



جامعة مستغانم
كلية الحقوق والعلوم السياسية
أطروحة

لنيل شهادة دكتوراه أ ل أم دي تخصص قانون إجرائي

حجز العقارات غير المشهورة

في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

مزيان محمد أمين

من إعداد الطالبة:

حساين عومرية

تمت تقديمها ومناقشتها علنا

أمام لجنة المناقشة

رئيسا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور عباسة طاهر
مشرفا ومقررا	جامعة مستغانم	أستاذ التعليم العالي	الدكتور مزيان محمد أمين
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ التعليم العالي	الدكتور بن عزوز بن صابر
مناقشا	جامعة مستغانم	أستاذ محاضر "أ"	الدكتورة قماري نضرة
مناقشا	جامعة تيارت	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور مقني بن عمار
مناقشا	جامعة وهران	أستاذ محاضر "أ"	الدكتور داودي ابراهيم

السنة : 2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قَالَ اللَّهُ تَعَالَى:

﴿وَلِكُلِّ دَرَجَاتٍ مِمَّا عَمِلُوا وَمَا رَبُّكَ بِغَافِلٍ عَمَّا يَعْمَلُونَ﴾

[الأنعام: 132]

وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

"سَلُوا اللَّهَ عِلْمًا نَافِعًا، وَتَعَوَّدُوا بِاللَّهِ مِنْ عِلْمٍ لَا يَنْفَعُ"

[حديث شريف]

شكر وتقدير

أتقدم بداية بشكر المولى عز وجل الذي وفقني لإنجاز

هذا العمل المتواضع.

وامتثالاً لقول المصطفى عليه الصلاة والسلام

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

فإني أتقدم بالشكر الجزيل والتقدير العميق للأستاذ الدكتور "مزيان محمد

أمين" الذي منحني ثقته ولم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته القيمة.

والشكر موصول كذلك "لأعضاء لجنة المناقشة المحترمة" التي

قبلت تحمل عبء مراجعة هذا العمل الشاق وتصويب أفكاره وأخطائه بما

تراه مناسباً وملائماً لهذه الأطروحة.

كما لا أنسى شكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد

على إنجاز هذا العمل.

إهداء

إلى من قرن الله سبحانه وتعالى عبادته وطاعته بالإحسان إليهما وبرهما،

إلى من ربباني على حب العلم والفضيلة وأسمى القيم،

إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى الروح التي سكنت روحي،

إلى من كان لي سندا وعونا في جميع مراحل البحث،

إلى زوجي الغالي.

إلى أعز ما أملك في هذا الوجود،

إلى شمعة حياتي،

ابنتي الغالية رهنف.

مقدمة

يترتب على قيام الالتزام وجوب تنفيذه فذمة المدين لا تبرأ إلا بالتنفيذ، والأصل أن يبادر المدين طوعا إلى تنفيذ التزامه إعمالا بالمبدأ العام الذي يقر وجوب تنفيذ الالتزامات بحسن نية، كما تظهر ميزة التنفيذ الاختياري في كونه يتم في مدة وجيزة ويشجع بذلك في الدخول في معاملات أخرى.

غير أنه إذا لم ينفذ أحد الطرفين ما التزم به تجاه الطرف الآخر، فإنه يحق لهذا الأخير أن يجبر المدين على تنفيذ التزامه قضائيا أي تحت إشراف القضاء ورقابته وهذا من أجل تحقيق الضمان العام للدائن في استيفاء دينه، وفي نفس الوقت لحماية حقوق المدين وصيانة كرامته من تعسف الدائن.

ونظرا لخطورة التنفيذ فقد عمد المشرع الجزائري على وضع مجموعة من القواعد التنظيمية ذات الطابع العملي، وذات تأثير فعال على مصالح الأفراد وممتلكاتهم، مع الأخذ بعين الاعتبار المصلحة للمجتمع.

وتأصيلا للموضوع فإنه الشريعة الإسلامية قد ركزت على حث المدين على الوفاء الاختياري بالدين، فإن كان معسرا وجب منحه أجلا حتى يتدبر أموره وذلك انطلاقا من قوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ﴾ وبذلك إذا امتنع المدين عن الوفاء بديونه فإن هذا سيعرضه لوزر ديني لدرجة أن روحه ترتعن في قبره، كما يعرضه لمسؤولية دنيوية بحيث يكره على الوفاء في حال الامتناع.⁽¹⁾

والتنفيذ الجبري قد يكون مباشرا أي عينيا، كأن يكون محل التنفيذ استعادة الشيء المبيع بعد فسخ عقد البيع، كما قد يكون غير مباشر أي بطريق الحجز.

(1) راجع الموقع: www.alukah.net; www.staralgeria.net اطلعت عليه بتاريخ 18 جوان 2014.

والمشروع الجزائري لم يعرف الحجز التنفيذي على غرار باقي التشريعات الأخرى تاركا المجال للفقه، إذ يعرفه الطيب برادة بأنه: "وضع مال تحت يد القضاء على أن يتم بيعه بالمزاد العلني لاقتضاء حق الحاجز من ثمنه"⁽¹⁾.

إن موضوع الدراسة يقتصر على الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو في الحقيقة موضوع لم يسبق البحث فيه نظرا لحدثته، ولعل هذا ما دفع بي إلى اختياره ناهيك عن ما يطرحه هذا الموضوع من إشكالات وتناقضات تتعلق بالملكية والتي غالبا ما يصعب على رجل القانون استيعابها.

وتظهر أهمية دراسة موضوع الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدة أسباب، أهمها كون موضوع الحجز على العقار في حد ذاته هو من أهم القواعد القانونية ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيدا، هذا ناهيك عن ما يتمتع به العقار من أهمية اقتصادية في الجزائر، حيث أصبح في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد، كما أنه يلعب دورا أساسيا في دفع عجلة التنمية وإجراءات الحجز على عقار غير مشهر تنصب على الملكية، وهذه الأخيرة هي من أقدس ما يملكه الفرد، وقد كرسها المشروع الجزائري نظرا لأهميتها كمبدأ دستوري ذلك في المواد 20،52 و60 من دستور 1996، بالإضافة إلى النص عليها في القانون المدني وبعض القوانين الخاصة، كقانون الأملاك الوطنية، قانون الأوقاف، قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير وغيرها من القوانين الخاصة والمراسيم المطبقة لها.

ولقد اعترضتني في صدد دراستي لهذا البحث، مجموعة من الصعوبات ارتأيت ذكرها كونها تتعلق بصلب الموضوع وهي تتمثل في قلة المراجع والدراسات المتخصصة فمعظم المراجع كانت عامة تناولت الحجز على عقار غير مشهر بصفة سطحية بالإضافة إلى الطبيعة القانونية للسند غير المشهر، التي تطرح في حد ذاتها عدة تناقضات وإشكالات من الناحية العملية، هذا إلى جانب صعوبة إيجاد الاجتهادات

(1) راجع الموقع www.khemismiliana.net اطلعت عليه بتاريخ 10 جانفي 2015.

القضائية الخاصة بهذا البحث لذا جاء مفتقرا لها، حيث أكد معظم المحضرين القضائيين وكتاب الضبط سواء في ولايات الغرب كولاية وهران، أو ولايات الوسط كولاية الجزائر أنه لحد الساعة لم يتم تفعيل الحجز على العقارات غير المشهورة، بالرغم من وجود السند القانوني المتمثل في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تجيز بصفة صريحة إمكانية توقيع الحجز على عقار غير مشهر، ويرجع السبب في ذلك إلى غموض النص إذ أن المشرع وبالرغم من استحداثه لمثل هذا النوع من الحجز، إلا أنه لم يميزه بأحكام خاصة بل أحال معظم أحكامه إلى تلك الأحكام المطبقة في الحجز على العقارات المشهورة وهذا ما أحدث نوعا من الإشكال.

وعلى ضوء ما تقدم فإن الإشكالية المطروحة في هذه الدراسة تتمحور حول ما مدى فعالية ونجاعة الإجراءات والأحكام المطبقة في توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة وبيعها؟

وانطلاقا من هذه الإشكالية يمكن طرح عدة تساؤلات منها:

- فيم تتمثل خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة؟ وما هي الأسس القانونية والإجرائية المطبقة لذلك؟

- وما هي الآثار التي تترتب على الحجز على العقارات غير المشهورة؟ وما هو المميز فيها؟

وفي إطار الإجابة عن هذه الإشكالية وباقي التساؤلات المطروحة، قسمت الدراسة إلى فصل تمهيدي وبابين، ففي الفصل التمهيدي تطرقت إلى الأحكام العامة للحجز على العقارات غير المشهورة، وقسمته إلى مبحثين، المبحث الأول درست فيه ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة، وذلك من خلال تحديد مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة، ودراسة محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

أما المبحث الثاني فقد خصصته لدراسة طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة، وتناولت فيه مقدمات التنفيذ بالإضافة إلى أنواع الحجز التي تقع على العقارات غير المشهورة.

وفيما يخص الباب الأول فقد تناولت فيه النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة، وذلك عن طريق تقسيمه إلى فصلين تناولت في الفصل الأول خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة وذلك من خلال تحديد ماهية العقار غير المشهر المعني، بالإضافة إلى الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة.

أما الفصل الثاني فقد درست فيه إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة، وتناولت من خلاله استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر، كما درست مسألة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.

أما فيما يتعلق بالباب الثاني فقد خصصته لتحديد آثار الحجز على العقارات غير المشهورة، وعلى غرار الباب الأول فقد قسمته إلى فصلين تناولت في الفصل الأول مسألة بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني، وهذا من خلال التطرق إلى إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني، وكذا دراسة البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز.

وفيما يخص الفصل الثاني فقد تناولت فيه حكم رسو المزاد على العقار غير المشهر ودرست فيه القواعد المنظمة لحكم رسو المزاد، بالإضافة إلى تحديد مختلف الآثار التي تترتب على صدور حكم رسو المزاد.

وفي الأخير أنهيت هذه الدراسة بخاتمة توصلت من خلالها إلى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات التي خلصت بها خلال تحليل ودراسة هذا الموضوع.

الفصل التمهيدي

الأحكام العامة للحجز على العقارات غير المشهورة

ثمة مبدأ قانوني يسود جميع القوانين مفاده أنه "لا يجوز للمرء اقتضاء حقه بنفسه"، وانطلاقاً من هذا فإنه لا يمكن للدائن أن يحصل ديونه بنفسه جبراً من مدينه المماطل حتى وإن كان هذا الحق ثابتاً ومؤكداً في سند تنفيذي، وإنما يتعين عليه الاستعانة بالسلطة العامة لاستيفاء حقه وفقاً لقواعد وإجراءات معينة نظمها المشرع الجزائي لتكفل حصوله على حقه من المدين دون عائق.

وعليه فإن قواعد وإجراءات التنفيذ من شأنها أن توفق بين المصالح المتعارضة للأطراف، حيث إنها توفق بين مصالح الدائن في الاستيفاء السريع لحقه وحمايته من ماطلة الدائن في عدم التنفيذ من جهة، ومن جهة أخرى ترمي إلى حماية المدين نفسه من أي تعسف يمكن أن يصدر عن الدائن أثناء التنفيذ من حيث الحرص على عدم إهدار كرامته أو حرمانه من جميع أمواله، وأبعد من ذلك فإن إجراءات التنفيذ ترمي كذلك إلى حماية المصلحة العامة للمجتمع حتى لا تسوده الفوضى من جراء التنفيذ الجبري للدائن أو التعنت التعسفي للمدين.

وعلى ضوء ما تقدم فقد ارتأيت تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة.
- المبحث الثاني: طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

المبحث الأول

ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يتم التنفيذ الجبري بطريقتين، إما بالطريق المباشر ويسمى بالتنفيذ العيني وإما بالطريق غير المباشر، أي التنفيذ على أموال المدين بطريق الحجز وهذا لا يكون إلا في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كان محل الالتزام في الأصل دفع مبلغ من النقود أو أنه أصبح كذلك بعد تحول التنفيذ العيني إلى التنفيذ بطريق التعويض، وفي التنفيذ غير المباشر لا يحصل الدائن على حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من أموال مدينه وينزع ملكيتها منه ببيعها ليحولها إلى نقود من أجل استيفاء حقه منها.

وهذا ما سأعرض له مقسمة المبحث إلى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة.
- المطلب الثاني: محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

المطلب الأول

مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن مجرد صدور الأحكام القضائية لا يعد كافيا لضمان حقوق الدائنين بل لا بد من تنفيذها، سواء كان هذا التنفيذ اختياريا أو جبريا وذلك مع مراعاة الطرق التي حددها المشرع الجزائري والتي تتناسب وطبيعة المال الذي يراد التنفيذ عليه.

حيث إنه وكقاعدة عامة لا يجوز نزع ملكية العقارات والحقوق العينية العقارية المملوكة للمدين إلا إذا لم تكن لديه منقولات، أو أنها وجدت ولكنها لا تكفي لسد كافة ديونه.⁽¹⁾

(1) بوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت في ملتقى وطني بمجلس قضاء قسنطينة، منشورة بتاريخ 2009/06/01، ص: 4.

هذا وقد تناول المشرع الجزائري مسألة التنفيذ في الكتاب الثالث من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحت عنوان "في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية".

ولدراسة هذا المطلب ارتأيت تقسيمه إلى فرعين هما:

- الفرع الأول: تعرف التنفيذ على العقارات غير المشهورة.
- الفرع الثاني: أشخاص التنفيذ على العقارات غير المشهورة.

الفرع الأول:

تعريف التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بالتنفيذ استعادة الدائن لحقه الثابت بموجب سند، إذ لا يشترط فيه الرضائية دائما وإنما يتوجب اللجوء إلى السلطة العامة لحمل المدين على التنفيذ، وفي هذه الحالة يسمى بالتنفيذ الجبري، والذي قد يكون عينيا مباشرا كغلق المحلات، أو تنفيذا بطريق الحجز.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري لم يعرف التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية غير أنه باستقراء الفقه نجد أن للتنفيذ معنيين أحدهما لغوي والآخر اصطلاحا.

أولاً: المعنى اللغوي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بالتنفيذ لغة تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى الميدان الواقعي، فيقال نفذ المأمور الأمر أي أجراه.⁽²⁾

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، منشورة بتاريخ 2010/01/31، ص: 1؛ وراجع الموقع www.startimes.com اطلعت عليه بتاريخ 12 جانفي 2015.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، منشورات الألفية الثالثة، وهران، طبع سنة 2010، ص 07، وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 11.

ثانيا: المعنى الاصطلاحي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن مصطلح التنفيذ هو حلقة الاتصال بين القاعدة والواقع، وهو الوسيلة التي يتم عن طريقها تسيير الواقع على النحو الذي يتماشى مع القانون.⁽¹⁾

وبذلك فإن مفهوم التنفيذ في الاصطلاح القانوني يؤدي إلى معنيين أحدهما موضوعي والآخر إجرائي:

أ- المعنى الموضوعي:

إن التنفيذ وفقا لهذا المعنى هو الوفاء بالالتزام، حيث إنه إذا ثبت التزام ما في ذمة شخص وقام بتنفيذه بحلول أجله سمي التصرف "وفاء"، وبذلك ينتهي الالتزام باتقضاء عنصر المديونية، وهذا دون استعمال عنصر المسؤولية المتمثل في اللجوء إلى القضاء.⁽²⁾

ب- المعنى الإجرائي:

يقصد بالتنفيذ في معناه الإجرائي قيام المحضر القضائي بعد استيفاء جميع الطرق القانونية بحجز المال جبرا بالاستعانة بالقوة العمومية، وتحويل هذا المال إلى مبلغ من النقود.⁽³⁾

وانطلاقا من هذا التعريف أستخلص أن التنفيذ نوعان:

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، نفس المرجع، نقلا عن: وجدي راغب / النظرية العامة للتنفيذ القضائي، دون دار النشر، طبع سنة 1974، ص: 07.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 9.

(3) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 12؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، كليك للنشر، طبع سنة 2012، ص: 05.

تنفيذ اختياري: وهو الذي يقوم فيه المدين بتأدية ما التزم به دون جبر أو إكراه، أي يخضع لعنصر الرضائية، ويتوقف بمجرد إعلان السند وهو لا يثير أي إشكال من الناحية القانونية⁽¹⁾.

أما التنفيذ الجبري: فهو التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته، وذلك بناء على طلب يقدمه دائن بيده سند تنفيذي مستوف للشروط القانونية⁽²⁾. وفي هذا الإطار فقد راع المشرع الجزائري عند وضع القواعد المتعلقة بالتنفيذ الجبري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية عدة مصالح منها:

- مصلحة الدائن:

والتي تقتضي التعجيل في حصوله على حقه، وتيسير سبل استيفائه لهذا الحق من خلال إتباع إجراءات بسيطة وغير مكلفة، وهذا ما يزيد في توطيد العلاقة بين أفراد المجتمع المدني.

- مصلحة المدين:

وتكمن هذه المصلحة في حماية المدين من تعسف الدائن وجشعه، وحفاظا على كرامته وصيانتها خاصة وأن التنفيذ يقتضي المس بملكيته، إذ يتوجب أن لا يسيء الدائن استعمال حقه عند اقتضاء دينه أو أن يعتمد الإضرار به⁽³⁾.

(1) إسماعيل ابراهيم الزيايدي / التنفيذ العقاري، بدون دار النشر، طبع سنة 1998، ص: 16؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 06.
 (2) العربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفق قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 09-08.
 (3) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 12.

- مصلحة باقي الدائنين:

وتتمثل مصلحتهم في توزيع ثمن تلك الأموال المحجوزة والمملوكة فيما بينهم بالتساوي ما دام أنه لا امتياز لأحد فيهم.⁽¹⁾

- مصلحة الآخرين الغير:

يقصد بالآخرين من تمسهم إجراءات التنفيذ، وبهذا فإن لهم مصلحة في ذلك، وتجب الإشارة إلى أنه وإن كان التنفيذ الاختياري لا يطرح أية إشكالات نظرا لتحقيق النتيجة فور إعلان السند، غير أن الأمر يختلف إذا تعلق بالتنفيذ الجبري، ذلك أنه يهدف أساسا إلى إكراه المدين وحمله على الاستجابة، غير أنه يستوجب التمييز بينه وبين الحجز من حيث أنه أوسع نطاقا منه ويأخذ عدة أشكال تضاف إلى الحجز، فقد يتم عن طريق استعادة الشيء محل التنفيذ عينا ولو باستعمال القوة العمومية، أو بما يقابله إذا استحال التنفيذ لهلاك محله، أو عن طريق إجبار الغير على تنفيذ محتوى السند كما هو الشأن بالنسبة للأحكام الفاصلة في الوعد بالبيع، إذ يحل الحكم القضائي محل العقد إذا رفض المدعى عليه تنفيذ الحكم وإتمام إجراءات البيع، وفي هذه الحالة يجوز للمدعي أن يلجأ إلى التنفيذ الجبري، وشهر السند لدى المحافظة العقارية إذا كان التعامل منصبا على حقوق عينية عقارية.⁽²⁾

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع والموضع السابقان.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، منشورات بغدادي، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009، ص: 10.

الفرع الثاني:

أشخاص التنفيذ

يشكل التنفيذ دعوى حقيقية تسمى خصومة التنفيذ، وهي تشمل عدة أطراف منها ما هو أساسي لا يمكن الحديث عن التنفيذ بغيابه، ومنها ما هو ثانوي أي يمكن مصادفته خلال مباشرة التنفيذ.

أولاً: الأطراف الأساسية

تتمثل الأطراف الأساسية للتنفيذ في كل من: طالب التنفيذ والمنفذ عليه والقاضي بالتنفيذ أي المحضر القضائي⁽¹⁾، وهي كالاتي:

أ-طالب التنفيذ:

يعرّف الفقه طالب التنفيذ أو ما يسمى بالطرف الإيجابي في التنفيذ بأنه كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين.⁽²⁾

ويشترط في طالب التنفيذ ما يشترط في رافع الدعوى القضائية، أي توافره على كل من عنصري الصفة والمصلحة طبقاً لنص المادة 13 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يستوي في ذلك كل من الأشخاص الطبيعية والمعنوية.⁽³⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 19؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 21.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 70؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع والموضع السابقان؛ وربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعومة باجتهادات المحكمة العليا، منشورات بغدادية، طبع سنة 2008، ص: 18.

(3) تنص المادة 3 فقرة أولى من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

وهذا كله يظهر في السند التنفيذي الذي يشترط أن يكون باسم الدائن ولمصلحته على أن تثبت هذه الصفة عند بدء إجراءات التنفيذ لا بعدها، ويثبت الحق في التنفيذ لمن يؤكد السند حقه، سواء كان دائنا عاديا أو دائنا مرتها أو ممتازا.⁽¹⁾

كما أنه لا يترتب على وفاة الدائن بطلان الإجراءات، وهذا ما دامت صفة الخلف ثابتة في عقد الفريضة، غير أنه يشترط فيه تبليغ المدين بحلول الخلف محل دائنه مع إثبات هذه الصفة حتى يتسنى للمدين التحقق ممن يطلب التنفيذ، وإلا كان للمنفذ عليه الحق في الاحتجاج ببطلان الإجراءات.⁽²⁾

وإذا وقعت منازعة بخصوص إثبات صفة الخلف العام، فهنا يحزر القائم بالتنفيذ محضرا يحيل فيه الخصوم إلى الجهة القضائية المختصة حتى يتم الفصل في تلك المنازعة، وفي هذه الحالة يجوز للدائن توقيع حجز تحفظي من أجل حقوق التركة، وهذا ما نصت عليه المادة 615 فقرة رابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

ويبقى الحجز في هذه الحالة صحيحا دون الحاجة إلى تثبيته، إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة المرفوعة أمام قاضي الموضوع.⁽⁴⁾

ولما كان الغرض المقصود من إجراء التنفيذ هو جلب المصلحة، فإن هذا العمل يعد من التصرفات النافعة لطالب التنفيذ، لذلك يكفي لمباشرتها أن تكون لديه أهلية

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 20.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 23.

(3) تنص المادة 615 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن في الحالات المذكورة في الفقرات أعلاه، حفاظا على حقوقه أن يقوم بإجراءات الحجز التحفظي على أموال مدينه، والحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت، ويبقى صحيحا إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في الصفة".

(4) إن هذه المسألة كانت تثير إشكالا كبيرا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث قام بإعفاء طالب التنفيذ من رفع دعوى إزالة هذا الإشكال بإصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهنا المشرع بقيامه لهذا تثبيت الحجز حسب المادة 615 منه، وهو الأمر الذي لم يعهد في ظل القانون الملغى، وهنا المشرع بقيامه لهذا التعديل قد وفق فعلا فيما فعل، وللمزيد من التفصيل راجع حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 27، ص: 71.

