلاحية وحتى مستأجرها الأصليين أن يوقعوا حجز المؤجر على المنقولات والأثاث والثمار الموجودة في هذه العقارات وفاء لبدل الإيجار المستحق عن إيجارها كما يجوز للمؤجر ايقاع الحجز التحفظي على منقولات المستأجرين الفرعيين (المستأجرين من الباطن)

للمباني أو الأراضي الزراعية أو الحقول أو البساتين الموجودة في الاماكن التي يشغلونها

ويجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفاء الأجرة المستحقة الشروط الشكلية للحجز يقدم الدائن الحاجز طلب إلى رئيس المحكمة الذي يصدر أمر على عريضة بالحجز ويبلغ للمدين المحجوز عليه.¹
الشروط الموضوعية:

¹ عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص200.

- 1- الدائن الحاجز ويشترط فيه أن يكون مالكا للعقار أو مؤجرا له من الباطن
 - 2- المدين المحجوز عليه: يشترط في المحجوز عليه أن يكون مستأجرا للعقار من الحاجز يعقد إيجار صحيح وقائم وقت إجراء الحجز.
- التي لها سندات ملكية مشهورة لان القيد لا يمكن اجراؤه بالمحافظة العقارية.
- إلا إذا كانت العقارات موضوع الحجز مشهورة على مستوى البطاقات العقارية.
- أما الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة سندات المنصوص عليه بالمادة 766 ق.إ.م.إ، فلا يتم قيده بالمحافظة العقارية بل يقيد على مستوى المحكمة في سجل خاص لقيد الحجز العقارية عملا بنص المادة 768 ق.إ.م.
- *حجز المؤجر على منقولات المستأجر:**

وهذا النوع من الحجز نص عليه المشرع في المواد من 653 الى 656 ق.إ.م.إ وبمقتضاه يجوز لمالك المباني، الأراضي الفلاحية وحتى مستأجريها الأصليين ان يوقعوا حجز المؤجر على المنقولات والأثاث والثمار الموجودة في هذه العقارات وفاء لبدل الإيجار المستحق عن إيجارها.

. كما يجوز للمؤجر ايقاع الحجز التحفظي على منقولات المستأجرين الفرعيين (المستأجرين من الباطن) للمباني والأراضي الزراعية أو الحقول والبساتين الموجودة في الأماكن التي يشغلونها.¹

ويجوز أيضا الحجز تحفظيا على ثمار تلك الأراضي وفاء الأجرة المستحقة.

الشروط الشكلية للحجز:

يقدم الدائن الحاجز طلب الى رئيس المحكمة الذي يصدر أمر على عريضة بالحجز ويبلغ للمدين المحجوز عليه.

الشروط الموضوعية :

¹ عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، الطبعة الثانية منقحة، ص.ص 107 و108

1. الدائن الحاجز: ويشترط فيه ان يكون مالكا للعقار او مؤجر له من الباطن.
 2. المدين المحجوز عليه: يشترط في المحجوز عليه أن يكون مستأجرا للعقار من الحاجز يعقد إيجار صحيح وقائم وقت إجراء الحجز، سواء كان عقد الإيجار ابرم مع مالك العقار أو مع المستأجر الأصلي، أو مع المنتفع من العقار وإذا انتهت علاقة إيجار بين الحواجز والمستأجر فيصبح الحجز غير جائز.

سواء كان عقد الإيجار ابرم مع مالك العقار أو مع المستأجر الأصلي او مع المنتفع من العقار وإذا انتهت علاقة الإيجار بين المؤجر والمستأجر فيصبح الحجز غير جائز وإذا أوقعه الحاجز جاز للمحجوز عليه أن يطلب إبطاله .

- المال محل الحجز: هي المنقولات الموجودة في العين المؤجرة من الأثاث والثمار الموجودة في العقار المؤجر وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر قانونا للأجرة الناتجة عن عقد الإيجار (المادتين 501-955 من القانون المدني) فيمكن للمؤجر ايقاع الحجز عليها تحفظيا مالم يكن قد مضى على نقلها ستين يوما.

والمنقولات المحجوزة من طرف المؤجر سواء كانت لازالت في العين المؤجرة وتم الحجز عليها مباشرة بعد الإعدار بدفع الأجرة أو نقلت بغير رضاء المؤجر وحجزت بأمر قضائي لا يمكن في الحالتين للمؤجر بيعها إلا بعد رفع دعوى تثبيت هذا الحجز أمام قاضي الموضوع وحصوله على حكم نهائي بصحة الحجز وحقه في بدل الإيجار فيصبح الحكم سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600ق.إ.م.إ بمقتضاه يستوفي المؤجر حقه من منقولات المستأجر ببيعها واستيفاء مقابل الأجرة .

- الحجز على منقولات المدين المتنقل: أورد المشرع الجزائري الحجز التحفظي على منقولات المدين المتنقل في المادة 657 ق.إ.م.إ على أنه " يجوز للدائن سواء كان بيده سند أم لا أن يحجز تحفظيا على منقولات مدينه المتنقل الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن.¹

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص324.

وإذا كانت المنقولات المحجوزة تحت يد الدائن عين حارسا عليها إلا يعين غيره حارسا عليها وإلا يعين غيره حارسا عليها بناء على طلب منه".

وإذا أوقعه الحاجز جاز المحجوز عليه أن يطلب إبطاله.

3- المال محل الحجز هي المنقولات الموجودة في العين المؤجرة من الأثاث والثمار الموجودة في العقار المؤجر وذلك ضمان لحق الامتياز المقرر قانونا للأجرة الناتجة عن عقد الإيجار (المادتين 501-955 من قانون المدني).

يمكن للمؤجر ايقاع الحجز عليها تحفظيا مالم يكن قد مضى على نقلها ستين يوما. والمنقولات المحجوزة من طرف المؤجر سواء كانت لازالت في العين المؤجرة وتم الحجز عليها مباشرة بعد الاعذار بدفع الأجرة او نقلت بغير رضاء المؤجر وحجزت بأمر قضائي، لا يمكن في الحالتين للمؤجر بيعها الا بعد رفع دعوى تثبيت هذا الحجز امام قاضي الموضوع وحصوله على حكم نهائي بصحة الحجز وحقه في بذل الإيجار فيصبح الحكم سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600 ق.إ.م.إ بمقتضاه يستوفي المؤجر حقه من منقولات المتأجر ببيعها واستيفاء مقابل الأجرة.¹

- الحجز على منقولات المدين المنتقل: أورد المشرع الجزائري الحجز التحفظي على منقولات المدين المنتقل في مادة 657 ق.إ.م.إ على أنه يجوز للدائن سواء كان بيده سند أم لا، أن يحجز تحفظيا على منقولات مدينه المنتقل الموجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن.

وإذا كانت المنقولات المحجوزة تحت يد الدائن عين حارسا عليها وإلا يعين غيره حارسا عليها بناء على طلب منه".

فبمقتضى هذا النص أجاز المشرع للدائن سواء كان بيده سند أم لا أن يستصدر أمرا على عريضة من رئيس المحكمة الذي يوجد في دائرة الاختصاص مقر موطن الدائن، وتوجد فيه

¹ فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، ص 127.

المنقولات المراد حجزها لأننا يصدر مدين ليس مقر إقامة مستقر لإجراء حجز تحفظي على منقولات هذا الأخير.

ويتميز الحجز على المدين المتنقل بما يأتي:

1- أنه لا يقع إلا على مدين متنقل وهو كل شخص ليس له موطن أو محل إقامة ثابت وكانت له أموالا موجودة في المنطقة التي يقيم فيها الدائن أمثال، نزلاء الفندق والرحل في الصحراء.

2- يتم الحجز سواء كان بيد الدائن سند أو لم يكن لديه سند.

3- الحجز في هذه الحالة لا يتم تبليغه للمدين وبذلك فإنه يعتبر من الحالات الخاصة للحجز التحفظي.

4- يؤول الاختصاص لمحكمة موطن الدائن.

5- يقوم المحضر القضائي بتحرير، محضر حجز، يتضمن جرد المنقولات المحجوزة ويعين الدائن الحاجز حارسا عليها وإلا يعين غيره حارسا عليها بناء على طلب منه.

6- رغم أن الأموال المحجوزة تكون بيد الدائن الحاجز وطبقا لقاعدة صاحب الحق لا يقبض فإنه لا يجوز له بيع المنقولات المحجوزة واستيفاء حقه بنفسه بل عليه اتباع كافة الإجراءات المقررة في الحجز التحفظي من رفع دعوى تثبيت الحجز وصدور حكم نهائي بإثبات الدين بعدها يقوم المحضر القضائي ببيع المنقولات ويستوفي حق الدائن من ثمن البيع.¹

الحجز الاستحقاقى: نظمه المشرع الجزائري في المادة 658 ق.إ.م.إ وهذا النوع من الحجز التحفظي أجاز القانون لمالك المنقول أو صاحب الحق في الحبس عليه، ويستلزم لإيقاعه استصدار إذن من رئيس المحكمة.

والدائن يمكنه استرداد المحجوزات بعد تثبيته الحجز بحكم.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 239.

والحجز الاستحقاقى كما يدل عليه لفظ " الاستحقاق " يعنى استرجاع واسترداد المال المحجوز من يد حائزه.

وعليه يشترط لإجرائه ما يلي:

- أن يكون طالب الحجز مالكا للمنقول أو صاحب حق الحبس عليه.
- أن يكون طرف ثاني حائز للمنقول.
- ألا يكون الحائز الذي بيده المنقول مستندا إلى قاعدة الحيازة في المنقول سند ملكية، كأن يكون الحائز حسن النية ولديه سند صحيح فيصبح مالكا وذلك عملا بالمادة 835 من القانون المدني كان يكون اشترى المنقول بعقد بيع ممن يظهر عليه بمظهر المالك كالوارث الظاهر ففي هذه الحالة لا يمكن توقيع هذا الحجز.

- أن يتم الحجز قبل رفع دعوى استرداد المنقول: فلا يجوز الجمع بين الحجز الاستحقاقى ودعوى الاسترداد ذلك أن هذه الاخيرة تحفظ للمالك حقه بموجب أحكام الاستعجال وفي الأمر قصير لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوما (المادة 716 ق.إ.م.إ) فلا فائدة اذن للحجز تحفظيا على نفس المال وفي نفس الفترة الزمنية.

ويقدم طلب الحجز الى رئيس المحكمة التي يوجد فيها موطن الحاجز أو مقر تواجد الأموال المطلوب حجزها يتضمن الطلب هوية الحاجز والمحجوز عليه وبيان المنقولات موضوع الحجز.

يصدر الرئيس أمر بالحجز يحدد فيه المنقول المحجوز وبموجب الأمر يقوم المحضر القضائي بتحرير، محضر حجز، يبلغ نسخة منه الى المحجوز عليه وهو الحائز الأموال ويغيره بأنه عينه حارسا عليها.¹

أو يختار شخصا آخر يعينه حارسا:

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 240.