الإدارة دون أهلية التصرف، أي أن يكون طالب التنفيذ أهلا لإدارة أمواله كالقاصر المأذون بالإدارة، أو يكون مفوضا بإدارة أموال غيره كالوكيل العام أو الولي أو الوصي أو المقدم دون الحاجة إلى استئذان القاضي.⁽¹⁾

ب- المنفذ عليه:

المنفذ عليه هو الطرف الذي يجري التنفيذ ضده، سواء كان هو المحكوم عليه بعينه أم كان الغير الضامن كما هو الحال بالنسبة للكفيل طبقا لنص المادة 644 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾، ذلك أن الأصل في التنفيذ أن يجري على المدين أما الاستثناء فيجوز التنفيذ على غير المدين.⁽³⁾

ويشترط في المنفذ عليه أي الطرف السلبي في التنفيذ، ما يشترط في المنفذ بأن يكون ذا صفة في اتخاذ الإجراءات ضده، وتثبت هذه الصفة للمدين كما تثبت لمن يكون خلفا له سواء كان خلفا عاما كالوارث، أو خلفا خاصا كالموصى له بالدين.⁽⁴⁾

كما يشترط في المنفذ ضده كذلك توافره على عنصر الأهلية، غير أن القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلا للتصرفات القانونية باعتبار أن هذه الإجراءات تستهدف ماله دون الاعتداد بإرادته، حيث أن التنفيذ الجبري لا يعتبر تصرفا قانونيا بينه وبين طالب التنفيذ حتى يستدعي توافر أهلية التصرف.⁽⁵⁾

(1) سليمان بارش / شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2006، ص: 23.

(2) تنص المادة 644 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007، على ما يلي: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه".

(3) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2005، ص: 14.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09، المرجع السابق، ص: 21.

(5) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 73.

غير أنه إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديمها فهنا لصحة الإجراءات يجب أن توجه ضد من يمثل هذا الشخص، في كل الأحوال سواء كان نقص الأهلية من الأصل أو طارئاً حدث بعد الالتزام⁽¹⁾، وفي حالة ما إذا بدأت الإجراءات ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فهنا يجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل جميع الإجراءات السابقة ما دام أن بدايتها صحيحة⁽²⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أن التنفيذ على الخلف العام والخلف الخاص يتم كما يلي:

1- التنفيذ في مواجهة الخلف العام:

لقد استحدث المشرع الجزائري أحكام التنفيذ ضد الخلف العام في المادتين 615 و616 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، كما أنه تطرق إلى مسألة التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء حيث لا يجوز التنفيذ ضد الورثة إلا بعد القيام بإجراء التبليغ وهو ما نصت عليه المادتين 617 و618 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ذلك أنه إذا سبق وبدأت إجراءات التنفيذ ضد المنفذ عليه قبل وفاته، فإن تلك الإجراءات تستمر في مواجهة خلفه العام من غير توقف ومن غير تبليغ جديد⁽⁴⁾.

2- التنفيذ في مواجهة الخلف الخاص:

يمكن توجيه إجراءات التنفيذ لمواجهة الخلف الخاص للمدين، حيث إنه إذا أحدثت حوالة للدين فإنه يجوز للدائن أن ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي الصادر في

(1) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 16.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 73.

(3) تنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز أن يستكمل التنفيذ من طرف جميع ورثة الدائن مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة، وفي هذه الحالة تبرأ ذمة المنفذ عليه تجاه الورثة الآخرين الذين تنتقل حقوقهم إلى الشخص الذي سعى إلى التنفيذ".

(4) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 27.

مواجهة مدينه ضد المحال إليه، لأنها تعتبر حوالة دين متضمنة حوالة للخضوع للتنفيذ له.⁽¹⁾

كذلك إذا أوصى أحد لآخر بمبلغ من المال وعلق هذه الوصية على قيام الموصى له بالتزام معين يوجد بالنسبة له سند تنفيذي في مواجهة الموصي، فهنا إذا قبل الموصى له بالوصية، يلزم عليه بالتنفيذ، كما يمكن التنفيذ على مال الموصى به بمقتضى السند التنفيذي الصادر ضد الموصي، لأن المال في هذه الحالة يعتبر ضامنا لحق طالب التنفيذ رغم انتقال الملكية، وبذلك لا يجوز لطالب التنفيذ أن ينفذ على غير ذلك المال من الأموال الخاصة للموصى له إلا بعد الحصول على سند تنفيذي في مواجهته.⁽²⁾

3- الأشخاص الذين لا يمكن التنفيذ عليهم:

في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى لم يكن بإمكان الدائن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري، واستعادة حقوقه من الممتلكات التابعة لأشخاص القانون العام التي حددتها المادة 7 من هذا القانون الملغى، والتي عوضت بالمادة 800 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري العمل به، وهذا سواء كانت أملاك وطنية عامة أو أملاك وطنية خاصة لأنها كانت محمية بقاعدة: "عدم قابلية الأملاك الوطنية للتصرف ولا للحجز ولا للاكتساب بالتقادم على حد سواء دون تمييز".⁽³⁾

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 28.

(2) أمينة مصطفى النمر / أحكام التنفيذ وطرقه، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1971، ص: 34.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 29.

غير أنه بصدور القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فقد فصل بين الأملاك العامة والأملاك الخاصة، وهذا ما جاء في المادتين 3 و12 من هذا القانون.⁽¹⁾

وعليه يظهر من خلال استقراء نص هاتين المادتين أن الحماية التي كانت تتمتع بها الأموال العامة في ظل العهد الاشتراكي قد ولت، وأصبح بإمكان طالب التنفيذ اتخاذ جميع الإجراءات الجبرية للتنفيذ على الأملاك الوطنية الخاصة فقط، ذلك أن الأملاك الوطنية العامة لا يجوز اتخاذ تدابير الحجز بشأنها نظرا لاتصالها بالمنفعة العامة، غير أن المشرع في هذه الحالة أجاز للدائن استعادة أمواله المحكوم بها وفق إجراءات نظمها أحكام القانون رقم 91-02 المؤرخ في 1991/01/08 والمتضمن تحديد القواعد العامة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ونفس الشيء ينطبق على أموال الهيئات الدبلوماسية للدول الأجنبية والتي تعد محمية بموجب حصانة مقررة في القانون الدولي والتنفيذ عليها يخضع لاتفاقيات دولية إلى جانب مبدأ المعاملة بالمثل.⁽²⁾

ج- السلطة العامة كطرف في التنفيذ:

إن هناك سلطة معينة تباشر إجراءات التنفيذ، وهذه السلطة أبدا لا تتمثل في الدائن باعتباره لا يقتضي حقه بنفسه، وإنما دوره ينحصر في تحريك النشاط القضائي من أجل البدء في التنفيذ، كما أنها لا تتمثل في المدين لأنه يخضع للتنفيذ ولا يقوم به، ولذلك فإن هذه السلطة تعتبر خارجية عن كل من الدائن والمدين وهي المعنية بمباشرة إجراءات التنفيذ.

(1) تنص المادة 3 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على ما يلي: "... إن الأملاك الوطنية الأخرى المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة".

وتنص المادة 12 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المذكور أعلاه، على ما يلي: "... إن الأملاك الوطنية العمومية تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 29.

إن مهمة التنفيذ تتولاها الدولة ممثلة في أشخاص تسند لهم هذه العملية، وإن اختلفت تسمية هؤلاء الأشخاص، إلا أنها أي السلطة العامة تنصب في نظامين عالميين وهما: نظام قاضي التنفيذ ونظام المحضرين القضائيين⁽¹⁾، وهذا ما سأعرض له في الآتي:

1- نظام قاضي التنفيذ:

يقصد بنظام قاضي التنفيذ تخصيص دائرة قضائية في كل محكمة لشؤون التنفيذ، يتولى رئاستها قاضي التنفيذ أو ما يسمى برئيس دائرة الإجراء.⁽²⁾

إن عملية التنفيذ في ظل هذا النظام تجري من بدايتها إلى نهايتها تحت إشراف القضاء، حيث يتقدم طالب التنفيذ بطلبه مرفقا بالسند التنفيذي إلى دائرة التنفيذ ملتمسا اتخاذ الإجراءات التنفيذية للحصول على الحق الثابت في هذا السند، على أن يعرض هذا الطلب على قاضي التنفيذ الذي يتأكد بدوره من اختصاصه النوعي والمحلي بالتنفيذ ومن سلامة السند وصحته، ثم ينذر المنفذ ضده، ويأمره بالمثول أمام دائرة التنفيذ ليعرض عليه السند التنفيذي ويستكشف موقفه من ذلك، حيث أنه قد يفى المنفذ ضده بالدين طوعا، وقد يعرض أسلوبا للوفاء تراعى فيه ظروفه المالية ويوافق عليه المدين، ليتولى بعد ذلك قاضي التنفيذ تحديد أسلوب الوفاء على ضوء المركز المالي للمدين ومقدار الدين وهذا مع مراعاة مصلحة الدائن.⁽³⁾

أما إذا رفض المدين المثول أمام القضاء أو رفض أسلوب الوفاء أو اقترح أسلوبا للوفاء ثم لم يقبله قاضي التنفيذ، فهنا من واجبات هذا الأخير أي قاضي التنفيذ

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 76-77؛ ومحمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 20.

(2) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 22.

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 77.

تحديد طريق التنفيذ الذي يراه مناسباً بناء على طلب الدائن، والذي قد يكون بتوقيع الحجز مثلاً⁽¹⁾، وعليه فإن نظام قاضي التنفيذ يمتاز بما يلي:⁽²⁾

- تدعيم رقابة القضاء على كافة إجراءات التنفيذ.
- توحيد جهة التنفيذ في يد قاض واحد.
- إمكانية الرجوع إلى القاضي بسهولة لتذليل عقبات التنفيذ.
- يجوز لقاضي التنفيذ استيضاح المحكمة المصدرة للحكم مما فيه من غموض أو عن طريقة تنفيذه.
- يمكن لغرفة التنفيذ أن تنيب أية غرفة أخرى في اتخاذ التدابير اللازمة للتنفيذ على الأموال الموجودة في منطقة اختصاصها.

هذا وتجب الإشارة إلى أن القائم بالتنفيذ كان يخضع لازدواجية الإشراف، إذ تشرف عليه النيابة العامة فيما يتعلق بمباشرة التنفيذ، ومن جهة أخرى تشرف عليه القوة العمومية وجهة الحكم فيما يتعلق بإزالة الإشكال الذي قد يطرأ أثناء التنفيذ، على أن يتولى هذا العمل قاضي الأمور المستعجلة.⁽³⁾

وبناء على كل هذا فإن نظام قاضي التنفيذ الذي أخذ به في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، يعاب عليه من حيث إنه أسند مهمة التنفيذ لأشخاص غير مؤهلين، ناهيك عن انعدام الوسائل المادية التي تفيدهم في الانتقال إلى موطن المنفذ

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 79.

(2) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 24.

(3) إن نظام القائم بالتنفيذ أخذ به في كل من القانون المصري، والقانون الفرنسي بعد تعديل سنة 1972 والقانون الجزائري قبل تعديل 1991، حيث أن القائم بالتنفيذ في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى كان هو كاتب الضبط نفسه، وهو ما جاء في نص المادة 329 منه؛ راجع حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 80.

عليه لإجراء الحجز، وذلك ما جعل قضايا التنفيذ تتراكم أمام المحاكم مع وجود مصلحة واحدة للتنفيذ على مستوى كل محكمة يديرها كاتب ضبط واحد أو اثنين، ولعل هذا ما جعل المشرع يتخلى عن هذا النظام، الذي استبدله بنظام المحضرين القضائيين بموجب القانون رقم 02/91 المؤرخ في 08/01/1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري قد أحسن في هذه النقطة حيث إنه في ظل القانون رقم 03/06 المتعلق بمهنة المحضر القضائي قد أبقى على الطابع الحر لمهنة المحضر القضائي، ولكن هذا تحت الرقابة المزروجة من هيئات المهنة من جهة والنيابة العامة من جهة أخرى.⁽²⁾

2- نظام المحضر القضائي:

المحضر القضائي هو الشخص الوحيد المؤهل قانونا لمباشرة إجراءات التنفيذ، وهذا عملا بأحكام نص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

والمحضر القضائي قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 4 من القانون رقم 03/06⁽⁴⁾، كما حرص على توفير له مجموعة من الضمانات اللازمة لحمايته أثناء أداء مهامه، فنص على أن أي اعتداء يقع عليه من قبل أطراف التنفيذ أثناء تأدية مهمته

(1) لقد ألغي القانون رقم 02/91 المؤرخ في 08/01/1991، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي بموجب القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، والذي يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

(2) شريف محمد / صلاحيات المحضر القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور في نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني، ص: 07-08.

(3) تنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي...".

(4) تنص المادة 4 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته".

التمثلة في التنفيذ يعرض صاحبه للعقاب، وذلك باعتباره ضابطا عموميا وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

كما خول القانون للمحضر القضائي حق الاستعانة بالقوة العمومية أثناء تأدية مهامه وهذا فضلا عن ضرورة وجود السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية⁽²⁾ وهو الأمر الذي تضمنته المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه لا يمكن للمحضر القضائي مباشرة مهامه إلا بعد تأدية اليمين الشرعية أمام المجلس القضائي الذي تم تعيينه فيه⁽⁴⁾، على أن يتم ذلك في جلسة علنية تجدول من قبل النائب العام لذلك المجلس⁽⁵⁾، والمحضر القضائي وإن كان يمارس مهنة حرة إلا أنه يخضع لرقابة مزدوجة⁽⁶⁾ تتمثل في:

– **رقابة مهنية:** تمارسها الغرفة الوطنية للمحضرين حسب نص المادة 44 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.

– **ورقابة قضائية:** يباشرها وكيل الجمهورية التابع لدائرة اختصاصه عملا بنص المادة 46 من القانون رقم 03/06 السالف الذكر.

(1) تنص المادة 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى إهانة، أثناء أداء وظيفته، وجب عليه تحرير محضر، يبين فيه مناسبة أداء مهمته، والتاريخ والساعة، ومكان المهمة، ونوع الإهانة والألفاظ الصادرة ضده وأسماء وألقاب الأطراف والشهود الحاضرين أثناء الواقعة، وتتبع في هذا الشأن الأحكام المقررة في قانون العقوبات".

(2) شريف محمد/ صلاحيات المحضر القضائي الجديدة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 24.

(3) تنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية...".

(4) راجع المرسوم التنفيذي رقم 09-77 المؤرخ في 2009/02/11 والذي يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

(5) أما المساعدين الرئيسيين للمحضر القضائي فإنهما يؤديان اليمين أمام المحكمة التي يوجد بها مكتب المحضر القضائي.

(6) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 25.

كما لا يجوز للمحضر القضائي أن يرفض القيام بالمهام الموكلة إليه إلا في حالة وجود مانع وهو ما تضمنته المادة 18 في فقرتها الأولى من القانون رقم 03/06، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.⁽¹⁾

أما في حالة ما إن حدث ورفض المحضر القضائي أداء مهمته، فهنا يجوز لطالب التنفيذ أن يرفع طلبه بعريضة إلى رئيس المحكمة الذي يصدر أمرا للمحضر القضائي باتخاذ الإجراء المطلوب، على أن يكون هذا الأمر المتخذ نهائيا وغير قابل لأي طعن، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 18 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، وهو في نفس الوقت ملزم للمحضر القضائي، حيث يرتب عليه مسؤولية تأديبية في حالة عدم تنفيذه.⁽²⁾

وعلى الرغم من تمتع المحضر القضائي بالاستقلال المالي والإداري، إلا أن هذا لا يعفيه من تحمل الالتزامات بممارسة وظيفته، كما لا يبرئه من المسؤولية التي قد تقع على عاتقه أثناء تأدية مهامه، وهذا سواء تعلق الأمر بالمسؤولية المدنية أو المسؤولية الجزائية، ناهيك عن قيام المسؤولية الشخصية على جميع الأفعال التي تصدر عنه بمناسبة تأدية مهامه، وهذا بصفته ضابطا عموميا وهو ما أكدته المادة 4 من القانون 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي السالف الذكر.⁽³⁾

(1) تنص المادة 18 فقرة أولى من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1472 الموافق 20 فبراير سنة 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "يجب على المحضر القضائي أن يقوم لمهامه كلما طلب منه ذلك، إلا في حالة وجود مانع".

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 81.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 31.

ففيما يتعلق بالمسؤولية الشخصية أو ما تسمى بالالتزامات المهنية فهنا يخضع المحضر القضائي للجزاء التأديبي⁽¹⁾، عملا بأحكام المواد 49، 50، 51 و 57 من القانون 03/06 السالف الذكر.⁽²⁾

أما فيما يتعلق بالمسؤولية المدنية للمحضر القضائي، فإنها تترتب على أساس كونه وكيعا عن طالب التنفيذ بموجب وكالة من نوع خاص، تسمح لهذا الأخير بمباشرة إجراءات التنفيذ وتحصيل حقوق الدائن طالب التنفيذ الثابتة بمقتضى السند التنفيذي.⁽³⁾ ومن الأمثلة عن الأخطاء التي يقع فيها المحضر القضائي أثناء قيامه بمهامه والتي توجب قيام المسؤولية المدنية⁽⁴⁾ أذكر:

- عدم مراعاة الأجال المنصوص عليها في المواد المتعلقة بالتبليغات بداية بالمادة 406 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- عدم احترام أوقات التكليف المنصوص عليها في المادة 416 والتي لا تجيز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا في أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد الحصول على إذن صريح من القاضي.
- الاستمرار في مباشرة التنفيذ قبل أن يفصل القاضي في الإشكال.
- عدم التوقف عن بيع الأشياء المحجوزة بالرغم من تحصيل مبالغ كافية لوفاء الدين المحجوزة من أجلها والمصاريف.

(1) تتمثل العقوبات التأديبية المنصوص عليها في إطار هذا القانون في كل من الإنذار والتوبيخ والتوقيف المؤقت عن ممارسة المهنة مدة أقصاها 6 أشهر وقد تصل العقوبة إلى حد العزل.

(2) تنص المادة 49 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية والمدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها، إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون".

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 32.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 27.

أما بالنسبة للمسؤولية الجزائية للمحضر القضائي فهي تقوم بمجرد ارتكاب فعل معاقب عليه جزائيا وهذا بصفته ضابطا عموميا، ومن أمثلة هذا قيامه بإتلاف أو إزالة بطريق الغش أو بقصد الإضرار وثائق أو سندات أو أموال منقولة كانت تحت يده أو سلمت له بمناسبة وظيفته، أو ارتكابه لجريمة الغدر طبقا لأحكام المادتين 120 و121 من قانون العقوبات والمادة 30 من القانون رقم 01/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بمكافحة الفساد.⁽¹⁾

غير أنه وحسب رأي الشخصي كان من الضروري منح المحضر القضائي حصانة أكثر لضمان سلامة التنفيذ، خاصة وأن الواقع العملي يعكس الكثير من التعقيدات لاسيما إذا تعلق الأمر بالطرد، فهنا يقوم الأشخاص المعنيين بالطرد بحرق أنفسهم وهذا ما يجعل عمل المحضر القضائي صعبا، لذا وجب على المشرع الجزائري منحه بعض التسهيلات كتسخير القوة العمومية مثلا لمساعدته على التنفيذ.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه وفي سبيل قيام المحضر القضائي بمهامه يمكنه الاستعانة بمجموعة من المساعدين يتولى اختيارهم بنفسه، لضمان حسن سير مكتبه وهو ما نصت عليه المادة 15 من القانون 03/06 السالف الذكر⁽²⁾، وعليه فإن كل ما يصدر عن هؤلاء المساعدين من أخطاء يسأل عنها المحضر القضائي، سواء كانت هذه المسؤولية مهنية، مدنية أو حتى جزائية وهي ما تعرف بمسؤولية المحضر القضائي عن أعمال مساعديه، وهو ما جاء في الفقرة الأخيرة من نص المادة 16 من القانون رقم 03/06 المتعلق بمهنة المحضر القضائي السالف الذكر.⁽³⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 366.

(2) تنص المادة 15 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "يمكن المحضر القضائي أن يوظف تحت مسؤوليته مساعدا رئيسا أو أكثر وكل شخص يراه ضروري لتسيير المكتب...".

(3) تنص المادة 16 فقرة 3 من القانون رقم 03/06، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، المذكور أعلاه، على ما يلي: "وفي جميع الحالات يبقى المحضر القضائي مسؤولا مدنيا عن حالات البطلان والغرامات والاسترداد والمصاريف والضرر الذي يتسبب فيه مساعده".

أما عن صلاحيات واختصاصات المحضر القضائي فقد كانت مهامه محددة من حيث الاختصاص الإقليمي بدائرة اختصاص المحكمة التي تم تعيينه فيها⁽¹⁾، غير أن القانون 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي قد مدد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب ليشمل اختصاص المجلس القضائي مكان وجود المكتب وهو ما نصت عليه صراحة المادة الثانية في فقرتها الثانية من القانون 03/06 السالف الذكر⁽²⁾، كما مدد الوقت إلى ما بعد السادسة مساءً.

هذا وقد حصرت المادة 12 من القانون رقم 03/06 المتعلق بتنظيم مهنة المحضر القضائي مهام هذا الأخير على النحو الآتي:⁽³⁾

- تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ،
- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزائي، وكذا المحررات والسندات في شكلها التنفيذي،
- القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا، أو قضائيا أو قبول عرضها أو إيداعها،
- القيام بمعاينات أو استجابات أو إنذارات بناء على أمر قضائي دون إبداء رأيه، كما يمكن انتدابه قضائيا أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاينات مادية بحتة دون استجواب، أو تلقي تصريحات بناء على طلب الخصوم، على أن يتمتع محضر إثبات الحالة الذي يعده المحضر القضائي بشأن ذلك بالحجية القاطعة، وهو ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 304903 الصادر بتاريخ 2005/06/22 والذي

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 32.

(2) تنص المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، على ما يلي: "يمتد الاختصاص الإقليمي لكل مكتب إلى دائرة الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي التابع به".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 82.

تضمن ما يلي: "...أن الطاعن قدم للمناقشة محضر معاينة مؤرخ في 2000/02/23 يؤكد أن المطعون ضدها الشركة الوطنية للكهرباء والغاز لازالت تباشر أشغال وضع الأعمدة في أرضه وعلى هذا الأساس يطلب تعويضاً عن ذلك.

و بالرجوع إلى القرار محل الطعن يظهر أن قضاة الموضوع استبعدوا هذا المحضر لأن المحكمة لم تأمر به ولا يمكن الاحتجاج به.

ولكن اعتماداً على القانون رقم 91-03 المؤرخ في 1991/01/08 يظهر في المادة 05 منه أن المحضر القضائي ضابط عمومي يتولى تبليغ المحررات والإعلانات القضائية وتنفيذ الأحكام القضائية، كما يمكنه القيام بمعاينات مادية بحتة وإنذارات دون استجواب بناء على طلب الخصوم.

ويمكن انتدابه قضائياً أو بالتماس من الخصوم للقيام بمعاينات بحتة أو إنذارات خالية من أي رأي بشأن العواقب المحتملة المستمدة من الواقع أو من القانون، وتعتبر هذه المعاينات مجرد معلومات وبالتالي فالقضاء بعدم الاحتجاج بمحضر معاينة بحجة أنه لم يؤمر به من الجهة القضائية يعد خرقاً للقانون، والقضاة لما خالفوا ذلك واستبعدوا محضر المعاينة الذي طلبه الخصم دون اللجوء إلى القضاء فإنهم أخطأوا في تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض".

هذا وتجب الإشارة إلى أنه على المحضر القضائي تحرير العقود والسندات والمحررات باللغة الرسمية العربية، مع توقيعها ودمغها وهذا تحت طائلة البطلان حسب ما نصت عليه المادة 14 من القانون 03/06 السالف الذكر.⁽¹⁾

(1) تنص المادة 14 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "يتعين على المحضر القضائي أن يحرر العقود والسندات باللغة العربية، كما يتعين عليه توقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان...".

ثانيا: الأطراف المنظمة أثناء التنفيذ:

إن انضمام هذه الأطراف أثناء التنفيذ يكون عادة بناء على طلب من الأطراف الأساسية، أو من الغير لحماية مصالحه بالرغم من أنه لم يكن طرفا في خصومة التنفيذ، وهي تتمثل فيما يلي:

أ- الغير كطرف في التنفيذ:

إن القاعدة العامة أنه لا يجوز سواء بالنسبة للأحكام القضائية أو العقود أن تسري في مواجهة الغير الذي لم يكن أصلا طرفا في الخصومة فهي لا تلزم إلا أطرافها.(1)

غير أن لكل قاعدة استثناء، والاستثناء هنا هو وجوب وجود الغير في الخصومة، وذلك إما بطريقة الإدخال أي التدخل الإجباري أو بطريقة التدخل الاختياري وهذا كما يأتي:

1- إلزام الغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتنفيذ طريقة الإدخال:

يقصد بالغير كل من يلزمه القانون بسبب صفته أو وظيفته أو علاقته بالخصوم، بالاشتراك في خصومة التنفيذ دون أن يكون طرفا في التنفيذ، ودون أن تكون له مصلحة ذاتية بموضوع الحق المراد اقتضاؤه، ولا يعود عليه نفع أو ضرر من جراء التنفيذ، كما لا يدخل ضمن طائفة الغير ورثة المحكوم عليه الذين أصبحوا مطالبين بالوفاء بدلا عن الهالك لأنهم من الخلف.(2)

(1) محمد محمود ابراهيم / أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، طبع سنة 1983، ص: 282.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 85.

ويعد من الغير بالمعنى المقصود في إجراءات التنفيذ⁽¹⁾ كلا من:

- المحجوز عليه في حجز ما للمدين لدى الغير باعتباره مدين المدين، وهذا ما جاء في نص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- الحارس القضائي حيث يلتزم بتسليم المنقول أو العقار الموضوع تحت الحراسة لمن تثبت له ملكيته.
- محافظ الشهر العقاري وهو الذي يقوم بمحو القيود أو شطبها بناء على حكم قضائي.
- ضابط الحالة المدنية الذي يلزم بموجب حكم صادر عن قسم شؤون الأسرة أو قاضي الحالة المدنية بالقيود في سجلات البلدية كالوفاة أو الزواج أو الميلاد أو تصحيح عقد.

2- الإذن للغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتدخل في التنفيذ التدخل الاختياري:

أجاز المشرع الجزائري في إطار حماية حقوق كافة الدائنين دون تمييز تدخل الدائنين الآخرين أثناء مرحلة التنفيذ، والانضمام مباشرة إلى الحاجز بموجب السندات التنفيذية التي يحوزون عليها، وهذا بغية استعادة ديونهم من أموال المدين، كما يعتبر الحجز الموقع من طرف الغير على ثمن المنقولات المحجوزة لدى المحضر القضائي

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 31؛ وحمدى باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 86؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 43.

أحد الصور التي تمكن الغير الخارج عن الخصومة من التدخل في التنفيذ، باعتباره أحد صور حجز ما للمدين لدى الغير.⁽¹⁾

يتمثل الغير طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما في المواد 685 و700 و716 و727⁽²⁾ في كل من:

- الدائنون الآخرون بعد حجز ما للمدين لدى الغير، فمتى كانت لهؤلاء سندات تنفيذية ولم يصدر أمر التخصيص بعد، يتم تقييدهم كدائنين مع الحاجز الأول، ويتم التبليغ الرسمي للحاجز والمحجوز عليه، بذلك تؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي،
- الدائنون الآخرون الذي يعملون بالحجز الأول قبل البيع، إذ يجوز لهم أن يتقدموا بسنداتهم أمام المحضر القضائي لتسجيلهم وانضمامهم إلى الدائن الحاجز الأول وإعادة جرد الأموال المحجوزة، وطلب مواصلة إجراءات البيع إذا تقاعس الحاجز الأول وتوزيع المتحصل منه بينهم⁽³⁾،
- الغير الذي يدعي ملكيته لمنقولات محجوزة ويقوم برفع دعوى استردادها، وفي هذه الحالة يوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي،
- الدائن الآخر الذي بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، حيث أنه بعد قيد أمر الحجز، يجب على المحضر القضائي تسجيل هذا الدائن مع الدائنين الحاجزين

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 2000، ص: 454.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 31.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 31.

واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين فيصبح من تاريخ التأشير به، طرفا في إجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

ب- السلطة العامة في التنفيذ:

لا يتم تدخل السلطة العامة أثناء التنفيذ تلقائيا إلا إذا اقتضى الأمر حماية النظام العام، كما تتدخل بناء على طلب أحد الأطراف الأساسية كلما تطلب الأمر ذلك، وفي الحقيقة فإن تدخل السلطة العامة وفقا للتشريع الجزائري يقتصر على تدخل رئيس المحكمة أو تدخل النيابة العامة⁽²⁾، وذلك كما يلي:

1- تدخل رئيس المحكمة:

إن القانون يخول للقاضي صلاحية النظر في إشكالات التنفيذ وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

كما يتدخل رئيس المحكمة أيضا للنظر في العرائض المتعلقة بالحجوز بكافة صورها، ومنها:

- الحجز التحفظي إذ يتم بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها.⁽⁴⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 32.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 33.

(3) تنص المادة 631 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في حالة وجود إشكال في أحد السندات التنفيذية المنصوص عليها في هذا القانون، يحرر المحضر القضائي محضرا عن الإشكال، ويدعو الخصوم لعرض الإشكال على رئيس المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ عن طريق الاستعجال...".

(4) راجع في هذا الشأن المادة 649 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي أن يحجز حجزا تنفيذيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة...، وذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال.(1)

- و إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات... على أن يتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها.(2)

- يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقية....(3)

2- تدخل النيابة العامة:

يتم تدخل النيابة العامة عن طريق تسخير استعمال القوة العمومية بما يسمح للمحضر القضائي القيام بإجراءات التنفيذ، إلا أن ذلك لا يعني تدخل القوة العمومية في جميع حالات التنفيذ، لأن هناك حالات تستعمل فيها الوسائل الودية.(4)

أما فيما يخص التنفيذ باستعمال القوة العمومية فيكون في حالة إصرار المطالب بالتنفيذ على عدم الاستجابة، ويتم عادة في حالة ما إذا تعلق الأمر بتنفيذ عيني أو بتنفيذ أمر الحجز وهو ما نصت عليه المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

(1) تنص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزا تنفيذيا، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون، ولو لم يحل أجل استحقاقها، وذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال."

(2) راجع المادة 687 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) راجع المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص ص: 35-36.

كما قد جاء في المادة 604 من القانون 09/08 السالف الذكر عبارة إلزام لقضاة النيابة العامة من أجل تسخير القوة العمومية للقيام بإجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

المطلب الثاني:

محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة

حتى يكون التنفيذ الجبري على المدين أو ما يسمى بالمنفذ عليه صحيحا يجب أن يكون لهذا التنفيذ محل وسبب قانونيان ومستوفيان لكافة الشروط القانونية.

وهذا ما سأحاول تناوله في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

محل التنفيذ على العقارات غير المشهورة

يقصد بمحل التنفيذ الموضوع الذي يقع عليه طلب التنفيذ وهو جوهر التزامات المدين، والأصل أن يقع التنفيذ على أموال المدين كافة سواء كانت منقولة أو عقارية.⁽²⁾ كما يجب أن يتوفر في المال محل التنفيذ مجموعة من الشروط، مع احترام القواعد التي تحكمه وذلك حتى يكون التنفيذ صحيحا.

أولاً: شروط المال محل التنفيذ

تتمثل الشروط التي يتعين توافرها في المال محل التنفيذ فيما يلي:

(1) تنص المادة 604 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...ولأجل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، يجب على قضاة النيابة العامة تسخير استعمال القوة العمومية في أجل أقصاه عشرة 10 أيام من تاريخ إيداع طلب التسخيرة...".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 47.

أ- يجب أن يكون الحق محقق الوجود:

ويراد بذلك أن يكون الحق ثابتاً، وأن يكون وجوده مؤكداً وحالاً وغير متنازع عليه، حيث أنه إذا كان الحق معلقاً على شرط واقف لم يتحقق بعد، أو كان ذلك الحق مؤقتاً أو احتمالياً، ففي هذه الحالة لا يكون محقق الوجود وبالتالي لا يجوز اقتضاؤه.⁽¹⁾

ب- يجب أن يكون الحق معين المقدار:

ويقصد بذلك أن يكون وصفه دقيقاً، فإذا كان عقاراً مثلاً وجب أن يكون معيناً بأوصافه الكاملة، وإذا كان محل الحق موضوع منازعة من قبل المدين فلا بد من مراجعة المحكمة والحصول على حكم بالتنفيذ، وسواء كان الحق عادياً أو مضموناً برهن أو امتياز، فإن بطلان جزء من الدين لا يمنع التنفيذ فيما يخص الجزء الباقي الذي لم يتعرض للبطلان.⁽²⁾

وتجب الإشارة إلى أنه بالإضافة إلى هذه الشروط هناك أمرين لا بد من مراعاتهما يتمثلان في:⁽³⁾

1- وجوب توفر شروط محل التنفيذ عند بداية التنفيذ: هذا باعتبار أن الحق لا بد أن

يكون موجوداً في ذلك التاريخ، حيث إنه إذا أخطأ المحضر القضائي وباشر تنفيذ السند قبل حلول أجله، فإن التنفيذ بذلك يكون باطلاً.

2- وجوب توفر شروط محل التنفيذ في السند التنفيذي نفسه: لأنه إن كان السند لا

يتضمن الالتزام بدفع الفوائد عن المبلغ الذي تضمنه، فلا يمكن تحصيلها دون حكم يثبت تخلف المدين عن الوفاء أو تأخره به، كما لا يمكن المطالبة بالشرط الجزائي المنفق عليه في السند التنفيذي دون حكم يثبت تخلف المدين عن القيام بالالتزام.

(1) حامد فهمي / تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية والحجوز التحفظية، بدون دار الناشر، طبع سنة 2005، ص: 18.

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 27.

(3) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 75.

هذا وتجب الإشارة إلى أن مصدر الالتزام بالتعويض ليس شرطاً، بل خطأ المدين يتمثل في تخلفه عن التنفيذ وفي الضرر الذي أصاب به الدائن من جراء هذا التخلف، إذ لا بد من حكم لإثبات ذلك.⁽¹⁾

ج- يجب أن يكون الحق حال الأداء:

من أجل صحة إجراءات التنفيذ، يستلزم أن يكون الحق مستحق الأداء عند الوفاء، ذلك أنه إذا كان هذا الحق المراد اقتضاؤه مقترناً بأجل معين فإنه لا يكون نافذاً إلا إذا حل ذلك الأجل.⁽²⁾

ثانياً: القواعد التي تحكم محل التنفيذ

تحكم محل التنفيذ مجموعة من القواعد الأساسية تفيد في صحة إجراءاته وهي تتمثل فيما يلي:

القاعدة الأولى: جميع أموال المدين يجوز الحجز عليها:

في الأصل يجوز التنفيذ على جميع أموال المدين إلا إذا منع المشرع التنفيذ عليها بنص خاص، وهذا طبقاً لقاعدة مفادها أن "جميع أموال المدين ضامنة لديونه" وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 642 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وعلة هذا أن مسؤولية المدين عن دين ما لا تعطي للدائن حقاً مباشراً على مال معين من أموال المدين، وإنما هي تمنح له أي للدائن إمكانية إخضاع جميع أموال

(1) مفلح عواد القضاة / أصول التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2008، ص: 108.
 (2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 28.

(3) تنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظاً على الضمان العام لديونه".

المدين للتنفيذ، وهذه الإمكانية يمكن أن يكون محلها أي مال من أموال المدين الموجودة وقت التنفيذ، كما أن نفس المال يكون ضمانا لأكثر من التزام.⁽¹⁾

إن الضمان العام لا يخص دائنا بعينه بل يخص جميع الدائنين على حد سواء، ولذلك فإنه لا يميز بين أنواع الدائنين، حيث إن كل دائن ولو كان عاديا يمكنه توقيع الحجز على أي مال للمدين داخلا في ضمانه العام، حتى ولو كان هذا المال مثقلا برهن أو امتياز لدائن آخر ممتاز، هذا ويجب التمييز بين إمكانية توقيع الحجز الذي يتساوى فيها الدائنون سواء كانوا عاديين أو ممتازين، ومسألة توزيع حصيلة التنفيذ التي يختلف فيها الأمر إذ يتقدم فيها الدائن الممتاز على الدائن العادي في استيفاء حقه.⁽²⁾

هذا وتجب الملاحظة إلى أن الدائن وما له من حق الضمان العام على جميع أموال المدين، غير أنه ليس ملزما بإثبات أن الأموال الحاصل التنفيذ عليها هي مما يجوز حجزها، وإنما على من يتمسك ببطلان الحجز الحاصل على أموال لا يجوز التنفيذ عليها أن يثبت ذلك.⁽³⁾

القاعدة الثانية: أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين

لا يمكن مباشرة التنفيذ على مال لا يملكه المدين، ذلك بعدم قابلية حلول ذمة الغير محل ذمة المدين أثناء التنفيذ مهما كانت درجة القرابة أو العلاقة بين الغير وهذا المدين، والعلة في ذلك أن التنفيذ الذي يتم على أموال مملوكة للغير يعتبر اعتداءً على حقوق هذا الغير لذلك يكون تنفيذه بهذا الشكل باطلا، وأساس بطلانه انتفاء المحل، غير

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 179.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 180.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 49.

أنه يستثنى من هذه القاعدة أي قاعدة عدم قابلية حلول الذمتين حالة الكفيل العيني ومن آلت إليه ملكية مال مثقل برهن.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن المراد بملكية المدين للشيء موضوع التنفيذ ليس الملكية المفترزة وإنما يراد بها الملكية كيفما كانت صورها سواء تعلق الأمر بملكية شائعة أو ملكية مشتركة.

فبالنسبة لصورة الملكية الشائعة، فإن انتقال الجزء المملوك على الشيوع إلى من رسا عليه المزاد بعد بيعه يجعل من هذا الأخير مالكا جديدا على الشيوع، وبالتالي تخضع علاقته بباقي الملاك للأحكام المقررة لحالة الشيوع.⁽²⁾

أما فيما يخص الملكية المشتركة فهي تتميز عن غيرها من صور الملكية باستحالة التنفيذ على الأفراد المشتركة بمعزل عن الجزء المفترز، إذ لا يجوز توقيع الحجز على حديقة مشتركة دون أن يمتد ذلك إلى المسكن المنفرد الموجود ضمن نفس العمارة وذلك نظرا لارتباط الأجزاء المشتركة وجودا وعلما بالجزء المفترز.⁽³⁾

القاعدة الثالثة: أن يكون محل التنفيذ مالا:

لا يجوز التنفيذ على جسم المدين بطريق الإكراه البدني، وهو أمر بديهي حيث قد استبعد إجراء الإكراه البدني في المواد المدنية بموجب اتفاقية، غير أنه بقي جائزا كإجراء فقط في المواد الجزائية، بل يجب التنفيذ على مال المدين والمقصود به الحقوق المالية سواء كانت حقوق عينية أو حقوق شخصية وبذلك تستبعد الحقوق غير المالية، كما لا يجوز أيضا التنفيذ على حق المؤلف، لأنه لا يمكن إلزامه بنشر مؤلفه أو

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 39.

(2) محمد حسنين / التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية، طبع سنة 1986، ص: 50.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 39.

استمرار أو إعادة نشره لأن ذلك حق أدبي يكفله القانون للمؤلف وحده لشخصيته التي تجلت في نتاج فكره.

القاعدة الرابعة: حرية الدائن في اختيار أموال المدين لإجراء الحجز عليها:

إن للدائن مطلق الحرية في التنفيذ على أي مال من أموال المدين وهذا عملا بنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

إذ يقتضي مبدأ الضمان العام أن يباح للدائن التنفيذ على ما يرغب من أموال مدينه باعتبارها جميعا ضامنة لحقوقه، حيث إن القانون لم يفرض على الدائن مالا معيناً من أجل التنفيذ عليه سواء كان دائناً عادياً أو ممتازاً، إذ يجوز للدائن المرتهن أن يحجز على مال آخر للمدين غير المال المرهون له وقد تكون له مصلحة في هذا نظراً لتأخر مرتبته في الرهن، كما يجوز للدائن العادي أن يطلب الحجز على مال مرهون.⁽²⁾

إن المشرع الجزائري قيد التنفيذ على المنقولات أولاً في مجموعها ومن ثم تأتي العقارات، فلا يتم الحجز على عقار المدين قبل المنقول إلا إذا ثبت عدم وجود هذا الأخير أي المنقول أو عدم كفايته وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

(1) تنص المادة 642 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظاً على الضمان العام لديونه".

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 181.

(3) تنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقارات. وإذا لم يكن للمنقذ عليه عقارات فيتم التنفيذ على أمواله المنقولة مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادتين 622 و636 أدناه".

هذا ويجب على الدائن الراغب في توقيع الحجز على أموال مدينه أن يحدد المال المراد الحجز عليه، كأن يحضر مثلا رقم الرصيد البنكي لمدينه أو ترقيم سيارته أو العتاد الذي يوجد بمحله التجاري أو العقار المملوك للمدين.⁽¹⁾

القاعدة الخامسة: عدم اشتراط توافر تناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ:

مفاد هذه القاعدة أنه يجوز للدائن بدين صغير أن يوقع حجزا على ما يشاء من أموال مدينه وبأكبر قيمة وهو ما يعبر عنه بقاعدة "الحجز كلي الأثر"، بمعنى أنه لا يرد فقط على ما يوازي حق الدائن الحاجز بل يرد على المال المحجوز كله مهما بلغت قيمته، والعلة في ذلك أن جميع أموال المدين ضامنة لديونه، كما أن الحجز لا يرتب أولوية للدائن الحاجز في اقتضاء حقه، إذ يجوز لأي دائن آخر لهذا المدين الحجز على المال المحجوز نفسه، على أن يقتسم مع الحاجز الأول حصيلة التنفيذ، ولهذا فمن مصلحة الدائن ألا يكتفي بتوقيع الحجز على ما يوازي قيمة دينه احتياطا لمزاحمة دائنين آخرين له.⁽²⁾

إن قاعدة عدم اشتراط توافر التناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ لا تعني حصول الدائن على أكثر مما يستحق وهو ما أكدته المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، أو أن يثري على حساب المدين دون

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 52.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 182.

(3) تنص المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ، عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني، أو عند التخصيص، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي وما استلزمه من مصاريف".

حقه، فهو فقط يتحصل على المقدار الذي يغطي به حقه بما فيه المصاريف باعتبارها من ملحقات الحق بالمعنى الواسع.⁽¹⁾

لقد نص المشرع على العديد من الوسائل التي بمقتضاها يمكن التخفيف من قسوة هذه القاعدة المقررة لمصلحة الدائن ومن بين هذه الوسائل: الإيداع والتخصيص.⁽²⁾

ويقصد بالإيداع والتخصيص وضع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز والمصاريف بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ أو بين يدي المحضر القضائي مقابل وصل، وبذلك ينتقل الحجز إلى المبلغ المودع ويزول عن الأموال التي حجزت، وقد يكون الإيداع والتخصيص بناء على حكم أو بدون حكم.⁽³⁾

القاعدة السادسة: أن يكون محل التنفيذ مما يجوز التنفيذ عليه

إذا كان الأصل أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، فإن الاستثناء هو وجود بعض الأموال التي لا يجوز الحجز عليها، حيث إن هذه الأموال تكون غير قابلة للحجز بسبب عدم قابليتها للتصرف فيها أو بسبب إقرار المشرع لعدم جواز الحجز عليها أو إقرار الأطراف في منع الحجز عليها، حيث إنه إذا وقع الحجز على هذه

(1) أحمد خلاصي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر، طبع سنة 2003، ص ص: 227-228.

(2) يقصد بالإيداع: وضع مبلغ من المال تحت يد مؤهله في سبيل الضمان، أما التخصيص: فهو يعني تحديد الطرف المستفيد والذي سيخصص له هذا المبلغ المودع؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 208، ص: 183.

(3) إن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الإيداع والتخصيص في الحجز بنوعيه سواء بالنسبة للحجز التنفيذي أو الحجز التحفظي لهذا أورد النصوص المتعلقة بوسائل الحد من أثر الحجز في الفصل الأول من الباب الخامس المتعلق بالأحكام المشتركة في الحجز، وذلك في المواد من 640 إلى 642 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو الأمر الذي لم يكن سائدا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى حيث أن المشرع قد أخذ بنظام الإيداع والتخصيص في الحجز التحفظية فقط وذلك في مادته 351 فقرة أولى منه.

الأموال يكون التصرف بذلك قابلا للإبطال وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 643 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن منع الحجز على مال معين لا يكون إلا بوجود نص يقر بذلك، إذ لا يعتد بإرادة الأطراف، ذلك أن حالات عدم جواز الحجز قد حصرها المشرع الجزائري سواء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في قوانين أخرى، إذ أنها تعتبر استثناءً عن القاعدة العامة، حيث لا يمكن للدائن أن يلتزم بإثبات المال مما يجوز الحجز عليه، وإنما على المدين أن يطلب بطلان الحجز إذا تم على مال لا يجوز التنفيذ عليه فهو يتمسك بهذا البطلان لأن قاعدة عدم جواز الحجز على فئة معينة من الأموال لا تتعلق بالنظام العام إلا بناءً على نص صريح في القانون أو إذا كان المنع من الحجز لتحقيق مصلحة عامة، إذ عليه أن يثبت فقط أن هذا المال المحجوز هو فعلا من الأموال التي يمنع القانون الحجز عليها وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ.⁽²⁾

إن منع المشرع الجزائري لتنفيذ على مال معين من أموال المدين يعني منع توقيع الحجز عليه بجميع صورته وأشكاله، سواء كان الحجز تنفيذيا أو تحفظيا كما يمنع تعيين حارس قضائي عليه، لأن هذا سيؤدي إلى نتيجة مناقضة لروح القانون.⁽³⁾

إن عدم جواز الحجز والتنفيذ على الأموال يرجع السبب فيه إما إلى طبيعة هذا المال وعدم قابليته لورود التنفيذ عليه، أو إلى نص صريح للقانون يمنع هذا التنفيذ وذلك رعاية لمصلحة المدين وأسرته.⁽⁴⁾

(1) تنص المادة 643 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز، قابلا للإبطال، يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة، أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد 1 من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 54-55.

(3) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، نفس المرجع، ص: 55.

(4) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 186.

أ- الأموال التي لا يجوز التنفيذ عليها بحكم طبيعتها:

إن هذه الأموال لا يجوز التنفيذ عليها بسبب طبيعتها بغض النظر عما إذا كان المشرع قد نص صراحة على عدم جواز التنفيذ عليها أو لم ينص على ذلك صراحة، وتتمثل هذه الأموال في ما يلي:

1- الأموال العامة والأموال الخاصة المملوكة للأشخاص المعنوية العامة:

لا يجوز الحجز على الأموال العامة المملوكة للدولة والأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لمنفعة عامة ولا يجوز حتى التصرف فيها أو تملكها بالتقادم وهو ما نصت عليه صراحة المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى.(1)

غير أنه يلاحظ من خلال نص الفقرة الأولى من المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور أعلاه أن المشرع قد أورد عبارة "إذا لم ينص القانون على خلاف ذلك" وبمفهوم المخالفة نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة قابلة للحجز، إلا أنه بالرجوع إلى المادة الرابعة من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي أكد أن هذه الأملاك غير قابلة للتنفيذ عليها.(2)

(1) تنص المادة 636 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها لا يجوز الحجز على الأموال الآتية: الأموال العامة المملوكة للدولة، أو للجماعات الإقليمية، أو للمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

(2) تنص المادة 4 فقرة أولى من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 على ما يلي: "الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم ولا للحجز".