وإذا اعترض حائز المنقول على هذا الحجز على أساس أنه مالكا بسند صحيح فنتوقف إجراءات الحجز ويحرر المحضر القضائي محضر إشكال يسلمه الأطراف لعرضه على رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام من تاريخ الاعتراض، لكن المشرع لم يرتب أي جزاء في حالة تقاعس الأطراف عن عرض الإشكال في الأجل المذكور في المادة 658 فقرة (02) من ق.إ.م.إ.:

وبما أن الحجز الاستحقاقى يهدف إلى ضبط المال المنقول ومنع الحائز من التصرف فيه فإن هذا الحجز لا بد أن يثبت بحكم من القاضي الموضوع بصحة الحجز وإسترداد الحجز الأشياء المحجوزة الى صاحبها (أي تقدر له المحكمة أنه المالك للمنقول) وقد تقضي المحكمة برفض الدعوى وبالنتيجة رفع الحجز ومتى صار الحكم بصحة الحجز نهائيا ينفذ عينا (تنفيذ المباشر).¹

بإجبار المحكوم عليه بتسليم المنقول الذي يكون في حوزته ولذا فهذا النوع من الحجز لا ينتهي ببيع المنقول المحجوز وتوزيع ثمنه كالحجز التحفظي العادي وإنما يرمى الى استرداده ولذلك سمية استحقاقيا.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص241.

² بهلول فاتح، محاضرات في طرق التنفيذ القيت بجامعة بجاية.

الفصل الثاني

إجراءات الحجز على العقار وكيفية إعداده وبيعه بالمزاد العلني ومنازعاته

وهنا سوف نتطرق إلى إجراءات الخاصة بالحجز العقاري، سواء كانت العقارات مشهورة أو غير المشهورة، والكيفيات والطرق لإعداده وبيعه بالمزاد العلني، والمنازعات التي تثار من أجله.

المبحث الأول: الإجراءات الأولية للحجز على العقار.

المطلب الأول: الإجراءات الحجز على العقارات المشهورة.

الفرع الأول : استصدار والتبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار.

الإجراء الأولي الذي يقوم به الحاجز هو الحصول على أمر الحجز عن طريق رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ويتكفل المحضر القضائي بإجراء ات توقيع الحجز وتبليغه وتنفيذ الأوامر .

والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزئي وكذا المحررات أو السندات في شكلها التنفيذي¹ يتأكد رئيس المحكمة من توافر شروط الحجز العقاري وعدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها ويصدر أمر على عريضة في أجل اقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ الطلب.

وإذا كان الطلب الحجز يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية أي كان لأي رئيس محكمة مختص ايقاع الحجز عليها بموجب أمر واحد.

والاشكال الذي يطرح نفسه في هذا المقام هو ضرورة تسجيل أمر الحجز في مكتب الرهون المراد الحجز عليه طالما أنه لا يمكن تصور توقيع الحجز من محضر قضائي غير مختص اقليميا ولا حتى قيده من محافظ عقاري غير مختص ورغم ان المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نص على تمديد الآجال في حالة إجراء الشهر في مكنتين أو أكثر إلا أنه تبقى صعوبة القيد بأمر واحد.

1 المادة 12 من قانون رقم 03/06 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

2 عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ترجمة للمحكمة العادلة، طبعة ثانية منقحة، ص 397.

ويجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي اصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

3- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه، حدوده، نوعه مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الارضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه واذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

واذا خلى الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه، كان قابلا للإبطال¹.

التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار أو حق العيني العقاري:

نتناول مفهوم التبليغ الرسمي والأشخاص المعنيين بأن يبلغوا بأمر الحجز العقاري او الحقوق العينية العقارية فالتبليغ الوثيقة موضوع التبليغ الى المبلغ له ويعتبر التبليغ الرسمي شخصا في الحالات التالية، إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ والوثيقة المتمثلة في نسخة أمر الحجز الى الشخص المحجوز عليه المراد تبليغه في محضره ونوه عن ذلك.

2- إذا رفض المحجوز عليه استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه على أن يدون المحضر القضائي في محضره ما يفيد رفض الاستلام والتوقيع.

3- اذا رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي استلام محضر التبليغ.

- ونسخة أمر الحجز العقاري ينشر مضمون التبليغ بأمر على ذيل عريضته صادر عن رئيس المحكمة في جريدة يومية وطنية.

4- اذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ وأمر الحجز لشخص المحبوس في مكان حبسه، أما في الحالات الغير مذكورة أعلاه يعد التبليغ صحيحا وليس شخصا والتبليغ الرسمي

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص398.

يجوز القيام به في الفترة الممتدة من الساعة 08 صباحا إلى غاية الثانية مساءا إلا حالة الضرورة وبناء على إذن قضائي.¹

5- أما الأشخاص الذين يتعين تبليغهم بأمر الحجز العقاري والحقوق العينية العقارية فإن التبليغ يسلم الى المدين وإلى الكفيل العيني هذا الاخير شخص يقدم عقاره لضمان الوفاء بدين غيره، (725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).

إن التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري معناه إعلان وتنبيه المدين المحجوز عليه إلى أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار أو الحق العيني العقاري يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه إذ يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة في هذه المرحلة لكن بعد تقيد هذا الحجز بالمحافظة العقارية. "والعبرة في نفاذ أو عدم نفاذ التصرف فيه بوقت تقيد الحجز، وعليه فاذا تم تصرف المدين أو الحائز وشهر قبل القيد كان نافذا في حق الحاجز والعكس بالعكس.

في الواقع العملي كثيرا من المدينين يهبون عقاراتهم إلى الأزواج قبل تقيد الحجز لكن هذه الهبات ترفع دعوى لأجل عدم نفاذ هذه الهبات في حق الدائن (دعوى عدم نفاذ التصرف). تنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على أنه يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى المدين وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الاخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز.²

كما ينذر المدين بأنه اذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه 3 يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها، لتقيد أمر الحجز

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص399.

² عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والادارية، ص231.

ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد، ولسد الفراغ في حالة كون الحاجز من أصحاب التأمينات العينية (رفض صاحب حق تخصيص أو امتياز خاص)، ينبغي تبليغ أمر الحجز الى حائز.

العقار المرهون وهو المالك الجديد الذي انتقلت إليه الملكية بعد الرهن وقد يكون صاحب حق الانتفاع، أو الكفيل العيني إن وجد ولهؤلاء الخيار بين الوفاء بالدين أو قبول إجراءات الحجز وبيع العقار بالمزاد العلني.¹

الفرع الثاني : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

خلال الشهر الواحد الذي يعطي للمدين من تاريخ التبليغ الرسمي يقوم المحضر القضائي على الفور أو في اليوم الموالي بإيداع وتسجيل الحجز لدى مصالح المحافظة العقارية التابع لها العقار لقيد أمر الحجز وبيع العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد.

حيث نصت المادة 728 من ق.إ.م.إ يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحجز خلال أجل اقصاه ثمانية أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم كما يجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز أن يذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز، إذ يمكن للغير بفضل تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية أن يعرف وضع العقار والمنازعات الواقعة بشأنه وأن أي شراء له من شأنه ألا يكون نافذا اذا نفذ على العقار في النهاية وبيع بالمزاد العلني.²

وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا الدائنين وموطن كل منهم.

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص399.

² عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، ص93.

1- الشهر العقاري:

بعد إيداع ملف الحجز العقاري لدى المحافظ العقاري للجهة التي يوجد فيها العقار ويتكون الملف أصلاً من الوثائق التالية:

- نسخة من الأمر بالحجز العقاري الصادر عن رئيس المحكمة.
 - نسخة من محضر تبليغ الأمر بالحجز العقاري.
 - ثلاثة نسخ من محضر إيداع الحجز العقاري.
 - جدول ارسال من المحضر الى المحافظة العقارية.
- ويقوم المحضر بدفع قيمة الشهر العقاري المقدرة قانونياً وكل هذه الإجراءات جددتها المادة المذكورة أعلاه 728 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- التزامات المحافظ العقاري:

على المحافظ العقاري عند استلام الملف، القيام بالإجراءات التالية:

أ- شهر الملف العقاري:

لم يحدد القانون مهلة في أجل الشهر بل ترك السلطة التقديرية للمحافظ، فالمحافظ العقاري يشهر ويسجل في السجل الخاص المنصوص عليه قانونياً، وهذا ما نصت عليه المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث أنه عند قيام المحافظ العقاري بالقيود أو الحجز فإنه يجب ذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه كل ورود أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي اصدرت أمر الحجز وتبرير اهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه بالمزاد العلني والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز.

ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل على العقار الجاري عليه الحجز فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء فيأخذ حيطته.¹

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/09، المرجع السابق، ص 284 و 285.

ب - تسليم شهادة عقارية:

طبقا لنص للمادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز في تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية الى المحضر القضائي وإلى الدائن الحاجز خلال أجل اقصاه والا تعرض للعقوبات التأديبية (8) ثمانية أيام.¹ ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموكل كل منهم.

حالة انتقال العقار أو الحق العيني للعقار المثقل بتأمين عيني بعقد مشهر.

وفقا لأحكام المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن العقار أو الحق العيني العقاري إذا كان مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب توجيه إنذار إلى الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليه عن العقار والبيع جبرا عليه، ويجب أن يشتمل الإنذار فضلا عن البيانات المعتادة على ما يأتي :

1- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.

2- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.

3- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي

والإبيع العقار جبرا.²

حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجز على العقار:

ان الحجز على المال لا يمنع من ايقاع حجز أخرى عليه، وتتم الحجز اللاحقة بنفس الإجراءات، إلا أن المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نظمت مثل هذه الحالة وأكدت بأنه قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح من

¹ عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص94.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص95.

تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصدور أمر مخالف.

حالة وضع اليد على العقار المحجوز بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوحة للمدين المنصوص عليها في المادة 725 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تميز حالتين: **حالة الوفاء:** إذا قام المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجز سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد العلني توقف وتصير كل التصرفات الواردة على العقار نافذة حسب المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالة عدم الوفاء وإذا امتنع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيدا لبيع العقار المحجوز مع الملاحظة أنه وإلى جلسة المزايمة يستطيع المدين الوفاء بالدين والنتيجة توقف إجراءات البيع ويرفع الحجز.¹

الفرع الثالث : الآثار المترتبة على الحجز

للحجز العقاري آثار جد وخيمة على لمحجوز عليه بحيث أنه يسلبه من ملكيته ويصفها تحت يد القضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 730 من ق.إ.م.إ حيث أنه إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر البيع، مالم يؤمر بخلاف ذلك. وللمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره إلى أن يتم البيع وإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز فإن الأجرة المستحقة تعتبر محجوزة تحت المستأجر بالحجز وتبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار إذا سبق للمستأجر إن دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويسأل عنها المدين بصفته حائزا لها.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 286 و 287.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 94.