والمال العام هو المال المخصص لخدمة الجمهور مباشرة أو عن طريق مرفق عام كالطرق والشوارع والجسور والمباني الحكومية وغيرها، وهو ما نصت عليه المادة 689 من القانون المدني.⁽¹⁾

غير أنه قد يحدث ويفقد هذا المال لصفة العمومية وذلك بانتهاء تخصيصه للمنفعة العامة وهنا يمكن الحجز عليه والتصرف فيه وإلى غير ذلك.⁽²⁾

إن العلة في منع الحجز على هذه الأموال يعود لكونها مخصصة لتحقيق النفع العام لذا فإن الحجز عليها يتعارض مع سير المرفق العام بانتظام وبالتالي يؤدي إلى تعطيله.⁽³⁾

2- الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا:

إن الوقف يجعل المال الموقوف في حكم ملكية الله سبحانه وتعالى لذلك لا يجوز التصرف فيه⁽⁴⁾، هذا وقد أعطى المشرع الجزائري الشخصية الاعتبارية لأموال الوقف بموجب نص المادة 49 الفقرة الخامسة من القانون المدني الجزائري وهو ما أكدته المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية.⁽⁵⁾

وقد عرّفت المادة 213 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة الوقف⁽⁶⁾، وهو بذلك نوعان وقف عام وهو ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه

(1) نصت المادة 689 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم...".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 56-57.

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 188.

(4) جعود كمال/ حق البقاء في الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، سنة 2003، ص: 15.

(5) تنص المادة 636 فقرة 2 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 20 /02/ 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "الأموال الموقوفة وفقا عاما أو خاصا، ما عدا الثمار والإيرادات".

(6) تنص المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 06 /11/ 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم على ما يلي: "الوقف هو حبس المال على التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصديق".

ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخير⁽¹⁾، أما الوقف الخاص فهو ما يحبسها الواقف لأهله من ذكور وإناث أو على أشخاص معينين على أن يؤول إليهم بعد وفاة الواقف⁽²⁾.

هذا وقد ميزت المادة 2 من القانون رقم 10-02 المتعلق بالأوقاف⁽³⁾، بين نوعين من الوقف وفصلت بينهما من حيث القواعد المنظمة لكل منهما، وبالتالي فإنه لا يجوز الحجز على الأموال الموقوفة سواء كانت موقوفة وقفا عاما أو خاصا وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1997/07/16 بقولها: "...من المقرر قانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها باي تصرف ناقل للملكية..."⁽⁴⁾، وهذا ما عدا ريعها أي الثمار المنتجة، لأنه يمكن للموقوف عليه التصرف فيها⁽⁵⁾.

3- أموال السفارات الأجنبية:

توجد طائفة من الأشخاص لا يجوز التنفيذ ضدها لاعتبارات سيادية وهذا نتيجة لامتياز مصدره الاتفاقيات التي صادقت عليها الجزائر، وبالتالي فإن التنفيذ في مواجهة الهيئات الدبلوماسية والدول الأجنبية يخضع لقواعد خاصة محددة بموجب اتفاقية فيينا حول العلاقات الدبلوماسية⁽⁶⁾.

-
- (1) راجع في هذا الشأن المنشور الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية الصادر بتاريخ 1991/01/23 تحت رقم 275، والمتضمن الأحكام التشريعية المتعلقة بالأموال الوطنية، ص: 18.
- (2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 47.
- (3) للمزيد راجع القانون رقم 10-02 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف، جريدة رسمية عدد 83، لسنة 2002.
- (4) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 1991/07/16، في الملف رقم 157310، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 34.
- (5) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 189.
- (6) راجع اتفاقية فيينا حول العلاقات الدبلوماسية المؤرخة في 18 أبريل سنة 1961 والتي انضمت إليها الجزائر في 14 أبريل إلى 14 ماي سنة 1964.

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذه الاتفاقية قد نصت صراحة على عدم جواز توقيع الحجز على الأموال التابعة للسفارات والهيئات الدولية ورجال السلك الدبلوماسي والقنصلي.⁽¹⁾

إن هذه الحصانة التي تتمتع بها أموال السفارات الأجنبية والمقررة في القانون الدولي العام ترتبط بسيادة الدول الأجنبية وبالحصانة المقررة للهيئات الدولية، إذ أنه لا يجوز الحجز على مقرات السفارات والقنصليات الأجنبية أو محتوياتها أو المنقولات المملوكة لها ولو وجدت خارج مقر السفارة أو القنصلية كالسيارات الرسمية.⁽²⁾

كما نذكر أيضا ذلك الاتفاق المبرم بين الحكومة الجزائرية ولجنة المجموعة الأوروبية الذي ينص على إقامة ممثليه للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات.⁽³⁾

إن العلة من حظر الحجز أصلا هي كون المسألة متعلقة بسيادة الدول الأجنبية والتي يتعين احترامها وفق مبادئ القانون الدولي العام وأهمها مبدأ المعاملة بالمثل.

4- الأموال التي يملكها المدين ولا يجوز له التصرف فيها:

إن الشرط المانع من التصرف في هذه الأموال قد يكون مصدره القانون، وذلك كالسيارات المستوردة من الخارج بناء على رخصة من وزارة المجاهدين من أجل

(1) Article 22/3 du convention de vienne sur les relations diplomatiques-conclue à vienne le 18 Avril 1961 – Adhésion de l'Algérie le 14 Avril 1964: « les locaux de la mission, leur ameublement et les autres objets qui s'y trouvent, ainsi que les moyens de transport de la mission ne peuvent faire l'objet d'aucune perquisition, saisie ou mesure d'exécution ».

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 48.

(3) راجع في هذا الشأن المرسوم رقم 53-87 المؤرخ في 24 فبراير 1987 المتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولجنة المجموعات الأوروبية على إقامة ممثليه للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات، والموقع بمدينة الجزائر العاصمة بتاريخ 9 ديسمبر 1985.

إعفاؤها من الرسوم الجمركية، حيث أن امتلاكها مصحوب بشرط عدم التصرف فيها لمدة معينة، ويشمل هذا الشرط ضمان منع حجزها وبيعها قضائياً.⁽¹⁾

وقد يكون مصدر الشرط المانع من التصرف العقد، كأن يمتلك المدين مثلاً عقاراً مصحوباً بشرط يمنعه من التصرف ويرد في سند الملكية، كأن يكون العقار مثلاً موهوباً بموجب عقد هبة مسبقاً بشرط عدم التصرف فيه لمدة محددة، وإن كان هذا الأمر لم ينص عليه القانون المدني باعتباره الشريعة العامة غير أنه قد نصت عليه بعض القوانين وهو ما نجده في نص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

5- الحقوق الشخصية:

إن هذه الحقوق لا تدخل ضمن ما يسمى بالضمان العام للدائنين، لأنها لا تباع للغير لكون استعمالها يقتصر على المدين وحده، ولا يمكن لغيره استعمال هذا الحق كالصور العائلية والأوسمة، فهي حقوق متصلة بشخص المدين ولذا لا يجوز حجزها وبيعها بالمزاد العلني.⁽³⁾

ومن بين الحقوق الشخصية كذلك التي تأتي بطبيعتها توقيع الحجز عليها وبيعها حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والعلمية، فحقوق الملكية الأدبية أو ما تسمى بحق المؤلف تعتبر حقاً معنوياً أو ذهنياً فهي لصيقة بالشخصية لأنها من إنتاج العقل لذا لا يجوز التصرف فيها وهو ما نصت عليه المادة 21 من الأمر رقم 05/03 المتعلق

(1) عبد الرحمن ملزي / طرق التنفيذ الجبري، سلسلة محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة التاسعة عشر، السنة الثالثة، نشرت سنة 2010، ص: 10.

(2) تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من صاحبه الأخير".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 191-192.

بحقوق المؤلف⁽¹⁾، أما فيما يخص الملكية الصناعية فهي تشمل براءات الاختراع وعلامة المصنع والعلامة التجارية وغيرها فإنه لا يجوز الحجز عليها، وفي الحقيقة إن هذه الحصانة تستند إلى قواعد الأخلاق والآداب العامة وما تفرضه من حرمة الأفراد وخصوصياتهم.⁽²⁾

غير أن هذه الحقوق ليست مطلقة حيث إن هناك بعض الحقوق الشخصية كالعلامة التجارية التي يجوز الحجز عليها.

6- بعض الحقوق العينية:

إن القاعدة العامة أن الحقوق العينية تعد من أهم أموال المدين التي يجري التنفيذ عليها وهذا سواء وردت على منقولات أو عقارات، غير أن بعض هذه الحقوق لا يجوز الحجز عليها بسبب طبيعتها وذلك كحق الارتفاق والحقوق العينية التبعية، فحق الارتفاق مثلا لا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار المرتفق كما هو الحال بالنسبة للرهن وحق الاستعمال وحق السكن وغيرها.⁽³⁾

ب- الأموال التي لا يجوز الحجز عليها رعاية لمصلحة المدين وأسرته:

باستقراء نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما الفقرات من 6 إلى 13 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد حظر الحجز على بعض

(1) تنص المادة 21 من الأمر رقم 03-05 المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة على ما يلي: "يتمتع المؤلف بحقوق معنوية ومادية على المصنف الذي أبدعه، تكون الحقوق المعنوية غير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا يمكن التخلي عنها، تمارس الحقوق المادية من قبل المؤلف شخصيا أو من يمثله أو أي مالك آخر للحقوق بمفهوم هذا الأمر".

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 57-58.

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 191.

الأموال رعاية لمصلحة المدين وأسرته وصيانة لكرامته وحرصا على استمرار حياته، وفي ذلك تطبيق للاتجاهات الحديثة التي تمنع التنفيذ على شخص المدين.⁽¹⁾

غير أن هذا الحظر الذي أقره المشرع لا يعد من النظام العام، بمعنى أنه يمكن لمن تقرر لمصلحته التمسك به أمام الجهات القضائية، مادام أنه أي حظر الحجز قد شرع لمصلحة المدين وأسرته وهذا ما أكدته المادة 643 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن بين الأشياء التي حظر المشرع الجزائري الحجز عليها رعاية لمصلحة المدين وأسرته والتي ذكرها في المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر:

1- الأثاث والأمتعة والألبسة الضرورية والمستعملة يوميا من المدين وأولاده:

وهنا يجب أن يكون الأثاث والفراش والملابس ملازمة للأشخاص الذين وردوا في الفقرة 6 من المادة 636 السالفة الذكر بمعنى المدين وزوجته وأولاده، كما يجب أن يكون هؤلاء الأولاد مقيمين مع المدين إقامة دائمة، كما أنه يجوز الحجز على الأثاث الزائد عن الحاجة وكذلك الأثاث المخزن على سبيل الادخار أو المحتفظ به على وجه الاحتياط.⁽²⁾

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 59؛ وحمدى باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ

في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 192.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 52.

هذا وتجدر الملاحظة إلى أن الحلي والمجوهرات لا تدخل في مفهوم الملابس المنصوص عليها في الفقرة 6 من المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، وبالتالي فإنه يجوز الحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني.⁽¹⁾

2- الكتب الخاصة بمهنة المدين ودراسته في حدود ما يعادل ثلاث مرات الأجر الوطني المضمون:

تعتبر الكتب أموالا قابلة للحجز، ولكن نظرا لوضعية المدين قيد المشرع الحجز عليها بأن تكون هذه الكتب من بين المؤلفات الضرورية سواء لمهنة المحجوز عليه، أو لمتابعة دراسته وبذلك لا يجوز للمحجوز عليه التمسك بكتب ليست لها صلة بمؤهلاته، كما وضع قدر من الكتب دون حجز وذلك في حدود مبلغ قدره المشرع بثلاث مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون.⁽²⁾

3- أدوات العمل الشخصية اللازمة لأداء مهنة المدين والتي لا تتجاوز مائة ألف 100.000 دج:

إن الأمر هنا يتعلق بأدوات العمل الضرورية لعمل المحجوز عليه ومهما كانت طبيعة نشاطه الحرفي بشرط أن لا تتجاوز قيمتها مبلغ 100.000 دج، وهنا نلاحظ أن المشرع قد حدد المبلغ عكس البند السابق، على الرغم من عدم وجود ما يبرر تمييز الكتب اللازمة لمهنة المدين عن الأدوات الضرورية لنفس المهنة، كما وقد ترك للمحجوز عليه كذلك الحرية في اختيار الأدوات حسب الحاجة.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 193.

(2) إن المشرع الجزائري في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أصاب حين اعتمد في تقدير بعض الأنصبة على الأجر الوطني الأدنى المضمون دون أن يقدرها نقدا، وذلك لأن القدرة الشرائية في تغير مستمر، وهو الأمر الذي لم يكن موجودا سابقا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 53.

4- المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد:

إن المشرع الجزائري في هذه النقطة لم يعتمد على القائمة في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلافا لما كان سائدا في ظل القانون الملغى، أين حصر المنع في الدقيق والحبوب، وإنما ترك الأمر مفتوحا على مطلق المواد الغذائية بما فيها اللحوم المجمدة والطيور والجبين والخضر والدقيق والحبوب وغيرها من المأكولات التي يمكن حفظها لمدة شهر مما يقتات به الإنسان.⁽¹⁾

5- الأدوات المنزلية الضرورية للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه:

لقد ذكر المشرع هذه الأدوات في نص المادة 636 فقرة 10 على سبيل المثال لا على سبيل الحصر ومنها الثلاجة، فرن المطبخ، ثلاث قارورات الغاز، بالإضافة إلى الأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي والأكل، والمعيار المعتمد في ذلك هو معيار شخصي يتعلق بالمحجوز عليه وضرورياته، وأبعد من ذلك فالمشرع قد ساعد القاضي حيث وضع قرينة قاطعة، إذ تعد هذه الأشياء المذكورة ضرورية للمحجوز عليه ولعائلته بقوة القانون، لذا لا يجوز الحجز عليها.⁽²⁾

6- الأدوات الضرورية للمعوقين:

إن سبب الحظر هنا يعود للحالة الجسمانية للمحجوز عليه وتفاديا للإضرار به، وهنا المشرع لم يحدد نوع الإعاقة إن كانت حركية أو ذهنية أو في البصر أو السمع أو النطق، فهو بذلك يقصدها جميعها مهما كانت طبيعتها، كما يشتمل جميع الأدوات مهما كانت وظيفتها في التفاعل مع الإعاقة.⁽³⁾

(1) عبد الرحمن ملزي / طرق التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 11.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 195.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 54.

هذا وقد استحدث ذلك البند نظرا لحاجة هذه الفئة من ذوي الاحتياجات الخاصة وضرورة تكفل المجتمع المدني بها وتماشيا مع العرف الدولي، وأبعد من ذلك فقد جاءت المادة 638 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتؤكد ذلك.⁽¹⁾

7- لوازم القصر وناقصي الأهلية:

ذكر المشرع اللوازم دون الأدوات وهذا نظرا لاختلافهما، ذلك أن اللوازم هي كل شيء ضروري للاستعمال من قبل القصر وناقصي الأهلية كالكروسي المدولب، وهي غير قابلة للحجز، بينما الأدوات فهي ما يملكونه مثل الحاسوب، وهي قابلة للحجز.

8- النفقات المحكوم بها قضائيا إذا كانت قيمتها لا تتجاوز ثلثي 3/2 الأجر الوطني الأدنى المضمون:

يقصد بالنفقات المحكوم بها قضائيا تلك النفقات المحددة في قانون الأسرة وفقا للمواد من 74 إلى 78 والتي صدر بشأنها إما أمر أو حكم أو قرار يقضي بدفعه، وتتضمن هذه النفقات مثلا كل من نفقة الزوجة ونفقة الأولاد، نفقة الأصول على الفروع والفروع على الأصول وغيرها، وهذا النوع من النفقات غير قابلة للحجز.⁽²⁾

غير أن هذا الحظر من الحجز على هذه النفقات ليس حظرا مطلقا وإنما نسبيا أي في حدود ثلثي 3/2 الأجر الأدنى المضمون، وبمفهوم المخالفة فإن كل من زاد على ثلثي 3/2 الأجر الأدنى للمضمون يجوز الحجز عليه.⁽³⁾

(1) تنص المادة 638 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز الحجز على الأدوات الضرورية للمعاقين المشار إليهم في المادة 636-11 أعلاه، حتى ولو كان الحجز من أجل استيفاء ثمنها أو ثمن إنتاجها أو ثمن إصلاحها".

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 50.

(3) لمزيد من التوضيح نلاحظ مثلا أن الأجر الوطني الأدنى هو 18.000 دج وبالتالي فإن ثلثي هذا المبلغ هو 12.000 دج، وعليه يجب أن لا تتجاوز النفقة المحكوم بها قضائيا هذا المبلغ حتى يمنع الحجز عليها كأن =

9- إناث الماشية التي ينتفع بها المدين وعائلته ونفقاتها لمدة شهر وفراش الإسطبل:

لقد حصر المشرع الجزائري الحيوانات الأليفة في الفقرة 13 من نص المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات وهذا دون باقي الحيوانات الأخرى كالبعال والأحصنة وخصّ الإناث دون الذكور من هذه الحيوانات، والعلة من هذا الحظر هي تمكين المدين وعائلته من الاستفادة من ألبان هذه الحيوانات، والمنع لا يقتصر على هذه الحيوانات فقط بل يشمل كذلك على ما يلزم من فراش الإسطبل والغذاء لمدة شهر.⁽¹⁾

إن المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد فتحت مجالات أوسع للقوانين اللاحقة وحتى السابقة من أجل تقرير مبدأ منع الحجز، ومثال ذلك القانون رقم 83-11 المتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم والذي نص في مادته 93 مكرر على مبدأ حظر الحجز، وإن كانت هذه المادة قد أثارت جدلا كبيرا من حيث التطبيق، لذا وجب التفريق بين الأموال المسخرة لخدمة المرفق، كسيارات المصلحة مثلا فهي غير قابلة للحجز وبين الأموال غير المخصصة لخدمة المرفق التي تتمثل في اشتراكات المؤمنين فهي قابلة للحجز.⁽²⁾

أما بالنسبة للأجور ومعاشات التقاعد فقد نصت المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على منع الحجز عليها في حدود النصوص الأخرى

= تكون مثلا 10.000 دج، لأنه إذا تجاوزت النفقة المحكوم بها 12.000 دج ففي هذه الحالة يجوز الحجز على ما زاد منها عن هذا المبلغ.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 196-197.

(2) تنص المادة 93 مكرر من القانون رقم 83/11، المؤرخ في 02 يوليو 1983، والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية المعدل والمتمم، على ما يلي: "تعتبر أموال صناديق الضمان الاجتماعي غير قابلة للحجز مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها صراحة في القانون".

المنظمة في نفس القانون أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بموجب المواد من 775 إلى 782.⁽¹⁾

حيث لا يجوز أن يحجز على ما يتقاضاه الموظفون والمستخدمون والمتقاعدون والعمال إلا بمقدار 1/3 ما يتقاضونه وهذا نظرا لرغبة المشرع في تحقيق المصلحة العامة وذلك لضمان الاستقرار النفسي للموظف.⁽²⁾

الفرع الثاني:

سبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن سبب التنفيذ هو أهم ركن في نظرية التنفيذ، وهذا نظرا للدور الهام الذي يؤديه السند التنفيذي في حماية الحقوق، حيث أنه لا يمكن إجراء التنفيذ في غيابه، وعليه فإن سبب التنفيذ يتلخص في معنيين أحدهما موضوعي والآخر شكلي.

فسبب التنفيذ في معناه الموضوعي يقصد به الحق الذي يجري التنفيذ اقتضاءً له، وهذا الحق يجب أن يتوفر فيه شروط، إذ يجب أن يكون محقق الأداء، ومعين المقدار، ومستحق الأداء، وهذه الشروط متطلبية في الحق الموضوعي وليس في السند التنفيذي.⁽³⁾

(1) تنص المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز الحجز على الأجور والمرتببات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني، إلا في الحدود المنصوص عليها في هذا القانون".

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 58.

(3) عمارة بلغيث / التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم، ص: 58.

أما المعنى الشكلي فيقصد به الأداة أو الوثيقة التي يجري بمقتضاها التنفيذ والتي تسمى بالسند التنفيذي، هذا وقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب سند تنفيذي.⁽¹⁾

وعليه يمكن القول أن سبب التنفيذ يتلخص في السند التنفيذي وهو يعرف على أنه: "كل عمل قانوني يتخذ شكلا معيناً، ويتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الاقتضاء الجبري".⁽²⁾

وهناك من يعرفه بأنه: "عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضوعه أو كل منازعة في صحته، ومن ثم يجعله وثيقة تتحتم على ممثل السلطة العامة المختصة تنفيذ ما تثبته من حق على من هو ثابت ضده هذا الحق".⁽³⁾

وبذلك يمكن الاستخلاص من كل هذه التعاريف أن للسند التنفيذي مجموعة من الخصائص كما أن السندات التنفيذية أنواع مختلفة وهذا ما سأشرحه فيما يأتي:

أولاً: خصائص السند التنفيذي

تتمثل خصائص السند التنفيذي التي يمكن استخلاصها من التعاريف المختلفة له فيما يأتي:

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 93.
(2) مفلح عواد القضاة / أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 47.
(3) حسن علام / موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 1975، ص: 11.

أ- السند التنفيذي شرط لازم للقيام بالتنفيذ:

يعد السند التنفيذي الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها القانون مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، ونتيجة لذلك لا يقبل من الدائن تقديم أي دليل غيره للقائم بالتنفيذ حتى يقنعه بالقيام بالتنفيذ.⁽¹⁾

ب- السند التنفيذي كاف لإجراء التنفيذ:

يتمتع السند التنفيذي بالقوة الذاتية، إذ لا يمكن للقائم بالتنفيذ أو المدين أن ينازع في الحق الثابت فيه، لأنه حسم المنازعات السابقة في الموضوع.

ج- السندات التنفيذية وردت في القانون على سبيل الحصر:

يرى الدكتور حمدي باشا عمر أن المشرع الجزائري قد عد أنواع السندات التنفيذية من خلال المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجعلها حصرية، إذ لا مجال للفقهاء أو القضاة في الاجتهاد لا بالإضافة ولا حتى بالإنقاص ذلك وأنه يبطل الاتفاق الذي قد يبرمه ذوو الشأن بإضافة الصفة التنفيذية على محرر لم يعتبره المشرع سندا تنفيذيا⁽²⁾، غير أنه وحسب رأيي الشخصي فإن المشرع لم يحمّر بحصر السندات التنفيذية ويظهر ذلك في الفقرة الأخيرة من نفس المادة والتي نصت على أنه: " تعتبر سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي."

د- السند التنفيذي وثيقة رسمية لاقتضاء الحق الثابت:

يعتبر السند التنفيذي وثيقة رسمية معدة خصيصا لاقتضاء الحق مباشرة ولا يحتمل تجديد المنازعة في موضوعها أو مراجعة ما سبق صدورها من إجراءات،

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 70-71.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 95.

حيث أنه يكرس حقا لمن يستند إليه وليس مجرد دليل إثبات يخضع لتقدير المحضر القضائي، ودليل ذلك أن الحقوق التي يكرسها لا تتقدم إلا بمرور مدة معينة وهو ما أكدته المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

ثانيا: أنواع السندات التنفيذية

ذكر المشرع الجزائري السندات التنفيذية في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، حيث قام بترتيبها حسب قوة آثارها القانونية، إذ بدأ بالأحكام بمختلف أنواعها سواء كانت صادرة عن القضاء العادي أو الإداري ثم محاضر الصلح وأحكام المحكمين، ومن ثم الشيكات والسفاحات وبعض العقود التوثيقية ومحاضر البيوع بالمزاد العلني وأحكام رسو المزاد على العقار.⁽³⁾

وعليه يمكن تصنيف السندات التنفيذية إلى سندات تنفيذية قضائية، وسندات تنفيذية غير قضائية وهي كالآتي:

(1) تنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: " تتقدم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشر 15 سنة كاملة ابتداءً من تاريخ قابليتها للتنفيذ. يقطع التقادم بكل إجراء من إجراءات التنفيذ".

(2) تنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي".

والسندات التنفيذية هي: 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل، 2- الأوامر الاستعجالية، 3- أوامر الأداء، 4- الأوامر على عرائض، 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية، 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ، 7- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة، 8- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط، 9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط، 10- الشيكات والسفاحات، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقا لأحكام القانون التجاري، 11- العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة، 12- محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط، 13- أحكام رسو المزاد، وتعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي".

(3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، طبعة ثانية منقحة، موفم للنشر، طبع سنة 2011، ص: 353؛ وبربارة عبد الرحمن / شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة، طبع سنة 2011، ص: 574.

أ- السندات التنفيذية القضائية:

تتمثل السندات التنفيذية القضائية في كل من الأحكام الصادرة عن المحاكم العادية والإدارية وقرارات المجالس القضائية والمحكمة العليا ومجلس الدولة والأوامر بأنواعها، ومحاضر الصلح أو الاتفاق، وسأحاول شرح كل واحدة على حدى فيما يأتي:

1- الأحكام القضائية:

تعتبر الأحكام القضائية بمثابة سندات تنفيذية، كونها تصدر عن جهة قضائية مختصة بالفصل في الخصومة المعروضة عليها سواء كانت محاكم عادية أو محاكم إدارية، وهذا بعد إجراء تحقيق كامل وفقا لإجراءات وضمانات مبينة في القانون.⁽¹⁾

هذا وقد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الأحكام القضائية تشمل الأحكام والأوامر وحتى القرارات وهو ما نصت عليه الفقرة الخامسة من المادة الثامنة.⁽²⁾

كما تجب الإشارة هنا إلى أنه حتى تعد الأحكام القضائية بمختلف أنواعها سندات تنفيذية فإنه لا بد من توافرها على شرطين أساسيين هما:⁽³⁾

يجب أن يكون حكما بالإلزام: إن الأحكام التي تصدر في الموضوع قد تكون أحكاما مقررة أو منشأة أو أحكاما بالإلزام⁽⁴⁾، والمتفق عليه في الفقه والقضاء أن أحكام الإلزام هي فقط التي تكون قابلة للتنفيذ الجبري، وذلك لأن حكم الإلزام وحده من يقرر

(1) نبيل صقر / الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، طبع سنة 2009، ص: 27.
(2) تنص المادة 8 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقصد بالأحكام القضائية في هذا القانون، الأوامر والأحكام والقرارات القضائية".
(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر، الجزائر، طبع سنة 2012، ص: 32.
(4) من أمثلة الأحكام المقررة: الحكم الصادر بإثبات النسب، أو الحكم بالحياسة، وفيما يخص الأحكام المنشأة مثلا: الحكم بالطلاق أو الحكم بالإفلاس، أما فيما يتعلق بالأحكام بالإلزام فهي تتمثل في: الحكم بالنفقة أو الحكم بالتعويض، أو الحكم القاضي بطرد المستأجر من العين المؤجرة.

أو يؤكد حقا لأحد الخصوم ويلزم الخصم الآخر بأدائه، أما الأحكام المقررة أو المنشأة فهي لا تعد في مصاف السندات التنفيذية.⁽¹⁾

ويلاحظ أنه إذا كان الحكم القضائي يتضمن شقين أحدهما منشأ والآخر ملزم كأن يكون مثلا حكما صادرا يقضي بالطلاق مع التعويض والنفقة، فهنا ينفذ الشق الثاني من الحكم المتعلق بالإلزام جبرا لأنه يعد سندا تنفيذيا، وفي المثال السابق فإن شق التعويض والنفقة هو من ينفذ جبرا، أما الشق المتعلق بالطلاق فهو حكم منشأ والحكم المنشأ أو حتى المقرر يحدث أثره بمجرد صدوره ولا يقبل التنفيذ الجبري لأنه لا يعد أصلا سندا تنفيذيا.⁽²⁾

يجب أن يكون الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه: يكون الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه عندما لا يقبل الطعن بالطرق العادية المتمثلة في المعارضة والاستئناف، وهو ما يصطلح عليه بالحكم النهائي، حيث تثبت له قوة الشيء المقضي فيه وتجعله قابلا للتنفيذ⁽³⁾، ولكن تجب الإشارة هنا إلى أن قوة الشيء المقضي فيه قد تثبت كذلك للأحكام المقررة أو الأحكام المنشأة ولكن هذا لا يجعل منها سندات تنفيذية كما سبق الشرح فالأمر فقط يتعلق بالنفذ وليس التنفيذ الجبري.

إن المبدأ في تنفيذ الأحكام القضائية يقضي بأن تكون هذه الأخيرة نهائية وهو ما يسمى بالنفذ العادي للأحكام، حيث إنه لا يجوز تنفيذها مادامت لم تستنفذ بعد طرق الطعن العادية المتمثلة في المعارضة والاستئناف، وهو ما نصت عليه صراحة المادة

(1) علي أبو عطية هيكل / التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية بالإسكندرية، طبع سنة 2008، ص: 29.

(2) نبيل إسماعيل عمر / الحكم القضائي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، طبع سنة 1999، ص: 49-50.

(3) يجب التمييز بين قوة الشيء المقضي فيه وحجية الشيء المقضي فيه، فقوة الشيء المقضي فيه: تعني أن الحكم أصبح نهائيا، أي أنه غير قابل للمعارضة والاستئناف أو أنه قابل للطعن بالطرق العادية ولكن قد استنفذها أو حتى فاته أجلها، أما حجية الشيء المقضي فيه: فهي تعني أن الحكم بمجرد صدوره يتمتع بالحجية وهي لا تزول إلا بزواله.

609 فقرة أولى من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

و بالتالي فإنه لا يجوز تنفيذ الأحكام الابتدائية كأصل عام بل تنفَّذ فقط الأحكام النهائية، غير أن هذا المبدأ يرد عليه استثناء يقضي بجواز تنفيذها أي الأحكام الابتدائية ولكن شريطة أن تكون مشمولة بالنفاذ المعجل.⁽²⁾

ويقصد **بالنفاذ المعجل** تنفيذ الحكم الابتدائي رغم عدم حيازته على قوة الشيء المقضي فيه، وهو تنفيذ مؤقت غير مستقر يتعلق مصيره بمصير الحكم، بحيث يبقى هذا التنفيذ إذا ما بقي الحكم وأيدته جهة الطعن، ولكنه يزول وتسقط إجراءاته إذا ألغت جهة الطعن هذا الحكم.⁽³⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن النفاذ المعجل يلحق جميع الأحكام بما فيها الأحكام المنشأة والمقررة ولكن هذا ليس من أجل تنفيذها جبرا لأنه وكما سبق شرحه فإن هذه الأخيرة لا تعد سندات تنفيذية، وبذلك فهي لا تقبل التنفيذ الجبري، وإنما النفاذ المعجل يلحق بها فقط من أجل تنفيذها لا غير.⁽⁴⁾

إن الحكمة من النفاذ المعجل هي تفادي الضرر الذي قد يلحق بالدائن المحكوم له أو المصلحة العامة، ذلك أن تأخير تنفيذه إلى غاية أن يصبح نهائيا ليس من صالح المحكوم له.

(1) تنص المادة 609 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد انقضاء آجال المعارضة أو الاستئناف وتقديم شهادة بذلك من أمانة ضبط الجهة القضائية المعنية، تتضمن تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار إلى المحكوم عليه، وتثبت عدم حصول معارضة أو استئناف".

(2) أحمد هندي / أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، طبع سنة 2005، ص: 25.

(3) عمارة بلغيث / التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، المرجع السابق، ص: 63.

(4) يجب التمييز بين نفاذ الحكم وتنفيذه، فنفاذ الحكم: يعني إحداثه لآثاره القانونية بمجرد النطق به دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات التنفيذ ولا حتى استعمال القوة العمومية كالحكم الصادر بإثبات النسب، أما تنفيذ الحكم: فهو عكس نفاذ الحكم إذ يعني ترجمة للقضاء الوارد به إلى واقع ملموس يرضي من صدر الحكم لصالحه.

وطبقا لأحكام المواد 303 فقرة أولى و323 و609 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن النفاذ المعجل نوعين: نفاذ معجل بقوة القانون، ونفاذ معجل بأمر المحكمة.

النفاذ المعجل القانوني: إن النفاذ المعجل القانوني الذي يلحق بالحكم القضائي فهو يستمد قوته مباشرة من نص القانون أو أمر المشرع، دون الحاجة لطلب الخصوم له ولا حتى لتصريح المحكمة.⁽¹⁾

فهو بذلك يلتصق بالحق تلقائيا بغض النظر عن رغبة القاضي أو حتى رغبة طرفي الخصومة، وإذا نصت عليه المحكمة في منطوق الحكم فما هو إلا ترديد لحكم القانون والبعض يراه تكرارا لا محل له.⁽²⁾

ومن حالات النفاذ المعجل القانوني التي تم حصرها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في قوانين أخرى هناك:

الأوامر الصادرة في المواد الاستعجالية، أحكام الإفلاس والتسوية القضائية، الأحكام الصادرة في المنازعة المتعلقة بالكفالة أو تقديم الكفيل، والأمر بالتخصيص.⁽³⁾

النفاذ المعجل القضائي: إن النفاذ المعجل القضائي هو الذي يطلبه الخصوم ولا يمكن للقاضي أن يأمر به من تلقاء نفسه وهو بذلك عكس النفاذ المعجل القانوني، حيث إنه يذكر في منطوق الحكم لأن مجرد طلبه لا يؤدي بالضرورة إلى اعتبار الحكم مشمولا بالنفاذ المعجل، وهو نوعان: وجوبي وجوازي.⁽⁴⁾

(1) سليمان بارش / شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 33.

(2) محمد حسنين / طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 49.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 37.

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 38.

فالنفاذ المعجل القضائي الوجوبي: هو الذي يتعين على القاضي أن يأمر به متى طلب منه⁽¹⁾، وبمفهوم المخالفة فإن إغفال القاضي عنه في الحكم يعرض هذا الحكم لقبالية الطعن فيه بالخطأ، هذا وقد حصرت المادة 323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات النفاذ المعجل القضائي الوجوبي في فقرتها الثانية⁽²⁾، وأبعد من ذلك فقد جعل المشرع هذا النفاذ المعجل بكفالة أو حتى بدون كفالة⁽³⁾.

أما النفاذ المعجل القضائي الجوازي: فالقاضي فيه غير مقيد بحالات معينة عكس سابقه الوجوبي، حيث أنه يتمتع بالسلطة التقديرية، إذ يمكنه أن يحكم به أو لا يحكم به رغم طلبه من أطراف الخصومة وهذا حسب ما يتبين له من ظروف كل قضية ومثاله دعوى استرداد الحيابة⁽⁴⁾.

وإذا كان للقاضي سلطة تقديرية في منح أو رفض النفاذ المعجل الجوازي، فهو يتمتع كذلك بالسلطة التقديرية في منحه بكفالة أو بدون كفالة وهذا من أجل ضمان إعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا إذا ما تم إلغاء الحكم من قبل جهة الطعن⁽⁵⁾.

ولقد أجاز المشرع الجزائري من خلال المادة 324 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁶⁾، الاعتراض على النفاذ المعجل في حالة الخطأ في

(1) لا يجوز لأطراف الخصومة أن يقوموا بطلب النفاذ المعجل القضائي لأول مرة في الاستئناف، لأنه في هذه الحالة سيعتبر طلبا جديدا، ومن ثم يمكن تأسيس رفض هذا الطلب على أنه طلب جديد يقدم لأول مرة أمام المجلس القضائي.

(2) تنص المادة 323 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "باستثناء الأحكام الواجبة للتنفيذ بقوة القانون، يؤمر بالنفاذ المعجل، رغم المعارضة أو الاستئناف، عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو وعد معترف به أو حكم سابق حاز قوة الشيء المقضي به، أو مادة النفقة أو منح مسكن الزوجية لمن أسندت له الحضانة".

(3) تنص المادة 323 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدون كفالة".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع والموضع السابقان.

(5) زبيري مختار / طرق التنفيذ، سلسلة محاضرات ألقيت على طلبة المدرسة العليا للقضاء ببوزريعة، الجزائر، الدفعة السادسة، سنة 1995، ص: 15.

(6) تنص المادة 324 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز رفع الاعتراض على النفاذ المعجل، أمام رئيس الجهة القضائية المعروضة أمامها الاستئناف أو المعارضة، ويجوز له توقيف النفاذ المعجل، عن طريق الاستعجال، إذا رأى أن الاستمرار فيه قد يترتب عليه آثار بالغة أو آثار يتعذر استدرأها".

تقريره، وهذا الاعتراض يشمل النفاذ المعجل القضائي فقط وذلك في حالة الخطأ في القضاء به، نتيجة لصدوره في غير حالاته، أو صدر في حالاته ولكن بدون طلب الخصوم وهذا بالنسبة للنفاذ المعجل القضائي الوجوبي، أما فيما يخص النفاذ المعجل القضائي الجوازي فإن الاعتراض عليه يجب أن ينصب فقط على الأسباب التي اعتمدها القاضي، باعتباره يتمتع بكامل السلطة التقديرية.⁽¹⁾

2- الأوامر القضائية:

إن بالإضافة إلى الأحكام القضائية فقد حصرت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجموعة من الأوامر القضائية وجعلتها بمثابة سندات تنفيذية، وهي تتمثل في كل من: الأوامر الاستعجالية، أوامر الأداء، أوامر على عرائض وأخيرا أوامر تحديد المصاريف القضائية، وهذا ما سأحاول شرحها فيما يأتي:

* الأوامر الاستعجالية:

يشكل القضاء المستعجل مصدرا للتنفيذ المعجل بطبيعته، لذا فإن الأوامر الاستعجالية ما هي إلا صورة من صور التنفيذ المعجل القانوني، وهي تتمثل في جميع الأوامر الصادرة في المواد المستعجلة أيما كان القسم المصدر لها⁽²⁾، وبهذا لا يمكن للقاضي أن يتخذ في ذلك موقفا مخالفا.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 116.
(2) كانت الوظيفة الاستعجالية في ظل القانون الملغى مقتصرة على رئيس المحكمة، غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد أعطى صلاحيات واسعة في مجال الاستعجال ليشمل جميع الأقسام بالمحكمة، وهذا تماشيا مع سياسة تخصص القضاة، المنتهجة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا القوانين ذات الصلة به كقانون التنظيم القضائي.
(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 69.

وعليه فإن جميع الأوامر الاستعجالية الصادرة عن مختلف الأقسام بالمحكمة بما فيها القسم الاستعجالي تعد بمثابة سندات تنفيذية، وهي قابلة للتنفيذ رغم الاستئناف، وغير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل، وهو ما نصت عليه المادة 303 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

غير أن الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة أي من المجلس القضائي فهي قابلة للمعارضة طبقا لنص المادة 304 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

* أوامر الأداء:

تدخل أوامر الأداء ضمن السلطة الولائية للقاضي، وهي تعد نظاما استثنائيا عن القاعدة العامة، حيث منحها القانون للدائن من أجل استيفاء دينه في أقصر مدة دون الحاجة إلى رفع دعوى قضائية.⁽³⁾

وطبقا لنص المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجب توفر مجموعة من الشروط من أجل استصدار أمر الأداء منها:

- أن يكون الدين مبلغا من النقود،

- أن يكون هذا المبلغ معين المقدار،

- أين يكون الدين ثابتا بالكتابة،

(1) تنص المادة 303 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن. كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل".

(2) تنص المادة 304 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "وتكون الأوامر الاستعجالية الصادرة غيابيا في آخر درجة، قابلة للمعارضة".

(3) بربرة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، نقلا عن طاهر حسين / شرح وجيز لقانون الإجراءات المدنية، زكريا المنشورات القانونية، الطبعة الأولى، طبع سنة 1992، ص: 70.

- أن يكون الدين مستحقا وحال الأداء.

أما فيما يتعلق بإجراءات استصدار أمر الأداء فهي إجراءات تتسم بالسهولة إذا ما قارناها بإجراءات التقاضي العادي، بحيث على صاحب المصلحة أن يقدم طلبا في شكل عريضة من نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين، مستوفية لجميع البيانات المحددة في المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومرفقة بجميع المستندات المثبتة للدين، على أن يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه خمسة 5 أيام.⁽¹⁾

وتجب الملاحظة أنه في حال ما إذا رفض طلب الدائن فهنا لا يمكنه الطعن في قرار الرفض، وهذا حسب ما جاء في مضمون الفقرة الثالثة من المادة 307 من قانون الإجراءات المدنية⁽²⁾، وفي المقابل لا يمكن للمدين المعارضة في أمر الأداء ولكن المشرع قد خول له الحق بالطعن في أمر الأداء عن طريق الاعتراض بموجب دعوى استعجالية مرفوعة أمام رئيس المحكمة المصدر لهذا الحكم وهو ما نصت عليه صراحة المادة 308 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

غير أنه من الناحية العملية لا يمكن رفع الاعتراض أمام نفس القاضي الذي أصدره، بل يكون أمام القسم الاستعجالي أو أمام قاضي الموضوع.

و إذا لم يرفع الاعتراض في الآجال المحددة يصبح أمر الأداء حائزا على قوة الشيء المقضي فيه بعد تبليغه واستنفاذه لطرق الطعن، وبالتالي يقوم رئيس أمناء

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 83.

(2) تنص المادة 307 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "الأمر بالرفض غير قابل لأي طعن، دون المساس بحق الدائن في رفع دعوى وفقا للقواعد المقررة لها".

(3) تنص المادة 308 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يقدم الاعتراض على أمر الأداء بطريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره".

الضبط بمهره بالصيغة التنفيذية، بعد تقديم شهادة عدم الاعتراض ويصبح بذلك هذا الأمر سندا تنفيذيا⁽¹⁾.

* الأوامر على عرائض:

إن الأوامر على العرائض هي أوامر تصدر بناء على طلب الدائن، دون موافقة أو تكليف المدين بالحضور، وهي بذلك تعتبر سندات تنفيذية⁽²⁾.

هذا وقد حددت المادة 310 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات اللجوء إلى طلب أمر على عريضة حتى لا يكون هناك إشكال⁽³⁾.

والأمر على عريضة شأنه شأن باقي الأوامر، يتم وفق مجموعة من الإجراءات تتمثل في تقديم الطلب إلى رئيس الجهة القضائية المختص في شكل عريضة من نسختين مرفقة بجميع الوثائق، على أن يفصل في هذا الطلب خلال ثلاثة أيام من إيداعه، ويكون قابلا للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية، حيث إنه إذا لم ينفذ خلال ثلاثة أشهر فإنه يسقط ولا يرتب أي أثر قانوني⁽⁴⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه ليست كل الأوامر على عرائض سندات تنفيذية، ولكي تعتبر كذلك يجب أن تحمل صفة الإلزام، حيث يتصور منح الصيغة التنفيذية مثلا للإذن الصادر للمحضر القضائي من أجل إجراء معاينة مادية⁽⁵⁾، غير أنها تمنح

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 135.

(2) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، المرجع السابق، ص: 21.

(3) تنص المادة 310 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تقدم الطلبات الرامية إلى إثبات الحالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف، إلى رئيس الجهة القضائية المختصة ليفصل فيها خلال أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ إيداع الطلب".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 42؛ وراجع نص المادة 311 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 137.

للأوامر على عرائض التي تصدر في إطار الحالات المحددة بالمادة 57 مكرر من قانون الأسرة.⁽¹⁾

كما تمنح الصيغة التنفيذية كذلك للترخيص الخاص بالمحضر القضائي والذي يسمح له بدخول العقار المطلوب حجزه وهو ما نصت عليه صراحة المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الخامسة⁽²⁾، وتمنح كذلك لأمر التخصيص على عقار المنصوص عليه بالمادة 942 من القانون المدني.⁽³⁾

* أوامر تحديد المصاريف القضائية:

تضم المصاريف القضائية كلا من الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى لاسيما مصاريف إجراء التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة وإجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ، وأتعاب المحامي في حالة المساعدة القضائية، وكل هذه الأوامر تعد بمثابة سندات تنفيذية.⁽⁴⁾

(1) تنص المادة 57 مكرر من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05، المؤرخ في 27/02/2005، على ما يلي: "يجوز للقاضي الفصل على وجه الاستعجال بموجب أمر على عريضة في جميع التدابير المؤقتة ولاسيما ما تعلق منها بالنفقة والحصانة والزيارة والمسكن".

(2) تنص المادة 722 فقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة، يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته وهذا أمر غير قابل لأي طعن".

(3) تنص المادة 942 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "يدون رئيس المحكمة في ذيل العريضة أمره بالتخصيص... الأمر الصادر بالتخصيص واجب التنفيذ بقطع النظر عن جميع طرق الطعن".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 43.

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذه المصاريف محددة قانوناً⁽¹⁾، وعادة ما يتحملها الخصم الذي خسر دعواه، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 419 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

إن مقدار المصاريف القضائية عادة ما يذكر في الحكم أو الأمر الذي يفصل فيه النزاع، والمشرع بالمقابل أجاز إمكانية الاعتراض على أمر تقدير المصاريف القضائية أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم، وهو الأمر الذي أكدته المادة 422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

3- القرارات القضائية:

تشمل القرارات القضائية كل من قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا فيما يخص القضاء العادي وقرارات مجلس الدولة في القضاء الإداري.

وسأحاول دراسة كل نوع من هذه الأنواع على النحو الآتي:

* قرارات المجالس القضائية:

يقصد بها تلك القرارات التي تصدر عن غرف المجالس القضائية باعتبارها درجة ثانية من درجات التقاضي، أو ما تسمى بجهة الاستئناف، وهذه القرارات تعد بمثابة سندات تنفيذية لأنها نهائية، بشرط أن تكون صادرة بإلزام، غير أن القرارات

(1) تنص المادة 417 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يحدد التشريع المصاريف القضائية ومصاريف سير الخصومة".

(2) تنص المادة 419 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتحمل الخصم الذي خسر الدعوى المصاريف المترتبة عليها، ما لم يقرر القاضي تحميلها كلياً أو جزئياً لخصم آخر مع تسبب ذلك".