ويترتب على قيد الحجز بالمحافظة العقارية مجموعة آثار تصدى لها المشرع من خلال مواد ق.إ.م.إ من 730 إلى 736 تؤدي في مجملها الى لحد من سلطة المحجوز عليه في التأجير العقار واستغلاله ومنعه من التصرف في العقار، وهذه الآثار هي:

الفرع الرابع : عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز

الحجز على المال كما ذكرنا لا يؤدي الى اخراجه من ذمة المدين ولا من الضمان العام لدائنه وبالتالي فرغم وقوع الحجز ووضع المال المحجوز تحت يد القضاء فان ملكية هذا المال تبقى للمدين غير أن أي تصرف يجريه المالك أو الحائز أو الكفيل العيني على هذا المال لا يعد نافذا في مواجهة الدائن لحاجز ابتداء من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية سواء كانت هذه التصرفات بعوض أو بدون عوض كما تشمل انشاء الحقوق العينية على العقار كحق الانتفاع أو الارتفاق أو الرهن، لأن من شأن هذه الحقوق انقاص قيمة العقار والاضرار بالحاجز وباقي الدائنين.

والمقصود بعدم نفاذ التصرف ان هذا التصرف لا يعتبر باطلا في الأصل إلا أنه لا يعد نافذا في مواجهة من أراد المشرع حمايتهم وبالتالي تستمر إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة المدين المحجوز عليه لا في مواجهة المتصرف اليه.

وحتى ترتيب التأمينات العينية كحق الانتفاع والارتفاق كما يحظر عليه توقيع حقوق العينية تابعة كالرهن مثلا.

وقد أجزت المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه لذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز عليه العقار أو الكفيل العيني بأمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي قبل الجلسة المزيدة مبلغا يكفي بالوفاء بأصل الدين والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين.¹

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص288.

الفرع الخامس : التقيد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

يترتب على ايقاع الحجز وتسجيله استمرار المدين حائزا للعقار بصفته حارسا لغاية اتمام إجراءات البيع مالم يؤمر بخلاف ذلك وإذا كان المدين ساكنا فيه استمر فيه دون أجره، وإذا كان العقار مؤجرا وقت تسجيل الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ويمتتع عليه الوفاء للمالك ، كما تبقى عقود الإيجار نافذة في حق الحاجزين إذا كانت ثابتة التاريخ قبل قيد أمر الحجز إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، وهن يمكن فسخ الإيجار أما عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت أو تلك المبرمة بعد قيد الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، ويجوز للمدين المحجوز عليه طلب ترخيص بإيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز وهذا بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، دون الاخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.

الفرع السادس : الحاق الثمار والإرادات بالعقار المحجوز

تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإرادته من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية، كما يكون للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، على أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

وأي اختلاس أو اتلاف لهذه الأموال سواء من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني فإنه يتعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء .

للحجز العقاري آثار جد وخيمة على المحجوز عليه بحيث أنه يسلبه من ملكيته ويصفها تحت يد القضاء، وهذا من نصت عليه المادة 730 من ق.إ.م.إ حيث أنه اذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر البيع، مالم يؤمر بخلاف ذلك .

وللمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجره الى أن يتم البيع وإذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز فان الأجرة المستحقة تعتبر محجوزة تحت المستأجر.

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات الغير المشهورة

الأصل في الحجز العقاري أنه لا يمكن توقيعه الى على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة¹، وأن عملية المسح في التراب الوطني منذ سنة 1975 تاريخ صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة والتأسيس السجل العقاري²، لتزال في مراحلها الأولى ولم تعم على كل البلديات يضاف الى ذلك ان مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل: توزيع أراضي في المناطق الصناعية، توزيع أراضي البناء من طرف البلديات والوكالات العقارية وصارت الأملاك التي ليست لها سندات مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى وهي قابلة لأن تدخل ضمن الضمان العام للمدين تجاه الأفراد أو المؤسسات المالية.

إن دراسة هذه الوضعية من جوانبها الاجتماعية والاقتصادية صارت ضرورة حتمية لإيجاد صيغة قانونية تكفل حل الكثير من المسائل المتعلقة بالديون تجاه الدائنين أشخاص طبيعة أو معنوية، خاصة المؤسسات المالية لذلك ادخلت ضمن قانون أحكام إجرائية جديدة تجيز الحجز على هذه العقارات.³

¹ قانون المملكة الاردنية الهاشمية، ينص على أنه لا يجوز الحجز على العقار إلا اذا كان مسجلا ومشهرا حتى يمكن اعتباره مملوكا للمدين، فإذا كان العقار غير مسجلا فلا يجوز الحجز عليه، لأنه لم تثبت ملكيته قانونا.

² وقد أكدت الغرفة العقارية للمحكمة العليا على اختيار المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني في لقرار رقم: 194437 المؤرخ في: 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد 01 ص 159 (وحيث فضلا عن ذلك فان المشرع وفي مجال المحافظة العقارية والسجل لعقاري إنما اختار النظام العيني لا الشخصي.

³ المادة: 766 من قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد.

لم يتشدد المشرع فب إثبات معاملة مدنية مثلما تشدد في المعاملات التي يكون محلها عقارا او حق عيني عقاري حيث اوجب الشكلية وجعل منها عنصرا جوهريا لي صحة لتصرف الناقل للملكية، ومع ذلك فقد شهد موقف القضاء من المسألة ولعدة سنوات تبينا بين جهاته المختلفة وبين غرف المحكمة العليا بوصفها جهة قانون وكذا مجلس الدولة.

ففي الوقت التي اعتبرت فيه بعض الجهات القضائية العقود العرفية سندات معبرة عن مبدأ سلطان الارادة فهي حينئذ صحيحة حتى ولو كان محلها تصرف عقاري، التزمت جهات قضائية أخرى بالتطبيق نصي المادتين 12 من قانون التوثيق رقم 91/70 والمادة 324 مقرر 1 من قانون المدني اللتين تعتبران عنصر الشكلية شرطا بصحة العقد.

واستحداث المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد:

"يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، اذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقا للمادتين: 722 و 723 أعلاه، ويرفق مع الطلب

الحجز:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.¹

غير ان المشرع لم يأذن بالحجز على كافة العقارات غير المشهورة، إنما حصر الإجازة في

حالتين جاء ذكرهما في المادة 766 أعلاه وهما:

1- العقارات غير المشهورة التي يكون لها مقرر إداري .

2- العقارات الغير مشهورة التي يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون

المدني.

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص260.

الفرع الاول : : شروط الحجز على العقارات الغير المشهورة¹

الأصل في الحجز على العقارات أنه لا يمكن توقيعه الا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية كون ان الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل الا بالشهر العقاري .

زد على ذلك أن المشرع الجزائري ورغم تنبيه النظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند ملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح لكن عملية المسح العقاري في بلادنا لاتزال في مراحلها الأولى اذا لم تعم في كل البلديات الوطن البالغ عددها 1541 بلدية وهو ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية بل ان حتى مؤسسات الدولة الرسمية البلديات، الوكالات العقارية، الولايات تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة.²

ونشير الى مسألة مهمة وهي أنه اذا كانت البلدية الواقع بها العقار ممسوحة فلا يجوز توقيع الحجز على عقار مملوك بسند عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر لأنه بعد إتمام عملية المسح فيكون للعقار على مستوى مصلحة الشهر العقاري أما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة.

لكن إذا أراد الدائن التنفيذ على الأموال اصطدام بمبدأ عام جواز الحجز عليها لأنها تفتقر الى عملية الشهر العقاري.

¹ لا يوجد في التشريعات المقارنة التي اخذت بنظام الشهر العيني مسألة الحجز على العقارات غير المشهورة وبالتالي فهو أمر مستحدث في القانون الجزائري.

² عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص260.

لذا إرتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ايجاد حل لهذه الوضعية وذلك لإدخال العقارات غير المشهورة سندات ضمن الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها .

وعلى هذا الأساس أدخلت ضمن القانون أحكام إجرائية جديدة تجيز الحجز على هذا النوع من العقارات في حالتين¹.

الفرع الثاني: العقود العرفية الثابتة التاريخ والمقررات الإدارية²

1- تعريف العقد العرفي:

هو ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده الأطراف المتعاقدة سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني، ثم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم المادة 327 من القانون المدني " يعتبر العقد العرفي صدرا ممن وقعه مالم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو امضاء"³، والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.

2- قاعدة ثبوت التاريخ:

طبقا للمادة 328 من قانون المدني يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد أو امضاء .

3- العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري:

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص321.

² بمعنى أن العقود العرفية غير ثابتة التاريخ غير معنية بأحكام المادة 766 وما بعدها من ق.إ.م.إ.

³ المادة 327 من القانون المدني.

أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل: 1970/01/01

يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/11/01¹، فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي الى أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي.

لكونه دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل أحكام القانون الغربي (الفرنسي) الذي كان مطبقا ان ذلك في الجزائر قبل صدور قانون التوقيف في 1970/12/25 قرار الغرفة المدنية رقم 61796 مؤرخ في 1990/11/19 "غير منشور" (حيث كان على القضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و 361 من القانون المدني وليست المادة 12 من الأمر رقم 91/70 غير قابلة للتطبيق في قضية لحال وأن المشرع قد قصد فعلا تخصيص ما كان للعقد العرفي في العلاقات القانونية ويعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين).

والقانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار.²

ب - العقود العرفية:

المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 الى غاية 1992 .

كان من المفروض أنه وبعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق ينهي العمل بالعقود العرفية.

1- لكن محدودية الثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية (باعتبار ان التوثيق عمل حضاري) أدت بمواصلة التعامل بالعقود العرفية وهو ما أدى بالمجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حاليا) بان يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية ويرتب عليها نفس الآثار .

¹ المادة 89 من المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 322 و 323.

2- كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 (عند الغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 6 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983) سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ وهو ما أدى الى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب لكن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية 1992 بقولها (يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال أو الحقوق العقارية....)¹.

ج . العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون 1992 ورغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان الا ان المواطنين وأصلوا التعامل بالعقود العرفية كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم لقاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية.

قرار الغرفة المدنية رقم 101/180 الصادرة بتاريخ 1995/05/05 غير منشور: "وأنه بإحالة الطرفين امام الموثق لإتمام البيع فان قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما وأنه لا يمكن للمدعى الاحتجاج بالمادة 12 من الأمر 91/70 والتي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط".

إلى أن صدر قرار المبدئي المشهور في 1997/02/18 بكل غرف المحكمة العليا المجتمعة قرار رقم 136156 مؤرخ في 1997/02/18 مجلة قضائية 1997 عدد 01 ص 10.

والذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار، إذا اعتبر أن كل تصرف وارد على العقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق ومع ذلك لم تلتزم الغرفة العقارية للمحكمة العليا بهذا القرار المبدئي في القرار الصادر عنها بتاريخ: 2001/07/25 تحت رقم 213754" غير منشور" (حيث أنه بالفعل وبالرجوع إلى القرار

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 327.

محل الطعن فان قضاة المجلس لكي يرفضوا الطلب الأصلي قد صرحوا بأن الملكية لا تثبت بوصولات بل تثبت بطرق أخرى حددها القانون ولكن الملكية واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق وفي قضية الحال فان المدعى لإثبات الملكية قدم وصولات والمجلس بدون مناقشة هذه الوثائق رفضها وبقضائهم كما فعلوا قد خرقوا المبدأ الذي يمكن بموجبه إثبات الملكية بكافة الطرق...).

وعليه فاذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح¹ العقاري، لأنه وبعد عملية المسح فان العقار يصبح له أما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت ولا يعتد باي عقد آخر مهما كانت قيمته.