(3) تنص المادة 422 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للخصوم الاعتراض على تصفية المصاريف أمام رئيس الجهة القضائية التي أصدرت الحكم في أجل عشرة 10 أيام، من تاريخ التبليغ الرسمي، إذا كان صادراً في آخر درجة. الأمر الفاصل في الاعتراض غير قابل لأي طعن".

الغيابية لا تعد كذلك إلا بعد استنفاذها للطعن بالمعارضة وهذا حتى تصبح نهائية وغير قابلة لأي طعن بالطرق العادية.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى ضرورة التمييز بين أربع حالات وهي:

- **في حالة إذا أيد قرار المجلس حكم المحكمة الذي تم استئنافه:** فهنا حكم المحكمة هو من يعد السند التنفيذي باعتباره هو من تضمن تأكيد الحق، وما قرار المجلس إلا لتأييده وبهذا أصبح الحكم حائزا على قوة الشيء المقضي فيه والتي تجعل منه سندا تنفيذيا، دون أن أنسى الإشارة دائما إلى أنني أتكلم عن حكم بإلزام.⁽²⁾
- **في حالة إذا أيد قرار المجلس جزءاً من الحكم وألغى الجزء الآخر:** فإن كلا من حكم المحكمة وقرار المجلس يلزمان معا لتكوين السند التنفيذي، حيث إن حكم المحكمة يعتبر سندا تنفيذيا بالنسبة للجزء الأول الذي تم تأييده، بينما قرار المجلس فهو السند التنفيذي في الجزء الآخر.⁽³⁾
- **في حالة إذا ألغى قرار المجلس حكم المحكمة كليا:** ففي هذه الحالة القرار الذي يصدر عن المجلس القضائي هو من يعد سندا تنفيذيا بعد مهره بالصيغة التنفيذية.⁽⁴⁾

(1) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 34.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 100-101.

(3) مثال ذلك إذا أصدرت المحكمة حكما يقضي بتسليم الشيء المبيع مقابل دفع التعويض عن كل تأخير ويستأنف هذا الحكم ليصدر المجلس القضائي قراره يؤيد فيه مبدئيا الجزء الأول أي تسليم الشيء المبيع وتعديلا له في الجزء الثاني يلغي التعويض، فهنا كل من الحكم في جزئه المؤيد والقرار في جزئه الثاني يكونان السند التنفيذي.

(4) مثال ذلك كأن يصدر حكما من المحكمة يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني وعند استئنافه يصدر المجلس قرارا بإلغاء الحكم والقضاء من جديد بطرد المستأنف عليه، ففي هذه الحالة قرار المجلس الذي سيصدر هو من يعد سندا تنفيذيا لا حكم المحكمة.

- في حالة إذا أصدر المجلس قرارا يقضي بعدم قبول الاستئناف من أصله: فإنه في هذه الحالة يكون حكم المحكمة هو السند التنفيذي، لأنه سيتحصل على القوة التنفيذية كما لو أنه لم يرفع استئناف عنه أصلا.⁽¹⁾

* قرارات المحكمة العليا:

إن المحكمة العليا هي محكمة قانون وليست محكمة موضوع، بمعنى أن قراراتها لا تمس بأصل الحق فهي فقط تنظر من ناحية ما إذا تم تطبيق القانون من عدمه، وبهذا فإنه من المنطقي أن لا تعتبر قراراتها بمثابة سندات تنفيذية، ولكن استثناءً هناك حالات تجعل من قرارات المحكمة العليا سندات تنفيذية وذلك كلما تضمنت التزاما بالتنفيذ وهذا طبقا لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كالتالي:⁽²⁾

- حالة التصدي للموضوع بعد الطعن الثالث:

لقد نصت المادة 374 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة الطعن الثالث يمكن للمحكمة العليا أن تنظر في الموضوع وهذا استثناءً عن المبدأ العام الذي يقضي بأنها محكمة قانون، وبذلك فإن قرارها الذي ستصدره بهذا الشأن يعد سندا تنفيذيا.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 102.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 73.

- حالة القضاء بالتعويض على الطعن التعسفي:

ففي هذه الحالة تعتبر قرارات النقض بمثابة سندات تنفيذية بالنسبة للمصاريف والغرامة والتعويض الذي يحكم به لكيدية الطعن، وهو الأمر الذي نصت عليه صراحة المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

- حالة تضمن قرار المحكمة العليا تصحيحا من الناحية القانونية:

يعتبر قرار المحكمة العليا الذي يتضمن تصحيحا من الناحية القانونية والذي لا يحتاج كذلك إلى الإحالة إلى محكمة الموضوع من جديد بمثابة سند تنفيذي⁽²⁾، وهو ما نصت عليه المادة 365 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

* قرارات مجلس الدولة:

إن قرارات مجلس الدولة هي بمثابة سندات تنفيذية لأنها تصدر عن جهات موضوع، على اعتبار أن مجلس الدولة هو جهة قضائية يفصل في المنازعات الإدارية كجهة موضوع، هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن مجلس الدولة هو آخر درجة للتقاضي بالنسبة للقضاء الإداري.⁽⁴⁾

(1) تنص المادة 377 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للمحكمة إذا رأت أن الطعن تعسفي أو الغرض منه الإضرار بالمطعون ضده، أن تحكم على الطاعن بغرامة مدنية من عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى عشرين ألف دينار 20.000 دج، دون الإخلال بالتعويضات التي يمكن أن يحكم بها للمطعون ضده".

(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 35.

(3) تنص المادة 365 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان قرار المحكمة العليا، فيما فصل فيه من نقاط قانونية لا يترك من النزاع ما يتطلب الحكم فيه، فإن النقض يكون بدون إحالة... في هذه الحالات تفصل المحكمة العليا بتحديد من يتحمل المصاريف القضائية المترتبة على مراحل الخصومة أمام قضاة الموضوع ويكون قرار المحكمة العليا قابلا للتنفيذ".

(4) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع والموضع السابقان؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 77؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 21.

كما تجب الملاحظة أنه قد يتساءل البعض حول قرارات محكمة النزاع باعتبار أن هذه الأخيرة تصدر قرارات، فإن قانون الإجراءات المدنية قد جاء واضحا في نصوصه حيث إنه لم يدرجها ضمن السندات التنفيذية، لأنها في الأصل لا تتضمن أي إلزام، فهي تختص فقط بالنظر في تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، وباعتبار هذا الأخير نزاع شكلي لا يمس أصل الموضوع، فإنه لا يجعل منه أي القرار سندات تنفيذية.⁽¹⁾

4- محاضر الصلح أو الاتفاق:

تعتبر محاضر الصلح أو الاتفاق من قبيل الوسائل البديلة لحل النزاع، وقد نص عليها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

ومحاضر الصلح أو الاتفاق التي قام القاضي بالتأشير عليها وبإيداعها بأمانة الضبط تعد بمثابة سندات تنفيذية وهو ما نصت عليه المادة 600 في فقرتها الثامنة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

والصلح باعتباره إجراء بديل لحل النزاعات هو بمثابة إجراء اختياري يلجأ له الأطراف من تلقاء أنفسهم أو بطلب من القاضي، ويكون في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁽⁴⁾، إذ أنه يثبت في محضر يوقع عليه كل من الأطراف وأمين الضبط، وهو ما نصت عليه صراحة المادة 992 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن هذا المحضر يعد سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه لدى أمانة الضبط.⁽⁵⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 74.

(2) نص المشرع الجزائري على محاضر الصلح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في بابه الخامس تحت عنوان "في الطرق البديلة لحل النزاعات"، وهذا في المواد من 990 إلى 993 منه.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 75.

(4) تنص المادة 900 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للخصوم التصالح تلقائيا، أو بسعي من القاضي، في جميع مراحل الخصومة".

(5) راجع في هذا الشأن نص المادة 993 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة لمحاضر الاتفاق، فيدخل في شأنها ما تتضمنه أحكام الوساطة باعتبارها إجراء وجوبي عكس الصلح، إذ أنه يتعين على القاضي عرض الوساطة على أطراف الدعوى في جميع المواد عدا قضايا شؤون الأسرة، القضايا الاستعجالية، القضايا الاجتماعية، والقضايا الإدارية وكل ما من شأنه أن يمس بالنظام العام وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 994 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

وإذا قبل أطراف الخصومة الوساطة كإجراء، فهنا يقوم القاضي بتعيين الوسيط لمحاولة التوفيق بين وجهات نظر الخصوم والوصول إلى الحل، وبعد انتهاء هذا الوسيط من مهمته وإذا وفق في إبرام الاتفاق، يقوم بتحرير محضر يسمى بمحضر الاتفاق يوقعه هو والخصوم، ويصادق القاضي على هذا المحضر بموجب أمر على عريضة غير قابل لأي طعن⁽²⁾، وبذلك يعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً إعمالاً بنص المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

5- أحكام رسو المزاد على العقار:

إن أحكام رسو المزاد هي أحكام تصدر نتيجة لبيع العقار بالمزاد العلني في

جلسة فرع البيوع العقارية بالمحكمة، ويتم هذا البيع في جلسة علنية، وبرئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يتم انتدابه لهذا الغرض⁽⁴⁾.

(1) إن القضايا الاستعجالية مستبعدة من الوساطة لأنه لم يرد النص عليها ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن طبيعة هذه القضايا لا تتلاءم مع إجراءات الوساطة، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الواقع العملي لم يسجل أي إجراء وساطة تم في قضية استعجالية.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 140.

(3) تنص المادة 1004 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقوم القاضي بالمصادقة على محضر الاتفاق بموجب أمر غير قابل لأي طعن، ويعد محضر الاتفاق سنداً تنفيذياً".

(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 141.

و أحكام رسو المزاد وإن كانت لا تفصل في خصومة قضائية، إلا أنها تنهي إجراءات الحجز على العقار، وكما هو منصوص عليه في المواد 763 فقرة أخيرة و764 و765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن حكم رسو المزاد لا يخضع لأي طعن ولا يبلغ للأطراف وإنما يتم تنفيذه جبرا بما تضمنه منطوق بإلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس القضائي حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد.⁽¹⁾

غير أنه تجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد وإن كان لا يقبل أي طريق للطعن، فإنه يمكن رفع دعوى بطلان أمام قاضي القسم العقاري بالمحكمة وهذا ما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 292327 المؤرخ في 2003/01/29 والذي تضمن: "لا يعد حكم رسو المزاد حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا الحكم بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائيا وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه".

ب- السندات التنفيذية غير القضائية:

إلى جانب السندات التنفيذية القضائية فقد نصت المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سندات تنفيذية أخرى ولكنها غير قضائية بمعنى أنها تتكون نتيجة لعمل قانوني ولكنه غير قضائي وهي تتمثل في أحكام التحكيم، الشيكات والسفاتج، العقود التوثيقية، محاضر البيع بالمزاد العلني، العقود والأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي، بالإضافة إلى الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية وسأحاول شرح كل واحد منها بالتفصيل فيما يأتي:

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 87.

1- أحكام التحكيم:

إن التحكيم هو اتفاق يراد منه الفصل في المنازعة الناشئة أو محتملة النشوء بين الأطراف المتعاقدة، وهو يتم أساسا من خلال توجه إرادة الخصوم إلى الاتفاق على حل النزاعات القائمة بينهم، أو النزاعات المحتملة الوقوع بعيدا عن القضاء وبتعيين محكمين لذلك.⁽¹⁾

واتفاق التحكيم قد يتم قبل نشوء النزاع، وهو ما يسمى **بشروط التحكيم**، الذي نصت عليه صراحة المادة 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو يتم من خلال اتفاق أطراف العقد مسبقا على عرض النزاعات التي يمكن أن تحدث أثناء تنفيذ هذا العقد على محكم وهذا الاتفاق يشكل بندا من بنود العقد، وقد يكون هذا الاتفاق لاحقا لنشوء العقد، عندها يسمى **اتفاق التحكيم**، والذي نصت عليه المادة 1011 من ذات القانون المذكور أعلاه.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه إذا كان يطلق على ما يصدره المحكمين بمصطلح الحكم، فإن هذا الأخير لا يعادل الحكم القضائي الصادر عن الجهات القضائية في كونه عكس الأحكام القضائية لأن أحكام المحكمين لا تنفذ وإن كانت تحضيرية إلا بأمر من رئيس الجهة المختصة، وهو ما يسمى بأمر التنفيذ.⁽³⁾

وعليه فإن حكم التحكيم لا يعد سندا تنفيذيا في ذاته، بل هو جزء من السند التنفيذي، أما الجزء المتبقي للسند التنفيذي فهو يتمثل في أمر التنفيذ.⁽⁴⁾

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 75.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 142.

(3) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 32.

(4) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 143.

إن أحكام التحكيم سواء كانت وطنية أو أجنبية فهي لا تنفذ إلا بعد توفر الشروط التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي حددتها أيضا اتفاقية نيويورك الخاصة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها والتي انضمت إليها الجزائر بموجب المرسوم رقم 88-233، المؤرخ في 05/11/1988.⁽¹⁾

2- الشيكات والسفاتج:

يعتبر الشيك والسفتجة من الأوراق التجارية بموجب نصوص المواد 536 و540 من القانون التجاري غير أنها تتحول إلى سندات تنفيذية إذا ما تم التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا للأحكام المقررة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون التجاري.⁽²⁾

ويعرف الشيك على أنه محرر مكتوب وفق أوضاع شكلية ورد ذكرها في المادة 472 وما يليها من القانون التجاري، يتضمن أمرا صادرا من شخص يسمى الساحب إلى شخص آخر يدعى المسحوب عليه يقضي بأن يدفع لشخص ثالث هو المستفيد مبلغا معيناً بمجرد الاطلاع على الشيك، أما السفتجة فهي محرر صادر من دائن يكلف فيه مدينه بدفع مبلغ معين في تاريخ معين لإذن شخص ثالث.⁽³⁾

وعليه فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن خلال نص المادة 600 منه قد أعطى صفة السند التنفيذي للشيك والسفتجة ولكن بشرط تقديم احتجاج بعد الوفاء أو عدم القبول وتبليغه رسميا للمسحوب عليه، دون الحاجة للجوء إلى القضاء.⁽⁴⁾

(1) راجع المرسوم رقم 88-233، المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الانضمام بتحفظ إلى اتفاقية نيويورك المحررة في 10/06/1958 والمتعلقة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها، جريدة رسمية عدد 48، لسنة 1988.

(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 45.

(3) نادية فضيل / الأوراق التجارية في القانون الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005، ص: 8.

(4) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص ص: 93-94.

وتجب الملاحظة أن المشرع قد أغفل ذكر السند لأمر كسند تنفيذي ضمن نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والسند لأمر هو سند يحرره شخص يسمى الملزم ويلتزم بموجبه بأداء مبلغ معين لشخص ثان يسمى المستفيد؛ وعليه فيما أن المشرع قد أخضعه لأحكام السفتجة حسب ما تضمنته أحكام المواد 467 و468 و469 من القانون التجاري سيما ما يتعلق بالاحتجاج لعدم الوفاء، فهنا بمجرد القيام بإجراءات الاحتجاج يمكن اعتباره سندا تنفيذيا.⁽¹⁾

3- العقود التوثيقية:

يقصد بالعقد التوثيقي المحرر الرسمي الذي تم تحريره من قبل ضابط عمومي يطلق عليه تسمية الموثق وفقا للأشكال والإجراءات المحددة قانونا.⁽²⁾

وهو يتضمن تصرفات قانونية قابلة للإثبات، دون الحاجة إلى اللجوء إلى استصدار حكم قضائي لتنفيذها، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 469404، الصادر بتاريخ 2009/04/15، والذي تضمن ما يلي: "يغني سند الاعتراف بدين الممهور بالصيغة التنفيذية عن استصدار حكم قضائي إلزاما للمدين بالدفع".⁽³⁾

وأهم مثال للعقد التوثيقي هناك ما يعرف بعقد اعتراف بدين المحرر أمام الموثق، حيث أنه وبحلول أجل الوفاء يقوم هذا الأخير أي الموثق بمهره بالصيغة التنفيذية، ومن ثم ينفذ باتخاذ إجراءات التنفيذ المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 144-145.

(2) راجع في هذا الشأن القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، جريدة رسمية عدد 14، لسنة 2006، المنظم لمهنة الموثق.

(3) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2009/04/15، في الملف رقم 469404، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 141.

(4) أحمد خلاصي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 158.

إن القول أن العقد التوثيقي هو سند رسمي طبقاً لنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقرة 11 ليس قاعدة مطلقة، لأنه ليس كل عقد موثق يصلح لإجراء التنفيذ الجبري، وهذا تأكيداً لقرار الغرفة المدنية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 2003/03/26، والذي جاء فيه: "أن عقد الاعتراف بدين - يتضمن الإشهاد بمدىونية - أي تقرير بالدين - لكنه جاء خالياً من عنصر الإلزام - يعد سنداً تقيدياً - وبالنتيجة لا يصلح أن يكون سنداً تنفيذياً ولا يستند إليه لمباشرة إجراءات التنفيذ".⁽¹⁾

بينما العقد الذي تتوفر فيه خصائص السند التنفيذي هو من ينفذ جبراً فقط طبقاً لما جاء في قرار المحكمة العليا رقم 557292، الصادر في 2009/05/20، والذي تضمن ما يلي: "لا تشكل الاتفاقية التوثيقية سندا قابلاً بذاته للتنفيذ إلا إذا توفرت فيها شروط السند التنفيذي".⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن العقود التوثيقية تتميز بالحجية المطلقة ولا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، وهي بذلك تتمتع بنفس القوة التنفيذية التي تتمتع بها الأحكام القضائية المعتمدة سندات تنفيذية، وهو الأمر الذي يجعل منها سندا تنفيذياً.⁽³⁾

4- محاضر البيع بالمزاد العلني:

تعتبر محاضر البيع بالمزاد العلني سندات تنفيذية طبقاً للفقرة 12 من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا بعد إيداعها بأمانة الضبط، حيث أن هذه المحاضر تحرر بمناسبة بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني، بعد إعادة

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، الهامش رقم 158، ص: 145-146؛ وراجع قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/03/26، تحت رقم 302134، غير منشور.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2009/05/20، في الملف رقم 557292، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 158.

(3) Michel Dejuglart – Alain Piedelievre / cours de droit civil, tome II, 6ème édition, 1993, P: 8-9.

جردها وذلك إما بالتجزئة أو بالجملة مراعاة لمصلحة المدين، ويختم محضر رسو المزداد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه وإيداع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة.⁽¹⁾

5- الأوراق والعقود التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي:

بالإضافة إلى السندات التنفيذية الثلاثة عشر 13 المذكورة في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد منح المشرع الجزائري بموجب الفقرة الأخيرة من هذه المادة صفة السند التنفيذي لمجموعة من العقود، وكرس ذلك بموجب نصوص خاصة وهي تتمثل فيما يلي:

أ- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة:

يتم تحصيل مستحقات إدارة أملاك الدولة عن طريق إصدار إشعار للغير المدين بنقود تجاه هذه الأخيرة ويتولى ذلك طبقا لقانون المالية لسنة 1992⁽²⁾، مفتش أملاك الدولة المختص إقليميا، حيث إنه إذا حل الأجل القانوني لدفع المستحقات دون أن يتحرك المدين، فإنه يتعين على مفتش أملاك الدولة إصدار سند تحصيل يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة من أجل تنفيذه وهو بذلك يصبح سندا تنفيذيا.⁽³⁾

ب- سندات تحصيل هيئات الضمان الاجتماعي:

يقصد بالتحصيل الجبري لاشتراكات الضمان الاجتماعي في مفهوم القانون رقم 08-08 تلك الإجراءات الخاصة المطبقة من قبل هيئات الضمان الاجتماعي ضد

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 86.

(2) راجع في هذا الصدد القانون رقم 25/91، المؤرخ في 18/12/1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 65، لسنة 1991.

(3) أعمار يحيى / منازعات أملاك الدولة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، طبع سنة 2004، ص ص: 28-31.

المكلفين المدينين لتحويل المبالغ المستحقة، وبذلك فإن سندات التحصيل هاته تعد بمثابة سندات تنفيذية طبقا للقانون رقم 08/08.⁽¹⁾

ج- النزاعات الجماعية والفردية في العمل:

إذا حصل اتفاق بين العامل والمستخدم أثناء محاولة المصالحة أمام مكتب المصالحة، فهذا يحرم محضر المصالحة وينفذ الأطراف ذلك الاتفاق، ولكن إذا حصل ورفض أحد الطرفين تنفيذ الاتفاق فهذا في هذه الحالة يأمر القاضي الاستعجالي بموجب أمر استعجالي التنفيذ المعجل لمحضر المصالحة وهو ما يجعل من هذا النوع سندا تنفيذيا وذلك ما يفهم من خلال نص المادة 34 من القانون رقم 04-90، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل.⁽²⁾

د- الرهن القانوني لفائدة البنوك:

عملا بنص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003⁽³⁾، فإنه يمثل الرهن القانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية من أجل ضمان تحصيل ديونها سندا تنفيذيا، وله نفس قيمة الحكم النهائي، إذ تمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية مما يسمح للبنك أو المؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة.⁽⁴⁾

(1) راجع القانون رقم 08-08 المؤرخ في 28/02/2008، المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، جريدة رسمية، العدد 11، لسنة 2008.

(2) تنص المادة 34 من القانون رقم 04-90 المؤرخ في 06/11/1990، المتعلق بتسوية النزاعات الفردية في العمل، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 6، لسنة 1990، على ما يلي: "في حالة عدم تنفيذ اتفاق المصالحة من قبل أحد الأطراف وفقا للشروط والأجال المحددة في المادة 33 من هذا القانون يأمر رئيس المحكمة الفاصلة في المسائل الاجتماعية والملتمس بعريضة من أجل التنفيذ في أول جلسة ومع استدعاء المدعى عليه نظاميا، التنفيذ المعجل بمحضر المصالحة".

(3) راجع القانون رقم 02-11، المؤرخ في 24/12/2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2003، جريدة رسمية عدد 86 لسنة 2002.

(4) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 91.

6- الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية:

لقد نظم المشرع الجزائري مسألة السندات التنفيذية في الفصل الثاني من الباب الرابع من الكتاب الثالث المتعلق بالتنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، وذلك في المواد من 605 إلى 608 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي تتمثل في تلك الأحكام والأوامر والقرارات الصادرة في بلد أجنبي.

ومسألة تنفيذ الأحكام الأجنبية يتنازع فيها مبدآن: "مبدأ السيادة" الذي بمقتضاه لا تتفدّ الدولة سوى الأحكام الصادرة عن محاكمها الوطنية و"مبدأ العدالة" الذي يقتضي ضرورة الاعتراف بالأحكام الأجنبية مادامت تركز حقا من الحقوق، ومن أجل التوفيق بين هذين المبدئين، لجأ المشرع إلى حل يتمثل في استصدار أمر يمنح الصيغة التنفيذية للحكم الأجنبي.⁽¹⁾

وهنا تجب الإشارة إلى أنه من أجل استصدار الأمر بمنح الصيغة التنفيذية للحكم الأجنبي فإنه لابد من توفره على مجموعة من الشروط منها:

- أن يصدر الأمر بالتنفيذ عن محكمة مقر المجلس طبقا لنص المادة 607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، وأن تكون هذه المحكمة المختصة هي التي تقع في موطن المنفدّ عليه أو محكمة محل التنفيذ، والعبرة في ذلك أنه غالبا ما يعين فيها أقدم القضاة وأقدرهم كفاءة.⁽³⁾

- ضرورة إرفاق العريضة الافتتاحية بالترجمة الأصلية، بالإضافة إلى محضر تبليغ الحكم الأجنبي أو ما يقوم مقامه طبقا لقانون البلد الأجنبي وكذا شهادة من أمانة

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 151.

(2) تنص المادة 607 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يقدم طلب منح الصيغة التنفيذية للأوامر والأحكام والقرارات والعقود والسندات التنفيذية الأجنبية، أمام محكمة مقر المجلس التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المنفدّ عليه أو محل التنفيذ".

(3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحكمة العادلة، المرجع السابق، ص: 355.

ضبط المحكمة الأجنبية تثبت عدم وجود أي طعن عادي أو غير عادي ضد الحكم المطلوب تنفيذه.(1)

هذا وقد نصت المادة 606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه وقبل التأشير بمنح الصيغة التنفيذية يجب على المحكمة أن تتحقق من توافر الشروط الموضوعية الآتية:(2)

1- يجب أن يكون الحكم الأجنبي صادرا عن محكمة مختصة ممهورا بالصيغة التنفيذية:

وبمفهوم المخالفة فإذا ثبت أن الحكم الأجنبي صادر عن محكمة غير مختصة، فهنا تكون حالة عدم الاختصاص وبالتالي لا يمكن التأشير بمنح الصيغة التنفيذية، ولا جدوى من النظر في الشروط الأخرى.

2- يجب ألا يتعارض الحكم الأجنبي مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من جهات قضائية جزائرية:

لأنه في حالة ما إذا تعارض حكم أجنبي مع أي أمر أو حكم أو قرار صدر عن جهات قضائية جزائرية فإنه سيتم استبعاد الحكم الأجنبي وينفذ الحكم الوطني، وهذه المسألة تجب إثارتها من قبل المدعى عليه باعتبارها لا تتعلق بالنظام العام.

3- يجب أن لا يتضمن الحكم الأجنبي ما يخالف قواعد النظام العام أو الآداب العامة في البلد الذي يراد تنفيذه فيه:

وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 254709، الصادر في 2001/03/28، والذي جاء فيه: "أن إعطاء الصيغة التنفيذية لحكم أجنبي بالطلاق بعد التأكد من عدم

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 153.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 88-99.

مساهمته بالأداب العامة والسيادة الوطنية من طرف القاضي المختص هو تطبيق سليم للقانون".⁽¹⁾

وهنا تجب الملاحظة إلى أنه في حال وجود معاهدة أو اتفاقية قضائية تقضي بتنفيذ الأحكام الأجنبية بين الجزائر وغيرها من الدول⁽²⁾، فإنه وتطبيقا للمادة 132 من الدستور فإن المعاهدة تسمو عن القانون الداخلي وبالتالي هي من ستنفذ.⁽³⁾

المبحث الثاني

طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن التنفيذ عادة ما يتم وفق طرق معينة، وهذا بعد التأكد من وجود سند تنفيذي مستوف لكامل الشروط القانونية، لهذا حاولت دراسة المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على العقارات غير المشهورة.
- المطلب الثاني: أنواع الحجوز الواردة على العقارات غير المشهورة.

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 2001/03/28، في الملف رقم 254709، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2002، العدد الأول، ص: 312.

(2) من بين الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر في هذا المجال هناك:

- الاتفاقية الجزائرية المغربية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/19.
- الاتفاقية الجزائرية المصرية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1964/02/29.
- الاتفاقية الجزائرية الموريتانية المصادق عليها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/12/03.
- الاتفاقية الجزائرية الفرنسية المصادق عليها بموجب الأمر رقم 194/65 المؤرخ في 1965/07/29.
- الاتفاقية الجزائرية التونسية المصادق عليها بموجب المرسوم رقم 450 المؤرخ في 1963/11/14.

(3) راجع المادة 132 من الدستور الجزائري لسنة 1996.

المطلب الأول:

مقدمات التنفيذ على العقارات غير المشهورة

إن السند التنفيذي يعطي الحق في التنفيذ الجبري، غير أن ممارسة هذا الحق تبقى معلقة حتى يتم استيفاء مجموعة من الأعمال الإجرائية المحددة قانوناً، والتي يلزمها المشرع قبل الشروع في التنفيذ، وهي تدعى بمقدمات التنفيذ.⁽¹⁾

فمقدمات التنفيذ يقصد بها تلك الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، وهي بذلك وقائع سابقة على التنفيذ ولا تدخل في تكوينه، كما أنها لا تعد جزءاً منه، ومع ذلك فهي لازمة قانوناً من أجل صحة التنفيذ ولمباشرة.⁽²⁾

وبذلك سأتناول دراسة هذه المقدمات في أربعة فروع، إذ خصصت الفرع الأول لدراسة النسخة التنفيذية وأهميتها، والثاني درست فيه كيفية تبليغ المدين نسخة السند التنفيذي وهذا تحت عنوان إعلان السند التنفيذي، والثالث تناولت فيه مسألة التكليف بالوفاء، أما الفرع الرابع فقد درست فيه طلب التنفيذ وهذا كما يلي:

الفرع الأول:

ماهية النسخة التنفيذية وأهميتها

وفي هذا المقام سأحاول تحديد ما المقصود بالصيغة التنفيذية ومن ثم تحديد أهميتها وهذا كالآتي:

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 50.

(2) أحمد مليجي / التنفيذ، دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1994، ص: 250.

أولاً: ماهية النسخة التنفيذية

يجري التنفيذ بمقتضى صورة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية وتسمى النسخة التنفيذية وهي تختلف عن النسخة الأصلية وحتى النسخة العادية للحكم.⁽¹⁾

فالنسخة التنفيذية هي النسخة الممهورة بالصيغة التنفيذية طبقاً لنص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي مختومة بالختم الرسمي وموقعة من الكاتب المختص. وتحمل عبارة نسخة تنفيذية مطابقة للأصل وهذا ما نصت عليه المادة 602 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن النسخة التنفيذية للعقود الرسمية لا تختلف عن تلك المقررة للأحكام القضائية، إلا من حيث المصدر. فبينما تكون الجهة القضائية المصدرة للحكم هي المسؤولة عن إماره بالصيغة التنفيذية، في حين يتولى الموثق الذي أبرم العقد مسألة إمارها بالصيغة التنفيذية، وبالتالي يتحول السند إلى نسخة تنفيذية له نفس آثار الحكم القضائي.⁽³⁾

إن تسليم النسخة التنفيذية يخضع لمجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

- لا تسلم النسخة التنفيذية إلا للشخص الطرف في الدعوى وهذا بخلاف النسخة البسيطة، إذ أنها تسلم لكل من يطلبها، ويدفع الرسم المستحق عنها حتى وإن لم يكن طالبها طرفاً في الدعوى.

(1) النسخة الأصلية: هي السند التنفيذي يوقع عليها القاضي وأمين الضبط وتحفظ في أرشيف الجهة القضائية، أما النسخة العادية: فهي صورة طبق الأصل للحكم تمنح للشخص الطرف في الدعوى، بعد استنفاذه لطرق الطعن وبعد التبليغ.

(2) تنص المادة 602 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يمهر ويوقع على النسخة التنفيذية رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي، حسب الحالة، وتحمل عبارة "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل" وتختم بالختم الرسمي للجهة التي أصدرته".

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 138؛ وعبد الباسط جميعي وآمال الفزائري / التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1990، ص: 134.

- لا تسلم النسخة التنفيذية إلا لمن ربح الدعوى أي من عاد الحكم له بالمنفعة من تنفيذه، وهذا إلا إذا ألزم القاضي كلا الطرفين بأمر ما⁽¹⁾.
- يجب تسليم نسخة واحدة للخصم الواحد، فلا يجوز تسليم أكثر من ذلك، وهذا لتفادي الغش وحتى لا يقع التلاعب بالتنفيذ، كالتنفيذ أكثر من مرة واحدة.
- لتسليم النسخة التنفيذية لابد أن يكون الحكم جائزا للتنفيذ الجبري، حيث إنه إذا كان الحكم ابتدائيا غير مشمول بالإنفاذ المعجل، فإنه لا يجوز منحه الصورة التنفيذية⁽²⁾.

ثانيا: أهمية النسخة التنفيذية

تستمد النسخة التنفيذية أهميتها من كونها أداة قانونية تفتح المجال للمستفيد من السند من أجل اللجوء إلى التنفيذ الجبري لاستعادة حقه لذا وضع المشرع الجزائري عبارة حرفية لهذه الصيغة، وذلك في الفقرة الثانية من المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

والعلة في ذلك هي منع إمكانية حدوث الزيادة أو النقصان، فهي تكون في أسفل السند التنفيذي، وعدم احترامها يؤدي إلى بطلان السند التنفيذي، وقد حددت هذه

(1) كمثل عن هذه الحالة: دعوى بطلان عقد عرفي منصب على عقار وإعادة الوضع إلى الحالة التي كانوا عليها سابقا، فهنا للبائع مصلحة في الحصول على النسخة التنفيذية من أجل إلزام المشتري بإخلاء العقار، ولهذا الأخير أي المشتري مصلحة في الحصول عليها أيضا من أجل استعادة المبلغ المدفوع.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 166.

(3) تنص المادة 601 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز التنفيذي في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية باسم الشعب وتنتهي بالصيغة الآتية: أ- في المواد المدنية: وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار وعلى النواب العامين، ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية. وبناء عليه وقع هذا الحكم".

الصيغة من أجل تجنب وقوع القائم بالتنفيذ في الشك، لأن وجودها في ذيل السند يؤكد صحة هذا الأخير.⁽¹⁾

غير أنه ونظرا لأهمية النسخة التنفيذية فهي تمنح نسخة واحدة فقط كما سبق وأشرت أعلاه، لذا وفي حال ضياعها نتيجة سرقة مثلا أو عدم إمكانية استعمالها كأن تحتجزها جهة رسمية دون أن تعيدها لمقدمها، فهنا أجاز المشرع الجزائري استثناءً الحصول على نسخة أخرى ولكن هذا يتم بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس الجهة القضائية المختصة حسب ما جاء في نص المادة 603 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، وذلك باستدعاء الطرف الثاني للتأكد من أن الحكم لم ينفذ من قبل.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه وخلافا للأصل فهناك حالات يجوز التنفيذ فيها بدون نسخة تنفيذية، وهذا ما يفهم من خلال نص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في عبارة "لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون بموجب نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية..."، وبالرجوع إلى نص المادة 303 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح تأكيد ذلك.⁽³⁾

وعليه فإن التنفيذ بغير النسخة التنفيذية يكون في الحالات الآتية كما يلي:

- يجب أن تكون حالة الاستعجال قصوى، وبهذا يتم استبعاد حالة الاستعجال العادية.⁽⁴⁾

(1) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 23.
(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 168-169؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 39.
(3) تنص المادة 303 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في حالة الاستعجال القصوى، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله".
(4) كمثال عن حالة الاستعجال القصوى: حالة أمر مؤسسة سونلغاز برد الكهرباء لغرفة تبريد بها لحوم مجمدة وهذا بعدما قامت بقطع التيار الكهربائي عنها.

- يجب أن تكون بناء على طلب الخصوم، حيث لا يمكن للقاضي الاستعجالي أن يطلبها من تلقاء نفسه فهو من يملك السلطة التقديرية فقط.
- يتعين أن يأمر القاضي الاستعجالي بالتنفيذ في منطوق أمره، لأنه إذا لم يتم ذلك فإنه لا يكون ثمة محل لإجرائه، حتى ولو كان الأمر صادرا في حالة الاستعجال القصوى.⁽¹⁾

ففي هذه الحالة لا يحقق القضاء الاستعجالي غايته إذا لم يتم التنفيذ بمقتضى النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي وقبل تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع لدى مفتشية الضرائب.

الفرع الثاني:

تبليغ السند التنفيذي

- لا يتم إجراء التنفيذ على المدين إلا بعد إعلان السند التنفيذي، إذ أنه يعد إجراء ضروري يسبق التنفيذ لذا يدخل ضمن مقدماته وهذا ما نصت عليه المادة 612 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾
- ويقصد بتبليغ السند التنفيذي إحاطة المدين بالصورة التنفيذية للسند.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 171-172.

(2) تنص المادة 612 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر 15 يوما".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202.

كما أنه إذا لم يقدّم الدائن بتبليغ السند التنفيذي، فإن حقوقه الثابتة في السند التنفيذي تبقى محفوظة، ولكنها تكون معرضة للسقوط بالتقادم وذلك طبقاً لنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

هذا مع العلم أن من يقوم بإعلان السند التنفيذي هو المحضر القضائي وهو ما جاء في نص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

ترجع الغاية من إعلان التنفيذ لسببين هما:

أولاً: لتجنب مباغطة المدين بالتبليغ والتنفيذ فوراً، وهذا لأن الأصل في الخصومة هو مبدأ المواجهة، إذ لا يجوز للدائن مباشرة التنفيذ دون علم مسبق من المدين.

ثانياً: لاحتمال حدوث استجابة ودية من المدين بمجرد تبليغه للسند التنفيذي، وهذا ما يؤدي إلى تفادي القيام بإجراءات التنفيذ الجبري وما يتطلبه من مصاريف ووقت.⁽³⁾

الفرع الثالث:

التكليف بالوفاء

يعد التكليف بالوفاء الخطوة التي تلي الحصول على الصيغة التنفيذية، وهذا طبعا بعد إعلان السند التنفيذي أي بعد التبليغ الرسمي للسند، ونظراً لأهميته في إعطاء فرصة للمدين من أجل التنفيذ الاختياري دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري، فقد خصه

(1) تنص المادة 630 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تتقدم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بمضي خمسة عشرة 15 سنة كاملة ابتداءً من تاريخ قابليتها للتنفيذ، يقطع التقادم بكل إجراء من إجراءات التنفيذ".

(2) تنص المادة 611 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي...".

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 146؛ وحمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202.

المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بجانب وفير من المواد القانونية.⁽¹⁾

إن التكليف بالوفاء⁽²⁾، وإن كان غالبا ما يأتي كبند ضمن محضر تبليغ السند التنفيذي، غير أنه يعد بمثابة إجراء قائم بذاته، وبالتالي فإنه من الممكن أن يتم تبليغ السند التنفيذي لوحده، ومن ثم يأتي التكليف بالوفاء كإجراء مستقل قبل التنفيذ، حيث إنه يجوز أن يتم التكليف بالوفاء بموجب محضر مستقل قبل البدء في التنفيذ، وهذا بطبيعة الحال بعد إجراء التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، لأنه لا يمكن القيام بإجراء التكليف بالوفاء قبل القيام بتبليغ السند التنفيذي، وفي نفس الوقت لا يغني هذا الأخير عن إجراء التكليف بالوفاء.⁽³⁾

أولا: أجل التكليف بالوفاء

يخضع إجراء التكليف بالوفاء لأجال حددها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا من أجل صحته كإجراء ودليل ذلك هو ما ورد في نص المادة 612 منه، حيث تم النص على التكليف بالوفاء في أحكام المواد من 406 إلى 416 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور أعلاه.⁽⁴⁾

ومن خلال نص المادة 612 السالفة الذكر فإن المشرع قد حدد أجل التكليف بالوفاء بمهلة 15 يوما⁽⁵⁾، إذ لا يحسب يوم التبليغ ويوم انقضاء الأجل، كما أنه إذا

(1) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 41.
(2) يبدو لي إن المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية من بين الأمور التي يستحسن عليها هي أنه قد استبدل مصطلح "الإلزام بالدفع" الذي كان سائدا في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى بمصطلح "التكليف بالوفاء"، لأن الوفاء أشمل وأدق وهو يعني الوفاء بالالتزام عينا أو الوفاء نقدا، وهذا باعتبار أن موضوع التنفيذ لا يقضي بالضرورة الإلزام بدفع شيء، وإنما الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، لذا فبالرجوع إلى المصطلح السابق يظهر أن مدلوله ينصرف إلى الوفاء بالديون دون الأشياء المعنية بذاتها.
(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 203.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 612 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
(5) إن أجل التكليف بالوفاء كان يحدد بمهلة عشرين 20 يوما في ظل القانون الملغى وذلك في المادة 330 منه، ولكن بصور قانون الإجراءات المدنية والإدارية قلص المشرع المدة إلى خمسة عشر 15 يوما، وهذا =

صادف اليوم الأخير عطلة رسمية فإنه يتم تمديده إلى يوم عمل موالي وهذا ما جاء النص عليه في المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الإشارة إلى أن هذا الأجل ما هو إلا مهلة منحت للمدين للقيام بالوفاء من خلالها، وليست أجلا للقيام بالتبليغ بالسند التنفيذي، وإذا تم التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء في 10 مارس مثلا، فإنه لا يمكن البدء في إجراءات التنفيذ الجبري قبل تاريخ 27 مارس، وهذا لأن الأجل الممنوح للمدين من أجل التنفيذ الاختياري والمعبر عنه بخمسة عشر 15 يوما يتم حسابه كأجل كامل إذ لا يحسب اليوم الأول الذي تم فيه التبليغ، ولا اليوم الأخير الذي انتهى فيه الأجل.⁽¹⁾

هذا وتجب الملاحظة هنا إلى نقطة مهمة وهي أن الأجل المحدد في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من أجل القيام بالتكليف بالوفاء، قد جاء كقاعدة عامة أورد عليها المشرع استثناء حصره في حالتين وهو ما أكدته نص المادة 614 من نفس القانون، وتتمثل هاته الحالتين: في "الأمر الاستعجالي" و"الحكم المشمول بالنفاد المعجل"، والعلة في ذلك أن أي تأخر في التنفيذ سيؤدي لا محالة إلى ضرر يصعب تداركه عينا في المستقبل، لاسيما إذا ما تم التنفيذ وفقا للقواعد العامة.⁽²⁾

ثانيا: مضمون التكليف بالوفاء

نظرا لما يترتب عليه تبليغ التكليف بالوفاء من آثار قانونية تجاه المنفذ عليه وأهمها البدء في إجراءات التنفيذ الجبري ضده، فقد أوجب المشرع ضرورة احتواء هذا المحضر على مجموعة من البيانات وقام بتحديدتها ضمن أحكام المادة 613 من قانون

= بغرض إحداث انسجام مع المدة المحددة في الحجز التحفظي وتجنبنا لأي فراغ زمني قد يحدث بينهما، وهذا الأمر صراحة قد وفق فيه المشرع الجزائري.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 203-204.

(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 148-149.

الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾ وذلك كله من أجل دفع الجهالة بها وهي تتمثل فيما يلي:

1- اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصا طبيعيا أو معنويا، وموطنه الحقيقي وموطن مختار له في دائرة اختصاص محكمة التنفيذ؛ والهدف من ذلك هو تمكين المدين من إعلان الأوراق المتعلقة بالتنفيذ في هذا الموطن، واشتراط الموطن المختار بمقر محكمة التنفيذ هو من أجل التيسير على المدين،

2- اسم ولقب وموطن المنفذ عليه،

3- تكليف المنفذ عليه بالوفاء: وهذا بغرض تنبيه المدين بضرورة الوفاء بالالتزام الثابت في السند التنفيذي خلال أجل 15 يوما،

4- بيان المصاريف التي يلزم بها المنفذ عليه،

5- بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين،

6- توقيع وختم المحضر القضائي.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حال مخالفة أحكام المادة 613 المذكور أعلاه

فإن ذلك يرتب أضرار هما:

- جواز طلب إبطال التكليف بالوفاء، ويكون ذلك أمام القاضي الاستعجالي خلال أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، ويفصل فيه في نفس

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 96.

(2) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 51-52.

الأجل أي 15 يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، ويكون الإبطال في هذه الحالة مقررا لمصلحة المنفذ عليه وحده.⁽¹⁾

- في حال تقصير المحضر القضائي عن إبطال التكاليف بالوفاء، فهنا يتحمل مسؤولية مدنية تستوجب التعويض فيما لو أقام طالب التنفيذ المتضرر دعوى قضائية نتيجة لما لحقه من ضرر، وأثبت العلاقة السببية بين الضرر الذي لحق به وخطأ المحضر القضائي.⁽²⁾

الفرع الرابع:

طلب التنفيذ

إضافة إلى ضرورة توفر الصيغة التنفيذية وإعلان السند التنفيذي والقيام بإجراء التكاليف بالوفاء فإنه لا بد كذلك من طلب التنفيذ، حيث إنه طبقا للقواعد العامة لا يمكن أن يتم التنفيذ دون وجود طلب سواء كان من الدائن شخصيا أو من يمثله.

إن المحضر القضائي غير مخول لأن يبدأ عملية التنفيذ تلقائيا، بل لا بد أن يكون ذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي ويعتبر هذا الطلب من مقدمات التنفيذ، لأنه إجراء سابق عليه وفي نفس الوقت لازم له، حيث أنه يعتبر التنفيذ باطلا إذا بدأ دون أن يطلبه الدائن أو ممثله.⁽³⁾

و ضرورة طلب التنفيذ ترجع إلى اعتبارين هامين هما:

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 205.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 149.
(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 207.

- **الاعتبار الأول:** وهو يتعلق بفكرة الحق الذي يحميه التنفيذ، فهو مركز ذاتي يقوم بناء على حماية مصلحة خاصة، ولهذا فإن هذه الحماية تتوقف على إرادة صاحب الحق.

- **الاعتبار الثاني:** يفرضه مبدأ المطالبة القضائية، ذلك لأن القضاء لا يتدخل إلا بناء على طلب، وهذا لأنه جهاز حيادي، ومن مظاهر هذا الحياد أن يكون النشاط القضائي مطلوباً وليس تلقائياً.⁽¹⁾

إن المشرع الجزائري لم يحدد شكلاً معيناً لطلب التنفيذ، وبذلك يمكن أن يكون الطلب كتابياً أو حتى شفهيًا وهو الغالب يوجه إلى المحضر القضائي، على أن يرفق الطلب بالسند التنفيذي، وفي حالة كان مقدم الطلب شخصاً غير الدائن نفسه كأن يكون ممثله مثلاً سواء كان ممثلاً قانونياً أو اتفاقياً، فيجب عليه تقديم ما يثبت ذلك، لأنه بغير هذا لا تثبت له صفة التنفيذ.⁽²⁾

وبذلك أخلص مما سبق أنه متى يمكن القيام بالتنفيذ الجبري فإنه يتعين احترام مجموعة من القواعد القانونية، وأهمها أن يكون هناك سند تنفيذي بيد طالب التنفيذ، يقدمه إلى المحضر القضائي من أجل إجراء التنفيذ وهذا بعد احترام الإجراءات السابقة للتنفيذ في الحصول على الصيغة التنفيذية وتبليغ السند والتكليف بالوفاء ومن ثم تقديم طلب للبدء في التنفيذ والذي يتم من خلال ما يعرف بالحجز وهو ما سأطرق له في المطلب الموالي.

(1) أحمد هندي / أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 255.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 208.

المطلب الثاني:

أنواع الحجوز الواقعة على العقارات غير المشهورة

يعد التنفيذ الجبري عن طريق الحجز بمثابة الخاتمة الطبيعية لامتناع المدين عن التنفيذ الاختياري بالتزاماته، وبهذا فإن الحجز هو النظام الإجرائي الذي وضعه المشرع بغية إجبار المدين على الوفاء بما التزم به تجاه الدائن.