2- المقررات الإدارية:

تعريف المقرر الإداري:

يقصد بالمقررات في هذا المقام هي تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير لكن هذه العقود لم يتم شهرها في المحافظة العقارية حسب المادة 793 من القانون المدني (من المقرر قانونا أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين لتي تدير مصلحة شهر العقار).²

لأسباب عديدة لا يسع المجال لذكرها ومن هذه الأسباب : عدم إجراء تحويل الملكية بسبب تهاون الإدارة البائعة عدم جواز التصرف واينا من المشرع بان هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات الإدارية ومن جملة هذه العقود:

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 321 و 322.

² المادة 793 من القانون المدني.

1- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20

المتعلق بالاحتياطات العقارية :

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية بدون شهر¹، رغم ان المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الآجال القانونية المحددة.²

2- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية:

تنفيذا للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يستغلون فعلا أراضي عمومية او خاصة وكانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

3- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون

التوجيه العقاري:

بعد صدور قانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 المتضمن التوجيه العقاري فان المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحافظة العقارية البلدية لصالح الخواص الا عن طريق الوكالة العقارية وهو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم (003808) المؤرخ في 2002/04/08 مجلة، مجلس الدولة 2002 العدد 02، ص 206 العقد الإداري المتضمن بيع قطعة ارض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها).
العقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يرتب اي حق مهما كان نوعه تجاه الوكالة العقارية المحلية وانما يرتب للمستفيد منه شخصا تجاه البلدية).

¹ تم الغاء قانون الاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص327.

لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة أعلاه إلا ان رؤساء البلديات ابرموا عقود إدارية لفائدة الخواص ولم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لأنها لا تدخل ضمن الذمة العقارية للبلدية بل هي جزء من الأملاك الخاصة للدولة بحكم المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم قرار رقم 478957 المؤرخ في 12/11/2008 مجلة المحكمة العليا للعدد 01 السنة 2009 ص 214 المبدأ ."

4- مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

الأصل هو ان يتم انشاء المستثمرات الفلاحية لجماعية او الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية لكن في كثير من الحالات تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهرة كما توجب أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 في حالة الحجز على مستثمرة فلاحية فإن عملية البيع بالمزاد العلني يشترط فيها:

- أن يكون المزايد من جنسية جزائرية.

- له صفة العامل في القطاع الفلاحي.

- لا يمتلك حق انتفاع في مستثمرة أخرى.

المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق

المنتجين الفلاحيين وواجباتهم.¹

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 324 و325.

5- عقود الوكالات العقارية:

تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير المشهورة الأسباب عديد منها بطئ إجراءات عملية تحويل الملكية من الجهة المالكة وهو ما جعلها وحفاظا على توازنها المالية تلجأ الى البيع بدون عقود مشهورة.

6- العقود الصادرة في اطار الترقية العقارية:

نصت مؤسسات الترقية العقارية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة ترقية السكن العائلي...).

عقود ومقررات لفائدة المستفيدين من السكان في إطار الترقية العقارية من دون أن يتم إشهارها بالمحافظة العقارية.¹

الفرع الثالث : استصدار وقيد أمر الحجز

أولاً: استصدار أمر الحجز

يتم حجز العقارات غير المشهورة سندات ملكياتها بموجب أمر على عريضة من رئيس محكمة موطن العقار أما الحجز التحفظي على العقار فلا يكون الا في العقارات المملوكة بسند عقاري مشهر لان المادة 02/652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تشترط قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية خلال أجل 15يوما من تاريخ صدوره والا كان الحجز باطلا ويرفق طلب الحجز:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
 - مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.
- ويتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للإجراءات المتبعة في الحجز على العقارات المشهورة.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 328 و329.

ثانياً: قيد أمر الحجز¹

بما ان العقار المحجوز ليس له سند ملكية مشهر، فان أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدث المشرع في المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

" يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه".

إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة لأن قيد الحجز على العقار المشهر يتم على مستوى مصلحة الحفظ العقاري.

أما فيما يتعلق بكيفية تحرير قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي والنشر والإعلان عن البيع وكذا تقديم طلبات الغاء النشر وإجراءات إعادة المزايدة والبيع فتطبق جميع الأحكام المتعلقة بالعقارات المشهورة والتي سنقوم بدراستها في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

الفرع الرابع : مقارنة بين الحجز بين العقارات المشهورة

1. أوجه التشابه مع الحجز على العقارات المشهورة:

يمكن حصر أوجه التشابه بين الحجز على العقارات المشهورة وغير المشهورة وفقاً للآتي :

1- يتم التبليغ الرسمي للأمر الحجز طبقاً للمادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

2- تطبق أحكام المواد 731/732/733 من ق.إ.م.إ فيما يخص حجز الثمار وعدم نفاذ تصرفات المدين على العقارات غير المشهورة.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص326.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص328 و329.

3- تباع العقارات غير المشهورة بنفس الإجراءات المقررة للعقارات المشهورة لاسيما الإجراءات المتعلقة ب:

- إعداد قائمة شروط البيع.
 - ارفاق المستندات.
 - تحديد الثمن الأساسي.
 - التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.
 - تقديم الاعتراضات.
 - نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.
 - تقديم طلب الغاء إجراءات النشر.
 - البيع بالمزاد العلني.
 - إعادة البيع بالمزاد العلني.
- وذلك وفقا للمواد 737 ومن 734 الى 742 و748 و750 الى 761 والمادة 766 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد.

2. أوجه الاختلاف مع الحجز على العقارات المشهورة¹:

- يتميز الحجز على العقارات غير المشهورة عن تلك المشهورة بالآتي:
- 1- يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجه بدلا عن سند الملكية.
 - 2- يقيد الحجز في سجل خاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلافا للقيد بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حيث يتم بالمحافظة العقارية المختصة والسبب في ذلك، غياب الشهر السابق للعقارات.
 - 3- يرفق بقائمة شروط البيع المستخرج من السند العرفي او المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلا عن عقد الملكية.

¹ عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص263 و264 و265.

مع مراعات أحكام المواد من 762 الى 765 من ق.إ.م.إ المتعلّقة بحكم رسو المزاد وآثاره تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية ، وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات الغير المشهورة.

المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

"مع مراعاة أحكام المواد من 762 الى 765، أعلاه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية."¹

الفرع الخامس : الآثار الناجمة عن حجز العقار غير المشهر

نظرا لإمكانية وقوع الحجز على العقارات غير المملوكة للمدين، كونه قد تم بناء على عقد عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري غير مشهر وتحسبا لظهور المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونيا استحدث المشرع وسائل وإجراءات خاصة لحماية ملك الغير .
فما هي هذه الوسائل وكيف يتم حكم رسو المزاد في حالة استكمال إجراءات البيع بالمزاد العلني ؟

1- دعوى بطلان إجراءات الحجز واستحقاق العقار:

أن دعوى الاستحقاق هي دعوى التي ترفع في حالة وجود منازع للمالك في ملكيته، فيقيم دعوى أمام القضاء تسمى "دعوى الاستحقاق" مطالباً فيها بتثبيت ملكية على العقار محل المطالبة القضائية.

إن دعوى الاستحقاق يرفعها المالك للمطالبة بملكيته التي تكون تحت يد الغير .
وكأصل عام فإن دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوي الموضوعية التي تباشر أمام قاضي الموضوع، لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خرج عن هذه القاعدة، وأجاز للقاضي

¹ المادة 774 من ق.إ.م.إ.

استعجال الفصل في دعوى الاستحقاق التي تعد من الدعاوي الملكية، إذا تعلق الأمر بعقار تم حجزه أعلا لنص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتم رفع هذه الدعوى الاستعجالية من طرف حائز العقار أو الغير، ضد المدعى عليهما الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي (772 قانون الإجراءات المدنية والإدارية) باعتباره المشرف على إجراءات الحجز للمطالبة باستحقاق العقار وبطلان الحجز كونه قد وقع على عقار غير مملوك للمدين.

2- شهر حكم رسو المزاد العلني المنصب على عقار غير مشهر:

يثار التساؤل حول كيفية شهر حكم قضائي وارد على عقار ليس له أصل ملكية.¹ هل يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم رغم انعدام قاعدة الأثر النسبي المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي تشترط أصل الملكية بالرجوع إلى نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن إشهار حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية يعتبر استثناء من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.

فهو إذن شرط قانوني يهدف إلى ضمان استمرار انتقال الحقوق العقارية ويحمي المتصرف وصاحب الحق الأخير وذلك بانقضاء حق المتصرف السابق على العقار، بحيث لا يمكن له أن يتنازل عنه أو يتصرف فيه مرة أخرى، وذلك ابتداء من تاريخ شهر السند، غير أن هذا المبدأ العام ليس مطلقا إذ يرد عليه استثناء يتعلق خاصة بالعقارات التي لها سندات عرفية اكتسبت تاريخا ثابتا قبل: 1971/01/01.

وبالتالي فالمشروع الجزائري أضاف هذا الاستثناء إلى الاستثناءات المنصوص عليها في المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه وقوانين خاصة أخرى.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 329 و 330.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 330 و 331.

المبحث الثاني: إعداد العقار وبيعه بالمزاد العلني ومنازعاته

مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز، ولكن يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة والإعلان عن البيع الذي لا يتم إلا إذا لم تقدم اعتراضات على قائمة شروط البيع أو ترفع دعاوى خاصة لإبطال إجراءات الإعداد وهذه المرحلة هي مرحلة إعداد العقار أما المرحلة الثانية فيتم فيها بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول: إعداد العقار للبيع والإعلان عنه وعوارضه

تتضمن مرحلة إعداد العقار للبيع كل الإجراءات التحضيرية لجلسة البيع بالمزاد العلني وفقا لمقتضيات المواد من 737 الى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بدءا بالإعداد قائمة الشروط للبيع والإعلان عنها.

الفرع الاول : إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها

1. إعداد قائمة شروط البيع: قائمة شروط البيع عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي الى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه.¹

يتم إعدادها إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.²

في حالة تعدد العقارات، و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها إحدى هذه العقارات.

أوضح المشرع الآجال التي يشرع فيها المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع والبيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة حتى تكون بيينة للحاجز والمحجوز عليه والغير ولكافة الجمهور الذي يحتمل ان يشارك في المزايمة .

¹ اسماعيل عمر الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، ص 737.

² عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص.400

إن تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين القضائي نفي هذا المجال وفي نفس الوقت تسمح للقاضي مراقبة احترامها عند الطعن والاعتراض على قائمة شروط البيع.

واجب المشرع ذكر المعلومات التالية: حسب نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد¹:

- 1- اسم ولقب كل من الدائنين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.
- 2- السند التنفيذي الذي تمك الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده ، تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني ان وجد.

4- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته.

رقم القطعة الارضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تنفيذ في تعيينه وان كان العقار بناية بين الشارع ورقمه واجزاء العقارات.²

تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر .

شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

تجزئة العقار الى اجزاء ان كان في ذلك فائدة افضل عند البيع مع تحديد ثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع، عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية او مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

- بيان المحكمة المختص اقليميا على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ ساعة انعقادها اذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل اقصاه جلسة

¹ المادة 737 من ق.ا.م.ا.

² عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص240.

الاعتراضات والاسقاط حقه في حالة الغاء قائمة شروط البيع يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي.

وإذا خلت قائمة شروط البيع من احد البيانات المذكورة أعلاه كانت قابلة للإبطال وفقا لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اي ان البطلان هنا نسبيا وليس مطلق بناء على طلب كل ذي مصلحة من بين الأشخاص الذي تبلغ لهم قائمة شروط البيع ودعوى الإبطال يجب ان ترفع خلال أجل اقصاه جلسة الاعتراضات والاسقاط هذا الحق في الإبطال.¹ في حالة الغاء قائمة شروط البيع يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي ثم تحديد الوثائق الأساسية التي ترفق مع قائمة شروط البيع يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي تم تحديد الوثائق الأساسية التي ترفق مع قائمة شروط البيع عند إيداعها بالأمانة الضبط مع تقرير جزاء تخلف إحدى البيانات الجوهرية للقائمة حتى يتفادى المحضر القضائي العمل الارتجالي ولا يسبب في إضافة مصاريف على الحاجز إن تقرير الجزاءات يعمل على فرض احترام القواعد القانونية من جميع الأطراف.²

ونصت المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الوثائق الواجب ارفاقها مع قائمة شروط البيع وهي:

- 1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 2- نسخة من أمر الحجز.
- 3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.

4- شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار الى تاريخ الحجز.

5- مستخرج جدول الضريبة العقارية.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص294.

² عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص401.

والهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها بعد إيداع القائمة ومرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة يؤشر رئيس المحكمة على المحضر المتضمن إيداع القائمة شروط البيع الذي يعده أمين ضبط، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما.

تحديد الثمن الأساسي: كما نصت المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تحديد الثمن الأساسي ويقصد به الثمن الذي تنطلق به المزايدة في جلسة البيع، ويتم تحديد هذا الثمن عن طريق طلب يتقدم به المحضر القضائي الى رئيس المحكمة لأجل تعيين خبير عقاري يتولى تقدير الثمن التقريبي للعقار، وبعد إيداع اتعاب الخبرة بأمانة الضبط من طرف المحضر القضائي وفقا لتقدير رئيس المحكمة يصدر هذا الأخير أمر على عريضة بتعيين الخبير المطلوب الذي يجب عليه إيداع تقرير التقييم في أجل لا يتجاوز 10 أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره.

2- إيداع قائمة شروط البيع¹:

نص القانون على وجوب تبليغ المعنيين رسميا بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط التالية من طرف المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوم الموالية وهؤلاء الأشخاص هم:

- 1- المدين المحجوز عليه.
- 2- الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري ان وجد.
- 3- المالكين على الشيوع ان كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعا.
- 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم او المقايض به إن وجد وفي حالة الوفاة يكون التبليغ الرسمي الى الورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الاسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي ويقصد ببائع العقار ذلك الشخص

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص402.

الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون ويقصد بالمقايض ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة (فرق البدلين في عملية المقايضة) وقام بقيد حقه وفقا للقانون، وإنذارهما برفع دعوى لفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة الأولى ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهما ويتم التأشير بذلك على القائمة وفي حالة رفع دعوى الفسخ يؤشر المحضر القضائي على القائمة ويتوقف عن متابعة إجراءات البيع الى غاية الفصل فيها وكذلك بالنسبة للشريك المقاسم الذي يبلغ بالقائمة ويتم إنذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه ويتم التأشير على ذلك بالقائمة وتطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار والمقايض به، أما مقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام باقتراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز.

وفي حالة وفاة أحد الأشخاص الذين تبلغ قائمة شروط البيع يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الاسماء والصفات في موطنهم وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفى.¹

والغاية من إخبار من أوجبت المادة المذكورة إخبارهم، تمكينهم من الاطلاع على القائمة لإبداء ما لديهم من ملاحظات عليها أو اعتراضات.

ووفقا لأحكام المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المدين إذا لم يقم بالوفاء خلال الأجل المحدد بثلاثين 30 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز وجب على المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع للعقار المحجوز وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة فان القائمة تودع في أمانة ضبط اي محكمة يتواجد فيها احد هذه

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 296 و 297.

العقارات وفضلا عن البيانات المعتادة اوجبت المادة 737 المذكورة أعلاه تتضمن قائمة شروط البيع مجموعة من البيانات المذكورة سابقا.

ويخضع محضر التبليغ الرسمي في هذه الحالة الى شكليات حددها القانون حسب ما نصت عليه 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل هذه البيانات في:

1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

2- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة

البيع بالمزاد.

5- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات

المحتملة والاسقط حقهم في التمسك بها.¹

وميعاد تبليغ القائمة والجزاء المترتب على مخالفته:

نصت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجب على المحضر

القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع تبليغها للأشخاص المذكورين سلفا

لكنها لم ترتب اي جزاء عدم احترام هذا الميعاد؟

يذهب شراح القانون على أنه لا يترتب اي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد

المحدد في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز

الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه، ويكون له الحق في تقديم اعتراضاته

أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية وهو ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات.²

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص 402.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 297.

الفرع الثاني : الإعلان عن البيع

يهدف الإعلان عن البيع اعلام الراغبين في الشراء كي يشاركوا في المزاد ويتحقق تنافسهم والغرض المقصود من البيع بهذا الطريقة ليصل العقار الى أعلى قدر وقيمة مالية وقد رسم المشرع طريقة الإعلان بصورة تحقق على الوجه الاكمل الغرض المطلوب، وحدد مواعيد معنية للإعلان مراعيًا في تقديرها الا تطول الفترة للإعلان والمزايدة حتى لا ينسى الأشخاص أمر البيع المعلن عنه وهذا ما حددته المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد وما بعدها.¹

يجب على المحضر القضائي قبل انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني بثلاثين 30 يوم على الأكثر وعشرين 20 يوم على الأقل قبل الجلسة أن يحرر مستخرجًا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعًا منه يتضمن البيانات الواردة في المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ويتبع ذلك بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ.

ويتضمن مستخرج البيع، البيانات الآتية:

- اسم ولقب الدائن والمدين الحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
 - تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
 - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار او الحق العيني العقاري.
 - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
 - تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع او اي مكان اخر للبيع.²
- كما توجب المادة 747 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن

¹ عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص101.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص305 و306.

وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة ثمانية أيام قبل انعقاد جلسة المزايمة على الأقل.

ولم ينص القانون على البطلان بسبب عدم الإخبار، لذا يتوجب في هذه الحالة الرجوع الى القواعد العامة للبطلان.

وبعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور لكي يزيد عدد المشتركين في المزايمة ويقع التنافس بقصد الوصول الى أعلى سعر للبيع، وقد ألزمت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين 30 يوم قبل جلسة المزايمة على الأكثر وعشرين 20 يوم على الأقل ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.¹

1- الأمكنة الواجب نشر الإعلان فيها

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه، وذلك لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع، ولكي يزيد عدد المشتركين في المزايمة ويقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع، لهذا حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأمكنة الواجب تعليق ونشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني.

حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الأمكنة الواجب تعليق ونشر الإعلان فيها عن البيع بالمزاد العلني وهي:

1. في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضا أو مباني.
2. في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
3. في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
4. في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
5. في المساحات والأماكن العمومية.
6. وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايديين.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 307.

2- بطلان الإعلان عن البيع:

لم ينص القانون صراحة على البطلان إذا لم يراعى في الإعلان ما أوجبه القانون، ومع ذلك فإذا شاب إجراءات عيب ترتب عليه عدم تحقق الغاية منه، وتم إثبات ذلك، أجازت المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني)، أن يتمسكوا بطلب الإلغاء (إلغاء إجراءات النشر والتعليق) عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك.

ويقوم رئيس المحكمة بالبت في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزيدة بأمر غير قابل للطعن، فإن الحكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة يحددها على أن يأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن البيع على نفقة المحضر القضائي، أما إذا حكم برفض طلب الإلغاء، فإنه يأمر بافتتاح المزاد العلني فوراً.¹

الفرع الثالث : عوارض البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من وجب إبلاغهم قصد المشرع إلى الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أو بشروط البيع، وبالتالي تصفية كل ذلك بغرض الوصول إلى مرحلة البيع. والغاية التشريعية من تقرير الاعتراض هي تطهير الإجراءات من كل العيوب التي شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصل بالتنفيذ سواء تعلقت بشروط البيع، بحيث لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 308.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 309.

1- الاعتراضات على قائمة شروط البيع وطلب وقف البيع:

ماهية الاعتراض:

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية البت فيه نهائياً.

- إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من وجب إبلاغهم، قصد المشرع إلى تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أو بشروط البيع وبالتالي تصفية كل ذلك بغرض الوصول إلى مرحلة البيع.

وعلى هذا الأساس فإن الاعتراض على قائمة شروط البيع، يمكن أن يتمسك به كل ذي مصلحة، وعليه فإن صفقة المعترض تثبت للمدين المراد بيع عقاره الضامن للدين الذي قد يباع عقاره بالمزاد العلني والمالكين على الشيوخ على أساس أن أنصبتهم غير مفرزة مما يجعل الجميع متضرراً والدائنين المقيدون وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو القابض به باعتبارهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار حسب المواد 999 إلى 1001 من القانون المدني.

ويهدف الاعتراض المقدم ممن له الحق في تقديمه إلى بطلان قائمة شروط البيع لعدم تضمنها أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 737 إلى إلغاء بعض الشروط المخالفة للنظام العام أو تضمنت إقصاء بعض الناس من المزايدة مع أنهم غير ممنوعين قانوناً أو مطالبة بإعادة في التقييم الأول للعقار و/أو الحق العيني العقاري.

أما أن الاعتراض قد يتناول الإجراءات سواء لعييب في الشكل أو في الموضوع ومن أمثلة العيوب الشكلية، العيب في التبليغ الرسمي للقائمة.

أما العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات، فتنتمئ في عدم توافر الأهلية للحاجز أو أحد الدائنين أو أحد المشتركين في الحجز أو عدم توافر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري أو أن العقار غير قابل للتنفيذ فيه بطريق الحجز.¹

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص 244.

أمثلة عن الاعتراضات:

لم ينص المشرع الجزائري على مضمون الاعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وادعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الاعتراض وتركها للقواعد العامة، وعليه يمكن تقسيمها الى ثلاثة (3) أصناف:

الاعتراض بسبب عيب في الشكل:

وذلك عن طريق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار ومثاله أن يفقد أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من بيانها أو مرفقاتها .

الاعتراض بسبب عيب في الموضوع:

ومثاله أن يجري التنفيذ على العقار غير مملوك للمدين ولا يجوز الحجز عليه أو بموجب سند تنفيذي مطعون فيه بالتزوير أو بموجب حكم غير واجب النفاذ، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو منقضيا بسبب من أسباب الانقضاء.

الاعتراض على شروط البيع: وذلك بقصد تعديلها أو تغييرها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها، ومثاله اقتراح تجزئة العقار الى صفقات بتعديل الثمن الأساسي للبيع.

الفرع الرابع : آثار الاعتراض

طالما ان الاعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في صحة الإجراءات يترتب عن تقديمه وفق إجراءات البيع لغاية البت فيه وبالبت في هذه الاشكالات والاعتراضات يصبح العقار مهيا للبيع بالمزاد العلني.

تنص المادتان 743 و744 ق.إ.م.إ حماية لحقوق كل من الدائن والمدين اذا ان وفق إجراءات بيع العقار، يمنع تجريد المدين من ممتلكاته العقارية شريطة أن لا يحول ذلك دون

استفاء الدائن لحقوقه، مادام الغرض من الحجز البيع هو الوفاء بأصل الدين، ومتى حصل الوفاء زالت مبررات الحجز

لهذا أجاز المشرع لكل من المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال.

وقف وتأجيل إجراءات البيع:

وقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني كافياً للوفاء بديون جميع الدائنين. (الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات بحكم نص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع).¹

ولكن رغم ذلك فإن العقارات التي أوقف التنفيذ عليها تبقى محجوزة، وبالتالي إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع على العقار الذي حدث القصر بالنسبة إليه للوفاء بحقوق جميع الدائنين، فإنه يجوز لكل دائن المضي في التنفيذ على هذه العقارات ولو بعد صدور الحكم يرسو المزاد.²

طلب تأجيل البيع:

. تأجيل إجراءات بيع العقار أو العيني العقاري، إذا أثبت أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة لهذه العقار أو الحق العيني العقاري كافية للوفاء بديون جميع الدائنين كان يتعلق الأمر بإيرادات الوحدات الاقتصادية أو المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة ويحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء على أن لا تتجاوز سنة واحدة .

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص302.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص303.

في المقابل، يجوز لكل دائن حتى بعد الحكم بفسخ المزايدة على العقارات غير المعينة بالتوقيف المؤقت للبيع ان يستمر في بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية، إذا لم يكن الثمن الناتج عن البيع للوفاء بدينه.¹

ويمنح قاضي الاستعجال في هذه الحالة المدين أجلا للوفاء بالدين على أن لا يتجاوز سنة واحدة لإعطائه الفرصة للقيام بالسداد، ويحدد الأمر الاستعجال بتأجيل عملية البيع الميعاد الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يقم المدين بالوفاء.²

وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ على المدين حسب المادتين 745 و 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

إذا وجد بين الدائنين، بائع العقار أو أحد المقايضين بها والشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذار لكي لا يجهل بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم تسديد الثمن أو الفرق في الثمن (بالنسبة للمقايض) أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني (الشريك المقاسم والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في الاحتجاج على من رسي عليه المزاد).

غير أنه إذا تم رفع دعوى الفسخ أو قدم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد أعلاه، قام المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع الى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي قضى الموضوع.³

المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني ومنازعات الحجز.

قضت المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه اذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا فإنه يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة ، بناء على طلب المحضر القضائي او اي دائن طرف في الحجز ويصدر رئيس المحكمة الأمر بعد التحقيق من

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص246.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص303.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص305.

الفصل في جميع الاعتراضات¹ التي سجلت، ويخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل.²

الفرع الأول : بيع العقار بالمزاد العلني وإجراءاته وحكم رسو المزاد وآثاره

يجب على المحضر القضائي القيام قبل جلسة المزادة بتحرير مستخرج يتضمن السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع، وقد حدد القانون البيانات الجوهرية التي تدرج في المستخرج، وألزم المحضر القضائي بنشره حتى يتمكن القاضي من مراقبته، ويم الإشهار بالمستخرج ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة عن الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور، ويرفق مع ملف التنفيذ.

وقبل الشروع في البيع العقار بالمزاد العلني، يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين، ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد وينوه عنه أيضا في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد.³

1- إجراءات المزادة العلنية:

تجري المزادة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين حسب نص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد:

"يجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في التاريخ والساعة المحددين

¹ الاعتراضات يقصد بها أنها طريق يتم بموجبه التمسك بتعديل شروط البيع أو ببطان إجراءات التنفيذ على العقار بسبب يتعلق بالشكل او بالموضوع، أو الاعتراض عليها بأي سبب آخر، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في طريق التنفيذ وفي سيره وفي صحته أو بطلانه أو جوازه أو عدم جوازه.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص100.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص307.

لذلك وتكون بحضور محضر قضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحضور عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدين، لا يقل عن ثلاثة (3) أشخاص. يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض.

تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل".¹

لذلك وتكون بحضور الدائنين المقيدين والمدين والمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص، بإضافة إلى حضور المحضر القضائي وأمين الضبط. وقد تحدث ظروف يوم البيع تقتضي تأجيله على ان يتحمل مصاريف النشر والتعليق طالب التأجيل وحسبما يستشف من النصوص والمواد المتعلقة بجلسة البيع بالمزايدة فإن المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا للمصاريف التي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد وتكاليف تنقل المزايدين من منطقة غلى أخرى، وعليه جعل التأجيل لسباب جدية كقلة المزايدين الذي يجر عليه بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن لا يغطي مقدار الدين أو قلة العروض، كما جعل مبلغ التدرج في المزايدة بين مزايدة وأخرى لا يقل عن 10.000 دج.

الجلسة الأولى²:

بعد افتتاح جلسة البيع يقوم الرئيس بالتحقيق من حضور أو غياب أطراف الحجز وإتمام التبليغ الرسمي والنشر والتعليق ومدى توفر النصاب من المزايدين، ويحدد القاضي مبلغ التدرج، أي المبلغ الذي تزيد به العطاءات وله السلطة التقديرية في تقديره مع عدم جواز النزول عن 10.000 دج.

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص252.

² عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص253.

وتنقل المزايدة بعد 15 دقيقة من عدم أي مزايد، وترجى لأجل لا يقل على ثلاثين (30) يوماً، ولا يزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً.

الجلسة الثانية:

بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط أو الحق العيني العقاري والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف يحدد وإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر 10/1 الثمن الأساسي من إعادة النشر والتعليق وفقاً لأحكام المواد 750 و754 و755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الجلسة الثالثة:

يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض، ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن استفتاء الدين عيني بالعقار أو الحق العيني العقاري بالتمن الأساسي المحدد له، وفي هذه الحالة كذلك يرى الفقه أنه كان على المشرع تحديد قيمة النقص على الثمن الأساسي في الجلسة الثانية، فإذا لم يتجاوز 10 أو كان يساويه... فالأصلح أن يباع العقار في تلك الجلسة وعدم اللجوء إلى مزايدة جديدة، لأن الأمر فيه تسويق وإطالة أمد نزاع وإضرار بحق المحجوز عليه من دون وجه حق.

وتجدر الإشارة أنه إذا كانت العقارات متعددة، يجب الكف عن البيع وغطى قيمة الدين والمصاريف ويرفع الحجز عن باقي العقارات تلقائياً برسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايد.

والجدير بالذكر أنه عند بيع العقار بالمزايدة، إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري بتمن أقل من الثمن الأساسي خلال 08 أيام التالية لرسو المزاد الأول إذا يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزايدة مع تعهده الكتابي بإيداع مقدار الثمن الراسي عليه المزاد إليه 6/1 هذا المقدار ومختلف المصاريف.

يلتزم الراسي عليه المزاد أي المشتري الأول بأن يدفع حال انعقاد جلسة المزادة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حتى يحق له المشاركة في المزادة، وبعد أن رسو المزاد يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام لأمانة الضبط، وإذا لم يودع باقي الثمن كاملاً خلال هذه المدة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (5) أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني.¹

المزادة بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من 749 إلى 757 من ق.إ.م.إ مع الإشارة أنه يمكن للمزاد الراسي عليه الأول طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية ثم تراجع بأمانة ضبط المحكمة، هذا الطلب يبت فيه رئيس المحكمة بموجب أمر غير قابل للطعن.²

يحصل أن يتم بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية في المحكمة، غير أنه يجوز عقد جلسة المزادة في مكان آخر إذا ارتأى المدين أو الحاجز أو الكفيل وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان آخر.

إن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة كما جاء في قانون المرافعات اللبناني مثلاً، غيره يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة أن يرد ذكره كبيان في قائمة شروط البيع حسب المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- حكم رسو المزاد:

يتم حكم رسو المزاد وفقاً لأحكام المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعد أن يقوم المشتري بدفع كامل الثمن يعلن رئيس المحكمة أو القاضي المعين المشرف على البيع بالمزاد العلني رسو المزاد وهو النتيجة الطبيعية للمزادة وهو ليس حكماً بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات، وإنما هو بمثابة عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المحجوز عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه.

¹ عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص 403

² عبد السلام ديب، المرجع السابق، ص 405 و 406.

هو في الحقيقة محضر يحرره القاضي باستقاء الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون بالرغم من اصطلاح كلمة الحكم عليه.¹

هناك من يرى بان حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وإن اتخذ شكل حكم من الأحكام فإنه لا يحمل منه إلا الاسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وقد اعتمد إعطاءه، وأنه دفع كامل الثمن أو أعفي منه ولهذا وقع البيع عليه، ويعبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية لإجراءات التنفيذ الجبري على العقار، ويعد آخر الإجراءات لها ولا يبقى سوى توزيع حصيلة التنفيذ.²

حسب ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

رسي عليه المزاد كل الحقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية يتعين على المحضر بي رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال اجل شهرين (2) من تاريخ صدوره."

حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية.

عليه المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص ويتعين على أنه يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد وتكون سارية من أجل إشهارة خلال شهرين من تاريخ صدوره ويحتوي على مجموعة من البيانات وهي:

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه يتضمن حكم رسو المزاد³، فضلا عن بيانات الأحكام المذكورة الخاصة بالأطراف ما يأتي:

¹ عبد الرحمان بريارة، المرجع السابق، ص258.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص313.

³ عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص102.

والذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكاليف بالوفاء.

الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع، الذي رسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.

المزاد العلني:

رسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 763-7 أعلاه، ويترتب قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهيرا للعقار أو الحق العيني من كل التأمينات العينية الخاصة بالمدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تعلق به المصلحة في التنفيذ.

قيد حكم رسو المزاد، يترتب عنه التزامات على من رسي عليه المزاد وتثبيت عليه عملية البيع.¹

فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينص على أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن، فحكم رسو المزاد وإيها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات، وأصحاب المصلحة في شراء العقار، ولهذا فالأهمية تخص هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلق به مصلحة في التنفيذ، لأن سند ملكية المشتري بالمزاد العلني يعتبر خاتمة إجراءات التنفيذ.

ونصت المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم تبليغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز وأكدت على تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7/763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن ثم فحكم رسو المزاد فصلت فيه المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد بعدم قابليته لأي طعن.²

¹ سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، ص96.

² عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص103.

الآثار القانونية لحكم رسو المزاد:

أولاً: نقل الملكية الى الراسي عليه المزاد

يؤدي البيع الجبري الى نقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني من المدين الى الراسي عليه المزاد وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها.

ووفقاً لأحكام المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن نقل الملكية بين المدين والراسي عليه المزاد يبدأ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد الذي يعتبر سند ملكية. أما بالنسبة للغير فإن الملكية لا تنتقل إلا من تاريخ قيد الحكم المذكور بالمحافظة العقارية ونقل الملكية يتم بصورة نهائية ولا تقبل دعاوى البطلان بسبب النقائص أو العيوب التي قد تشوب إجراءات التنفيذ، اقراراً بذلك للثقة في هذه البيوع.

ثانياً: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

بالنظر الى ان الراسي عليه المزاد يعد خلفاً للمدين في ملكية العقار فإنه لا ينقل اليه من الحقوق سوى ما كان للمدين او للحائز في العقار المبيع.

ثالثاً: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار من جميع التأمينات العينية وفقاً لأحكام المادة 2/764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن يجب أن يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع.¹

وبتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع وبالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه، وله كذلك الحق في رفع دعوى أصلية يبطلان حكم رسو المزاد.

رابعاً: لا ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد

تنص المادة 385 من قانون المدني على أنه (لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية والإدارية إذا كانت بالمزاد).

¹ عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 105.

والغاية من تقرير هذا المبدأ هو ان البيع الجبري ، يحاط بالعلانية ويتم تحت اشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع، فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري.

خامسا: نصت المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية (المعارضة والاستئناف) أو طرق الطعن غير العادية (الالتماس، الطعن بالنقص، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة)، لان هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على الحكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع كما سبق وان وضعنا .

لكن الطعن في حكم رسو المزاد بدعوى البطلان المبتدأة ؟.

يجوز رفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم، وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ، يختص قاضي الموضوع بنظرها، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات¹ المزايمة او عيب في الشكل الحكم (قرار رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 مجلة قضائية 2003 عدد 01، ص206: " لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرار ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي وتبعاً لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم يجوز ان يطعن فيه بالنقض مباشرة لان الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه").

وهذا الطريق دعوى البطلان الأصلية قد يمارس من طرف المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايمة.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص316 و317.

أثر الحكم بالبطلان:

يترتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على الحكم رسو المزاد من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه الى وقت انعقاده، لأنه لا ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسي عليه المزاد، لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراء الذي تم صحيحا ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ على العقار المنفذ عليه كان يكون ملكا للدولة.¹

إعادة البيع:

إذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط مرسى المزاد، اعيد بيع العقار على ذمته، كما تتم إعادة البيع أيضا على ذمة من يعرض زيادة تجاوز السدس.

الفرع الثاني : إعادة البيع على ذمة راسي عليه المزاد على تجاوز السدس

1. إعادة البيع على ذمة راسي عليه المزاد

يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد حلبة المزادة خمس الثمن، والمصاريف والرسوم المستحقة حتى يحق له المشاركة في المزادة وبعد أن يرسو عليه المزاد يدفع المبلغ في أجل اقصاه ثمانية أيام بأمانة الضبط وإذا لم يودع باقي الثمن كاملا خلال هذه المدة يتم إنذاره بالدفع خلال خمس أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

تجري إعادة البيع وفق إجراءات المذكورة أعلاه على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بالتزاماته بدفع باقي الثمن كاملا في المدة المحددة بثمانية أيام بأمانة الضبط. كما يلزم بفرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا تم البيع بثمن أعلى.

وفي هذه الحالة يتعين على الرئيس الإشارة في المنطوق الحكم برسو الزاد للبيع الثاني الى الزام المزاد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص317.

2- إعادة البيع لزيادة السدس¹:

رغبة من المشرع في إيجاد فرصة ثانية لرفع العقار الذي رسا في المرة الأولى على الشاري مستهدفاً بذلك تحقيق مصلحة

المدين والحاجز وسائر الدائنين المشتركين في الإجراءات لذا سمح بموجب المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل شخص تتوفر فيه أهلية الشراء وغير ممنوع من دخول المزادات من التقدم بعريضة موقعة منه امام أمانة الضبط للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني شرط توافر الشروط التالية:

- 1- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.
- 2- أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات.
- 3- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محل المزادة قد بيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- 4- أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.
- 5- أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة مقابل وصل.

6- أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.

7- أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية التاريخ حكم رسوم المزاد.

صيغ عريضة عرض البيع للزيادة:

نص قانون الإجراءات المدنية على تبليغ العريضة المذكورة، إلا أننا نرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه بالمزاد الأول الدائن والمدين وجميع الدائنين أصبحوا أطرافاً فيها.

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص318.

الإعلان عن البيع وإجراء المزيدة:

الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي بها الإعلان عن البيع الأول، وفقا لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

مما يمكن للراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين وبقية الدائنين الذي أصبحوا أطرافاً في هذه الإجراءات الحق في الاعتراض وإثارة الأسباب التي تدعو إلى بطلان وقف الإجراءات المقررة.

وتجري المزيدة الثانية بنفس المزيدة الأولى، ويكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزيدة للدخول فيها.

لكن ما الحكم إذا تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزيدة، ولم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر المزيدين ؟

القانون لم ينص على ذلك، لكن يبدو أنه لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المزيدين، طالما أن القانون لم يرتب أي أثر على ذلك، وبالتالي يعتبر المزايد راسياً على عارض الزيادة.¹

هل يجوز لعارض الزيادة العدول عن العرض:

طبقاً لأحكام المادة 761 من ق.إ.م.إ فإنه يجوز له المطالبة بإيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد بالشروط التالية:

- أن يتم العدول وتقديم الطلب قبل تمام البيع وتحرير حكم رسو المزاد.
- أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع.
- أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.

¹ فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة، ص 580.

- أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.

الفرع الثالث : منازعات الحجز على العقار

تكفل الغير بحماية الغير عندما يضرار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار ذلك عن طريق دعوى الاستحقاق الفرعية.¹

1- مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية:

نظم هذه الدعوى قانون ق.إ.م.إ في المواد من 772 إلى 774 ق.إ.م.إ هي دعوى موضوعية، ويطلب فيها الحكم بملكيتها وببطلان الحجز الموقع عليه، ودعوى ملكية العقار إذا كانت قبل الحجز أو بعد البيع أو كانت أثناء التنفيذ دون طلب إعلان الحجز فلا تعد دعوى استحقاق فرعية ولا تخضع إلى قواعدها الخاصة، وإنما تكون دعوى استحقاق أصلية ولا علاقة لها بالتنفيذ، ولا تعتبر من منازعاته ولذلك يشترط لكي تكون بصدد دعوى استحقاق فرعية، يجب ان ترفع أثناء التنفيذ على العقار، أي بعد إعلان تنبيه نزع الملكية وقبل الحكم بإيقاع البيع، وأن يكون إدعاء الغير منصب على حق الملكية وليس على اي حق عيني أصلي آخر، وأن يطلب فيها بطلان إجراءات التنفيذ²، وتعرف بأنها الدعوى التي رفعها الغير الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ، مدعيا ملكية العقار الذي بدئ بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكية العقار وإبطال إجراءات التنفيذ عليه.

ويطلق على هذه الدعوى إصطلاحا "استحقاق فرعية" بالرغم من أنها أصلية ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء من إجراءات التنفيذ، وتهدف هذه الدعوى إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ سواء على كامل العقار أو جزء منه، وتوجه هذه الدعوى الوع التالي:

- إجراءات التنفيذ تجاه المدين.

- العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدعي الغير أنه غير مملوك للمدين.

¹ فتحي والي، المرجع السابق، ص581.

² محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، ط1، دار الرابية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص497 و498.

- يأتي الغير سواء كان حائزا للعقار بسند ملكية أم يحوز سند ملكية فقط، ويرفه هذه الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ للمطالبة بملكية العقار وببطلان الحجز.

2- إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

أ- طرفا الدعوى:

ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من شخص غير أطراف التنفيذ، وهو مدعي ملكية العقار المحجوز أو جزء منه، وترفع الدعوى وفقا لإجراءات العادية والمعتادة لرفع الدعاوى، فضلا عن ذلك فقد استوجب القانون مراعاة ما يلي:

1- اشتمال صحيفة الدعوى على بيان بالمستندات المؤيدة لها أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو لوقائع الحيازة التي تستند إليها إيداع مصاريف الدعوى والمبلغ الذي يقدره قلم كتابة الضبط للوفاء بمقابل أتعاب المحاماة والمصاريف اللازمة لإعادة الإجراءات عند الاقتضاء¹، كما نصت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على العريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.²

المدعي: هو الغير الذي يدعي ملكية العقار وينبغي ألا يكون طرفا في إجراءات التنفيذ.
المدعى عليه: هو الحاجز وباقي الدائنين الذين اعتبروا أطرافا في الإجراءات، والمدين أو الحاجز أو الكفيل العيني وبحضور المحضر القضائي.

ب- شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية³:

1- يتعين أن ترفع الدعوى من الغير، لأنه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ له وسيلة للتمسك بحق له على العقار، وهي الاعتراض على قائمة شروط البيع.

2- ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار، وقبل ايقاع البيع، فتعتبر دعوى الاستحقاق فرعية، إذا رفعت بعد تبليغ محضر القضائي والأمر الصادر ولو قبل تسجيله، أما

¹ محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص501.

² المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، ص520.

إذا رفعت قبل البدء في التنفيذ، أو بعد حكم إيقاع البيع، فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية وليس دعوى "استحقاق أصلية" وهذا هو المبدأ الذي اخذ به التشريع الجزائري.

المحكمة المختصة:

الاختصاص لقاضي الاستعجال (رئيس المحكمة) للمحكمة التي أصدرت أمر الحجز على العقار والمشرفة على المزاد، ويفصل رئيس المحكمة أجل ثلاثون (30) يوم من تاريخ تسجيل الدعوى وإذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال، فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء.¹

نلاحظ هنا أنه بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى فإن المشرع أناط الاختصاص البت فيها لقاضي للاستعجال لأحكام المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

من الذي يجب أن ترفع فيه هذه الدعوى:

أشار إلى أنه من بين أهداف الدعوى وفق إجراءات التنفيذ فغن رفعها ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على شروط البيع، وإذا حل التاريخ المعين للبيع ولم يتم الفصل في الدعوى من طرف رئيس المحكمة، فيمكن للمدعي عليه بوقف البيع بموجب أمر على عريضة يقدم قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة لدى أمانة الضبط يحددها الرئيس بموجب أمر على عريضة يغطي مصاريف النشر والتعليق عند الاقتضاء المادة 3/772.²

الفصل في الدعوى:

المادة 2/772 "على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ رفع الدعوى".

¹ المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص521.

الفرع الرابع : الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

رفع الدعوى:

يكون رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وفق التنفيذ، وإذا اقتضت هذه الدعوى على جزء من العقار المحجوز فلا يجوز وقف البيع إلى باقي الأجزاء الأخرى المادة 773.

عبء الدعوى:

عبء الإثبات على عاتق المدعي الذي عليه أن يقدم ما يثبت ملكيته للعقار بالأدلة المقبولة قانونياً، وفي غالب الأحيان يجب أن يكون الدليل عقداً مشهوراً في المحافظة العقارية، قبل قيد أمر الحجز، لأنه يحتج بالملكية تجاه الغير إلا إذا تم الشهر عملاً بقواعد نظام الشهر العقاري.

الحكم في الدعوى:

في حالة تقديم المدعي لما يثبت ادعاءه المقررة قانونياً، فإن رئيس المحكمة يقضي برفضها وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق، وإذا قبلت الدعوى وأثبت المدعي أحقيته للعقار، ويقضي تبعاً لذلك ببطان الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير. متى توافرت الشروط السابق ذكرها، وتحقق منه القاضي، وجب أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف التنفيذ مؤقتاً، أو استمراره مؤقتاً، وذلك وفقاً لما قدم إليه من أوجه الدفاع، وإذا حكم برفض وقف التنفيذ، فإن حكمه يقبل الاستئناف.

لا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية والتحفيزية، كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فأنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطال إجراءات التنفيذ، ويترتب على كل إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى.

وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ، سواء في أول جلسة لنظر دعوى الاستحقاق، على أن الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار، أو على عدم سريان أحكام الحجز، كما أنه لا

ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز، والحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر موضوع الدعوى، ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق.¹

إذا حكم بوقف إجراءات البيع، فيلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، وعلى ذلك فإن حكم في طلب الملكية، فإن الحكم بوقف البيع يترتب عليه زوال الخصومة، دون الفصل في الموضوع، ولا يزول حكم الوقف بالتبعية، وذلك لأن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع، مازالت الظروف قائمة، لأنه لم يفصل في موضوع الملكية المتنازع عليها بحكم صادر في الموضوع، وبالتالي يتعين إصدار حكم وقتي جديد يقضي باستمرار في التنفيذ مع التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك، وإذا كان طلب وقف التنفيذ لم يقدم بالشروط المتطرق إليها فيزول بالتبعية لانقضاء الخصومة دون حكم في الموضوع.²

ويقتصر نظر قاضي التنفيذ في دعوى الاستحقاق الفرعية على البحث في سند الملكية وبطلان الحجز لهذا السبب فقط، دون البحث في أسباب أخرى لبطلان الحجز لا شأن لها بالملكية، ويصدر القاضي حكمه في الدعوى إما باستحقاق المدعي للعقار المحجوز وبطلان الحجز تبعا لذلك مما يترتب عليه إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ على هذا العقار، إما برفض الدعوى والاستمرار في التنفيذ، وفي هذه الحالة يجوز شمول هذا الحكم بالنفاذ المعجل لصدوره لمصلحة طالب التنفيذ في المنازعة المتعلقة به.

والحكم الصادر في الموضوع الدعوى يحوز حجية الأمر المقضي به ويعتبر حجة على أطرافها يمنعهم من تجديد النزاع حول الملكية مرة أخرى إلا عن طريق الطعن فيه بالاستئناف طبقا للقواعد العامة لاستئناف الأحكام الصادرة في منازعات الموضوعية.³

¹ محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ص731.

² اسماعيل عمر، المرجع سابق، ص737.

³ محمد نصر محمد، المرجع السابق، ص501.

وتجدر الملاحظة أن دعوى الاستحقاق المقررة بموجب المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقتصر على الحجز العقاري الموقع على العقار غير مشهر وخاصة إذا كان سنده عقد عرفي غير ثابت التاريخ أو العقد إداري غير مشهر ، لأنه لا يتصور وجود دعوى الاستحقاق في الحجز العقاري على الحقوق المشهورة لأن النظام العقاري المعمول به في الجزائر فيما يخص شهر الممتلكات هو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ولا يتصور فيه وجود دعوى استحقاق من قبل الغير.¹

زد على ذلك أن المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بدعوى الاستحقاق وردت في القسم الثاني من الفصل السادس من الباب في القانون الإجراءات المدنية والإدارية الخاص بالحجز على العقارات الغير المشهورة.²

¹ حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص332.

² اسماعيل عمر ، المرجع سابق، ص739.

خاتمة

يعتبر الحجز العقاري من أهم الوسائل والطرق الاستثنائية التي نظمها المشرع الجزائري في كثير من المواد المتعلقة بالحجز العقاري، لتمكن الدائن من استيفاء حقه بتتبعه للإجراءات وتوافره 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 مشهورة 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 المشهورة 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 فافر لها نصوصا للتسوية، منها رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/07 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 المشهورة في حالة توافر عقود عرفية مسجلة بغدارة 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.

إن موضوع الحجز هو العقار المشهر فقط، فقام المشرع بتوسيع نطاق العقار موضوع الحجز وأصبحت الحقوق العينية المشهورة سواء كانت مفرزة أو مشاعة والعقارات غير المشهورة.

من خلال نظرنا إلى القانون القديم، نلاحظ أنه فيه الكثير من الثغرات القانونية، وذلك من خلال الاعتماد على اختلاف بين المحاكم في الممارسة حسب اجتهاد كل رئيس محكمة، بالإضافة إلى طول مدة الإجراءات وبنتيجة كثرة المصاريف وعزوف المزايدين مما يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات، وينجر عن ذلك قلة البيع.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

- 1- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1994.
- 2- أحمد هنيدي، أصول التنفيذ، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 1993.
- 3- بلقاسم نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون ذكر دار النشر، 2006.
- 4- بلقاسمي نور الدين، المحجوز له في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية دون ذكر الطبع.
- 5- بهلول فاتح، محاضرات في الطرق التنفيذ أقيت بجامعة بجاية، 2010/2009.
- 6- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار الهومة، الجزائر، 2005.
- 7- سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08.
- 8- عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائئية، وفقا للتشريع الجزائري ولاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 9- عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا للقانون 09/08، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 10- عبد السلام ديب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، طبعة ثانية منقحة.
- 11- العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ، دار الهدى، 2007.
- 12- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة.
- 13- ليلي رزقي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، عدد 02، 1997.
- 14- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الناشر د.م.ح، 1989.

15- محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، ط1، دار الياية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012.

16- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، 2005.

17- نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في تنفيذ الجبري للأحكام.

18- وافي فيصل، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

القوانين:

- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية، العدد 01، 2006.

- قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، 2008، بلقيس، الدار البيضاء، الجزائر.

- القانون المدني في ضوء الممارسة القضائية، للنشر، 2011-2012.

الفهرس

إهداء.

شكر.

01	.....	مقدمة
07	.....	الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء
07	.....	المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري
07	.....	المطلب الأول : تعريف الحجز العقاري ومحلّه
09	.....	المطلب الثاني: محل الحجز العقاري
10	.....	المطلب الثالث: قواعد ومبادئ الحجز العقاري
		المبحث الثاني: شروط الحجز وأنواعه والإجراءات المتبعة وعوارضه والآثار المترتبة
12	.....	عنه...09
12	.....	المطلب الأول: شروط الحجز العقاري
12	.....	الفرع الاول : الشروط الشكلية
13	.....	الفرع الثاني : شروط الموضوعية والقانونية
14	.....	المطلب الثاني: أنواع الحجز العقاري
14	.....	الفرع الاول : الحجز التحفظي
22	.....	الفرع الثاني : الحجز التنفيذي
28	.....	المطلب الثالث: إجراء الحجز العقاري وآثره
42	.....	الفصل الثاني: إجراءات الحجز على العقار وكيفية إعداده وبيعه بالمزاد العلني ومنازعاته
42	.....	المبحث الأول: الإجراءات الأولية للحجز على العقار
42	.....	المطلب الأول: الإجراءات الحجز على العقارات المشهورة

- 42..... الفرع الأول : استصدار والتبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار
- 45..... الفرع الثاني : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية
- 48..... الفرع الثالث : الآثار المترتبة على الحجز
- 49..... الفرع الرابع : عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز
- 50..... الفرع الخامس : التقيد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله
- 50..... الفرع السادس : الحاق الثمار والارادات بالعقار المحجوز
- 51..... المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات الغير المشهرة
- 53..... الفرع الأول : شروط الحجز على العقارات الغير المشهرة
- 54..... الفرع الثاني : العقود العرفية الثابتة التاريخ والمقررات الإدارية
- 60..... الفرع الثالث : استصدار وقيد أمر الحجز
- 61..... الفرع الرابع : مقارنة بين الحجز بين العقارات المشهرة
- 63..... الفرع الخامس : الآثار الناجمة عن حجز العقار غير المشهر
- 65..... المبحث الثاني: إعداد العقار وبيعه بالمزاد العلني ومنازعاته
- 65..... المطلب الأول: إعداد العقار للبيع والإعلان عنه وعوارضه
- 65..... الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عنها
- 71..... الفرع الثاني : الإعلان عن البيع
- 73..... الفرع الثالث : عوارض البيع
- 75..... الفرع الرابع : آثار الاعتراض
- 77..... المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني ومنازعات الحجز
- 78..... الفرع الأول: بيع العقار بالمزاد العلني وإجراءاته وحكم رسو المزاد وآثاره

86.....	الفرع الثاني : إعادة البيع على ذمة راسي عليه المزاد على تجاوز السدس
89.....	الفرع الثالث : منازعات الحجز على العقار
92.....	الفرع الرابع : الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
96.....	خاتمة
99.....	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

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 اختصاصات رئيس المحكمة مقر المجلس، أما في القانون الجديد قام بتوسيع الاختصاص إلى كل المحاكم.

إن موضوع الحجز هو العقار المشهر فقط، فقام المشرع بتوسيع نطاق العقار موضوع الحجز وأصبحت الحقوق العينية المشهورة سواء كانت مفزرة أو مشاعة والعقارات غير المشهورة.

من خلال نظرنا إلى القانون القديم، نلاحظ أنه فيه الكثير من الثغرات القانونية، وذلك من خلال الاعتماد على اختلاف بين المحاكم في الممارسة حسب اجتهاد كل رئيس محكمة، بالإضافة إلى طول مدة الإجراءات وبنتيجة كثرة المصاريف وعزوف المزايديين مما يؤدي إلى عدم استقرار المعاملات، وينجر عن ذلك قلة البيع

الكلمات المفتاحية :

1- الحجز العقاري 2- الآثار المترتبة على الحجز 3- بيع العقار 4- إجراءات الحجز على العقار

Abstract of The master thesis

Through our study of the subject of seizure of real estate according to the Civil and Administrative Procedures Law 08/09 and comparing it with the previous Civil Procedures Law, we find that the legislator addressed many loopholes, and solved some problems through the law that defines the jurisdiction of the President of the Court, the seat of the Council, while in the new law he expanded the jurisdiction to all courts.

The subject of seizure is only the publicized real estate, so the legislator expanded the scope of the real estate subject of the seizure and the publicized real rights, whether they were separated or common, and the unpublished real estate became.

By looking at the old law, we note that it contains many legal loopholes, by relying on a difference between the courts in practice according to the discretion of each court president, in addition to the length of the procedures and as a result of the large number of expenses and the reluctance of bidders, which leads to instability of transactions, and leads to That's a little selling

key words:

- 1Real estate seizure 2 - Effects of seizure 3 - Sale of real estate 4 - Real estate seizure procedures