والتنفيذ الجبري إما أن يكون تنفيذًا عينياً مباشراً يتمكن من خلاله الدائن من استيفاء حقه بالحصول عليه بطريقة مباشرة وهذا بغض النظر عن طبيعة التزام المدين إن كان التزاماً للقيام بعمل، أو بالامتناع عنه، كهدم بناء أو إخلاء مسكن، وإما أن يكون هذا التنفيذ الجبري تنفيذاً بطريق الحجز، وهنا يتم اللجوء إليه إذا تعلق الالتزام بدفع مبلغ من النقود، وهذا الالتزام سواء كان ناشئاً في الأصل أو نشأ نتيجة تحول التزام بغير نقود إلى التزام بالتعويض نظراً لعدم إمكانية التنفيذ العيني.⁽¹⁾

وعليه سأحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى أنواع الحجوز التي يمكن توقيعها على العقارات غير المشهورة، وهذا من خلال تقسيمه إلى ثلاثة فروع، حيث سأحاول في الفرع الأول التعريف بالحجز العقاري بصفة عامة وتحديد طبيعته، والثاني سأحدد فيه القواعد التي تحكم الحجز، أما الفرع الثالث فسأخصصه لتحديد أقسام الحجز.

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 213.

الفرع الأول:

مفهوم الحجز وطبيعته

وهنا سأطرق إلى تعريف الحجز بداية، ومن ثم تحديد طبيعة هذا الحجز وهذا فيما سيأتي:

أولاً: تعريف الحجز

إن الحجز هو وضع المال تحت يد القضاء، وذلك بقصد منع صاحبه من التصرف فيه تصرفاً يضر بحقوق من أوقع الحجز عليه من الدائنين، وتمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه.⁽¹⁾

ثانياً: طبيعة الحجز

إن طبيعة الحجز قد أثارت جدلاً كبيراً، إذ تعددت آراء الفقهاء حولها فذهب البعض منهم أمثال "الدكتور فتحي والي" إلى القول بأن الحجز على مال معين يؤدي إلى اعتبار المحجوز عليه عديم الأهلية، ومن ثم يفقد المحجوز عليه القدرة على التصرف في هذا المال، ويحل القضاء محله في هذه الحالة، غير أن هذا الرأي قد انتقد لانعدام العلاقة بين الحجز والأهلية، ذلك لأن القانون يرتب أثراً نسبياً على الحجز وهذا بعدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه في مواجهة الدائنين الذين اشتركوا في الحجز.

إن هذا الأثر ينحصر فقط في المال المحجوز عليه دون بقية الأموال الأخرى، بينما انعدام الأهلية يرتب عليها القانون آثاراً في مواجهة كافة وبالنسبة لجميع الأموال

(1) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 101؛ وراجع الموقع: www.wadilarab.com اطلعت عليه بتاريخ 5 ديسمبر 2014.

وأبعد من ذلك فإنه إذا خالف القانون فسيعرض تصرفه للبطلان، وبالتالي فإن هذا الاختلاف في الآثار بين الحجز والأهلية هو ما يؤكد أنه لا صلة بينهما.⁽¹⁾

و البعض الآخر أمثال "الدكتور وجدي راغب" فقد ذهب إلى القول بأن الحجز يخول للحاجز حقا عينيا على المال المحجوز ويرى أنصار هذا الرأي أن هذا الحق يخول للحاجز ما تخوله الحقوق العينية من تقدم وتتبع، غير أن هذا الرأي كذلك منتقد في كون الحجز لا يتمتع بخاصيتي الحق العيني المتمثلة في الأولوية أي التقدم والتتبع، ذلك لأن الحجز لا يعطي للحاجز الأولوية في استيفاء حقه على غيره من الدائنين، إذ يجوز لأي دائن عادي أن يتدخل في الحجز وتقسيم حصيلة التنفيذ بالمساواة مع الحاجز السابق.⁽²⁾

بينما يرى جانب آخر في الفقه أن الحجز على مال معين هو إنشاء حيازة قانونية عليه، ولذلك فإن الحجز يمنع المدين من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز، غير أن هذا الرأي معاب عليه أيضا حيث أنه لا يقدم أي حل بالنسبة للحجز على العقار، وهذا من حيث عدم سريان قاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية" بالنسبة للعقارات.⁽³⁾

ومع ذلك فإن الرأي الراجح هو ما ذهب إلى القول بأن الحجز ما هو إلا مجرد وصف إجرائي يلحق بالمال المحجوز، فيجعله محلا للتنفيذ، ذلك أن المال قبل الحجز عليه يدخل ضمن ما يسمى بالضمان العام وبهذا يكون قابلا للتنفيذ عليه، ولكن بعد الحجز يصبح محلا للتنفيذ، وهذا الوصف الإجرائي ينسب إلى المال فقط.⁽⁴⁾

(1) فتحي والي / التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، مصر، طبع سنة 1989، ص ص: 392-393.

(2) العربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 103.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 97.

(4) وجدي راغب / النظرية العامة للتنفيذ القضائي، بون دار النشر، طبع سنة 1974، ص: 159؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 105.

الفرع الثاني:

القواعد التي تحكم الحجز على العقارات غير المشهورة

إن الحجز على العقارات غير المشهورة تحكمه مجموعة من القواعد تتمثل فيما

يلي:

القاعدة الأولى: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه

مفاد هذه القاعدة أن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه إلى أن يتم بيعه، وجل ما يرتبه الحجز هو منع المدين من التصرف في المال المحجوز بما يضر بحق الحاجز، وبذلك فإن المال المحجوز يبقى داخلا ضمن الضمان العام لسائر الدائنين، حيث يمكن لدائن آخر توقيع الحجز على نفس المال المحجوز مسبقا وبذلك يشترك مع الحاجز السابق في اقتسام حصيلة التنفيذ بالتساوي ما لم يتقدم عليه بناء على أفضلية موضوعية⁽¹⁾، وهذا الأمر قد أكدته نص المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

القاعدة الثانية: الإجراءات الواجب اتخاذها لصالح الدائن الحاجز

تقضي هذه القاعدة بجواز اتخاذ إجراءات أو القيام بتصرفات من قبل المحجوز عليه ولكن شريطة أن لا تكون هذه الإجراءات أو التصرفات ضارة بالحجز، وهذا كرفع دعوى حيازة، أو مطالبة الغير بالوفاء وهي تعد تصرفات غير ضارة ما دامت تصب في صالح الدائن الحاجز.⁽³⁾

(1) يقصد بالأفضلية الموضوعية: أنه يتم توزيع حصيلة البيع حسب ما إن كان الحاجز دائنا ممتازا أو مرتبنا لأنه في هذه الحالة يتقدم كلا منهما عن الدائن العادي؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 214.

(2) تنص المادة 660 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "تبقى الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه إلى حين الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه...".

(3) العربي شحط عيد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المرجع السابق، ص: 106.

القاعدة الثالثة: الأثر النسبي للحجز

وهي تقضي بأن للحجز أثرا نسبيا يستفيد منه الحاجز دون أن يمتد هذا الأثر إلى أموال أخرى لم يشملها الحجز، وهذا عكس نظام الإفلاس في القانون التجاري من حيث أن أثره يمتد إلى كل الدائنين ولكل أموال المدين المفلس سواء الحاضرة أو حتى المستقبلية.⁽¹⁾

القاعدة الرابعة: الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه قبل البيع

مفاد هذه القاعدة أن الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه حتى وإن زاد عن قيمة دين الحاجز، ولكن وقت البيع يتم تصفية المبلغ، إذ لا يجوز أن يتجاوز المبلغ القدر الضروري للوفاء بحق الدائن وتغطية المصاريف وهذا ما جاء في نص المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى.⁽²⁾

القاعدة الخامسة: الحجز من النظام العام

تقضي هذه القاعدة بأن قواعد الحجز هي من النظام العام وبذلك فإنه لا يجوز للطرفين الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه الاتفاق على مخالفتها، وهذا كأن يتفقا على أنه عند حلول أجل الوفاء في حال لم يقدر المدين على الوفاء، فهنا يمتلك الدائن المرتهن المال المرهون.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 216.

(2) تنص المادة 621 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "لا يجوز أن يتجاوز التنفيذ، عند القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو عند البيع بالمزاد العلني، أو عند التخصيص، القدر الضروري الذي يقتضيه حق الدائن الأصلي وما استلزمه من المصاريف".

(3) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 216.

القاعدة السادسة: امتداد إجراءات الحجز إلى الأيام الموالية

مفادها أنه إذا لم يتم الانتهاء من الحجز في يوم واحد فإنه يجوز إتمامه في اليوم الموالي، وهنا يتعين على المحضر القضائي اتخاذ الإجراءات التي تحفظ الأموال المحجوزة والأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم الجرد والحجز، وإذا اقتضى الحال الاستمرار في الإجراءات المتعلقة بالحجز إلى ما بعد أوقات العمل الرسمية، أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية، فهنا يمكن للمحضر القضائي إتمام الحجز دون الحاجة إلى ترخيص وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 644 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

أقسام الحجز على العقارات غير المشهورة

ينقسم الحجز المنصب على العقارات إلى نوعين أولهما حجز تحفظي ويترتب عليه وضع المال المحجوز تحت يد القضاء من أجل منع المحجوز عليه من التصرف في هذا المال، والنوع الثاني هو الحجز التنفيذي وهو الآخر يترتب عليه وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ولكن شريطة بيعه لاستيفاء الديون التي تقع على عاتق المحجوز عليه ولكل منهما شروط وخصائص وإجراءات وهذا ما سأطرق له فيما يلي:

(1) تنص المادة 644 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يتم الحجز في يوم واحد، جاز إتمامه في اليوم الموالي، وعلى المحضر القضائي أن يتخذ من الإجراءات ما يلزم للمحافظة على الأموال المحجوزة والأموال المطلوب حجزها إلى أن يتم محضر الجرد والحجز. إذا اقتضى الحال الاستمرار في إجراءات الحجز بعد أوقات العطل الرسمية، أو صادف اليوم الموالي عطلة رسمية، جاز للمحضر القضائي إتمام الحجز دون ترخيص من رئيس المحكمة. يجب أن ينوه في محضر الحجز عن تاريخ وساعة بدايته وتاريخ وساعة إنهائه تحت طائلة القابلية للإبطال".

أولاً: الحجز التحفظي على العقارات غير المشهورة

يعرف الحجز التحفظي بشكل عام على أنه وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، على أن يقع الحجز على مسؤولية الدائن.⁽¹⁾

أما فيما يخص الحجز التحفظي على العقارات فهو أمر مستحدث بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في نص المادة 652 منه، إذ أنها جاءت تأكيداً لمضمون المادة 646 منه والتي أجازت للدائن القيام بالحجز تحفظياً على عقارات مدينه.⁽²⁾

هذا ويبدو لي أن هناك مسألة جد مهمة، وهي أن المشرع وإن أجاز صراحة توقيع الحجز التحفظي على العقارات، إلا أنه لم يفصل إن كانت العقارات المعنية بهذا الحجز عقارات مشهورة أو غير مشهورة كما هو الشأن بالنسبة للحجز التنفيذي على العقارات، وبالنتيجة لغياب نص صريح، فإن هذا النوع من الحجز يقتصر فقط على العقارات المشهورة ودليل ذلك أن القيد يتم في المحافظة العقارية ونظراً لأن العقارات غير المشهورة لا تتمتع بسند مشهر على مستوى البطاقات العقارية فإن هذا ما يجعل توقيع الحجز التحفظي عليها غير جائز.⁽³⁾

وبذلك فإن الحجز التحفظي يتميز عن الحجز التنفيذي في مجموعة من العناصر يمكن تحديدها فيما يأتي:

1- إن الحجز التحفظي لا يشترط فيه توفر السند التنفيذي، يكفي فقط ما دون ذلك من مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين، وهذا عكس الحجز التنفيذي الذي يعد فيه السند التنفيذي شرطاً أساسياً لتوقيعه.

(1) راجع نص المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 232.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 176.

2- إن الحجز التحفظي وإن كان يتم من خلال وضع أموال المدين تحت يد القضاء بغية منع المدين من التصرف فيها غير أنه لا ينتهي ببيعها بالمزاد العلني، حيث إنه قد ينتهي تنفيذا وقد ينتهي بمجرد الوفاء بالديون، أما الحجز التنفيذي فإنه ينتهي وبالضرورة بالبيع بالمزاد العلني.⁽¹⁾

3- إذا كان الحجز التنفيذي لا يصح إلا بعد استنفاذ مقدمات التنفيذ من إعلان السند وتبليغ المدين وتكليفه بالوفاء فإن الحجز التحفظي لا يتطلب مثل هذا نوع من الإجراءات حيث إن الدائن من مصلحته القيام بالمباغثة أي القيام بالحجز دون سبق التكليف وهذا حتى لا يلجأ المدين إلى تهريب أمواله قبل الحجز.⁽²⁾

4- إن الحجز التحفظي يكفي لتوقيعه أن يكون الدين حال الأداء ومحقق الوجود ولا يشترط فيه أن يكون معين المقدار، فالقاضي هو من يقدر ذلك، أما الحجز التنفيذي فيشترط فيه أن يكون مبلغ الدين محدد المقدار قبل صدور أمر الحجز.

5- إن الحجز التحفظي لا يمنع المدين من الانتفاع بالمال المحجوز ولا يؤدي إلى نقل حيازته بل يمكن للمحجوز عليه أن ينتفع به انتفاع الرجل الحريص، في حين لا يخول ذلك للمحجوز عليه إن كان الحجز تنفيذا.⁽³⁾

ثانيا: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة

يعد الحجز التنفيذي على العقارات بمثابة وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، يتمكن من خلالها الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 157-158.

(2) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 60.

(3) الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، المرجع السابق، ص: 119-121.

مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء وذلك تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني من أجل استيفاء دينه.⁽¹⁾

و إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات في ظل القانون الملغى قد اتسمت بالتعقيد وطول المواعيد وأدت في معظم الحالات إلى التعجيز وهذا يرجع إلى عدة عوامل أهمها ما يتمتع به العقار من أهمية اقتصادية واجتماعية⁽²⁾، ولكن بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد زال الغموض وخفف من التعقيدات التي كانت موجودة، حيث أورد الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات في الفصل الخامس أما الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة فقد أورده في الفصل السادس وهذا ضمن الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمعنون بـ "في الحجز".

وبالتالي أخلص من كل هذه الدراسة أن التنفيذ الجبري يتم بناء على وجود سند تنفيذي مع أن المشرع قام بتحديد هذه السندات ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو أمر وفق فيه لأنه بهذا يمنع حدوث التلاعب بوجود الفراغ القانوني، هذا وقد حدد محل التنفيذ والأموال التي يجوز التنفيذ عليها دون سواها من الأموال التي منع الحجز عليها لأسباب قام بتحديددها، كما أنه قد وضع مقدمات لتسهيل على الدائن استيفاء دينه وفي نفس الوقت مراعاة وحماية لحقوق وكرامة المدين المحجوز عليه أثناء قيام الدائن بالتنفيذ.

وبناءً على ما تقدم يتضح أن الأصل في الحجز العقاري أنه لا يوقع إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، ولكنه استثناءً ومن بين المستحدثات التي جاء بها المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنه جعل إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، غير أنه قد سمح بذلك وفق شروط معينة وضمن

(1) زروقي ليلي / إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص: 01؛ وراجع الموقع: www.tribunaldz.com اطلعت عليه بتاريخ 2 جانفي 2015.

(2) بلقاسمي نور الدين / الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ردمك، الجزائر، طبع سنة 2006، ص ص: 55-56.

إجراءات دقيقة، وهذا كله سأتناوله بالتفصيل في الباب الأول من هذا البحث تحت عنوان "النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة".

الباب الأول:

النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة

إن التنفيذ كما سبق التطرق له يقصد به استعادة الدائن لحقه الثابت بموجب سند تنفيذي، غير أن هذا التنفيذ لا يكون دائما رضائيا إذ يتوجب اللجوء إلى السلطة العامة لحمل المدين على التنفيذ، وفي هذه الحالة يسمى بالتنفيذ الجبري والذي قد يكون عينيا مباشرا كغلق المطلات أو غير مباشر عن طريق الحجز.⁽¹⁾

والحجز في معناه القانوني هو وضع المال تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه، غير أن الحجز العقاري يبقى طريقا استثنائيا نظم المشرع الجزائري أحكامه في المواد من 721 إلى 774 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث عمد من خلاله على التدقيق في إجراءات الحجز العقاري وتفصيلها وتبسيطها من أجل إضفاء المزيد من الفعالية على التنفيذ.

كما قد استحدث المشرع من خلاله كذلك أحكاما جديدة سواء فيما تعلق بالإجراءات والأجال قصد تفادي المماطلة في التنفيذ أو ما يتعلق بالمضمون، وأبعد من ذلك فقد سمح بإمكانية توقيع الحجز على عقارات غير مشهورة ونص على هذا في الفصل السادس من الباب الخامس وذلك في المواد من 766 إلى 774، وفي الحقيقة هو أمر جديد جاء به المشرع في مجال الحجز العقاري، لم يعهد له مثيل في ظل القانون الملغى.

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 02؛ وراجع الموقع: www.alg17.com اطلعت عليه بتاريخ 2 جانفي 2015.

وبناءً على ذلك فإن دراسة النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة تقتضي بداية تحديد خصوصية العقارات غير المشهورة، ومن ثم تحديد إجراءات توقيع الحجز عليها.

وهذا ما سأتناوله من خلال تقسيم هذا الباب إلى فصلين كالآتي:

- الفصل الأول: خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة.
- الفصل الثاني: إجراءات حجز العقارات غير المشهورة.

الفصل الأول:

خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة

إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر⁽¹⁾، غير أن السماح بإمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة هو مجرد استثناء ورد على القاعدة تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أن هذا الاستثناء نظرا لأهميته وتعلقه بالعقار يطرح عدة تساؤلات حول طبيعة العقار غير المشهر المعني وكذا حول علاقة الحجز العقاري بالرسمية والشهر وهل أن كل عقار غير مشهر يصلح لأن يكون محلا للحجز العقاري؟⁽²⁾

لذلك قمت بدراسة هذا الفصل من خلال تقسيمه إلى مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: ماهية العقار غير المشهر المعني.

- المبحث الثاني: الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة.

(1) تنص المادة 793 من القانون رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."؛ وتنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...". وتنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على ما يلي: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها اثر حتى بين الأطراف من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."

(2) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 05؛ وراجع الموقع: www.justforum.net اطلعت عليه بتاريخ 18 جويلية 2014.

المبحث الأول:

ماهية العقار غير المشهر المعني

تعد عملية المسح تقنية بحتة تستوجب تكاليف ونفقات باهظة، كما أنها تعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني غير أن عدم الانتهاء من هذه العملية في كافة التراب الوطني إلى جانب تعامل معظم مؤسسات الدولة لعدة سنوات وفي آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، جعل من الأملاك التي ليس لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية تشكل أكبر وعاء عقاري⁽¹⁾، وعليه فإن المشرع الجزائري قد مكن الدائن من الحجز على عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة وهذا رغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانوناً، وهذا ما جاء في نص المادة 766 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

و بناءً على ذلك فإن السؤال الذي يمكن طرحه هو ماذا يقصد بالعقار غير المشهر المعني بالحجز، وفيما يتميز عن العقار المشهر؟ وهذا ما سأحاول الإجابة عنه من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين هما:

- المطلب الأول: مفهوم العقار غير المشهر المعني.
- المطلب الثاني: التمييز بين العقار غير المشهر والعقار المشهر.

(1) بدوي علي / الحجز العقاري، محاضرة أقيمت على طلبه القضاة في إطار دورة تكوينية، بتاريخ 2009/05/26، المدرسة العليا للقضاء، ص: 05؛ وبربارة عبد الرحمن / شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 578.

(2) تنص المادة 766 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني".

المطلب الأول:

مفهوم العقار غير المشهر المعني

إن استحداث إمكانية الحجز على العقارات غير المشهرة حسب رأي الأستاذ بربارة عبد الرحمن هو موقف عملي من المشرع وفي نفس الوقت يعد اعترافاً ضمناً بجزء من العقارات غير المشهرة، هذا لأن إجازة الحجز عليها هو إقرار بصحة التصرف، كما أن الحجز على أموال آلت إلى المدين بطريق غير مشروع.⁽¹⁾

وقبل تحديد مفهوم العقار غير المشهر، فإنه لا بد من معرفة العقارات القابلة للحجز وهذا ما سأنتظر له في الفرع التالي:

الفرع الأول:

تحديد العقارات القابلة للحجز

العقار هو كل شيء ثابت في مكانه والذي لا يمكن نقله من مكان إلى آخر بدون تلف أو تغيير في شكله⁽²⁾، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني على أنه كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه متصل بالأرض اتصال قرار.⁽³⁾

وعليه فإن العقارات القابلة للحجز نوعان: عقارات بطبيعتها وعقارات بالتخصيص.

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 260.

(2) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع باتنة، طبع سنة 2000، ص: 05.

(3) تنص المادة 683 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 149.

أولاً: العقارات بطبيعتها

يقصد بالعقارات بطبيعتها كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت وتشمل الأرض وما يشيد فوقها من مبان وما عليها من أشجار.⁽¹⁾

أ- الأرض:

و الأرض بصفة عامة سواء كانت معدة للبناء أو للزراعة أو حتى أرض بور ولا يهم إن كانت واقعة في المدينة أو في الريف.⁽²⁾

هذا وتشمل الأرض كذلك سطحها وما يقام فوقها من مبان ومنشآت كما تشمل باطنها من صخور وأحجار ومعادن.⁽³⁾

ب- المباني:

تعتبر المباني عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليها سواء كانت مقامة على سطح الأرض، كالمساكن والمصانع والجسور، أو في باطنها كالمخابئ والأنفاق والآبار طالما أنها ثابتة ومستقرة فيها⁽⁴⁾، هذا وتجب الإشارة إلى أن المنشآت الخفيفة كالخيام والأكواخ والأكشاك المصممة بحيث تحتل الحل وإعادة التركيب لا يمكن اعتبارها عقارات لأنها ليست ثابتة ولا حتى مندمجة في الأرض كالنبات.⁽⁵⁾

(1) مزيان محمد أمين / التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة 2005، ص: 66؛ وإبراهيم فكري / المدخل لدراسة القانون، نظريتنا القانون والحق، نشر البديع مراكش، الطبعة الأولى، طبع سنة 2001، ص: 277.

(2) حمدي باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 06.

(3) عبد الرزاق السنهوري / الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958، ص: 20؛ و عوض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، مكتبة الجامعة، الشارقة، الطبعة الأولى طبع سنة 2010، ص: 304.

(4) زهدي يكن / شرح قانون الموجبات والعقود، انتقال الموجبات وسقوطها، الجزء السادس، دار الثقافة بيروت، لبنان، طبع سنة 1968، ص: 47.

(5) عوض احمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص: 305.

ج- النبات:

إن النبات هو كل ما ينبت على سطح الأرض وهو يعد عقارا بطبيعته مادام متصلا بالأرض، وهذا سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة غير أنه يشترط لاعتبارها عقارا أن تمتد جذورها في الأرض، بحيث تتصل بها اتصالا يحول دون إمكان نقلها، كما أن النباتات التي تنمو في الأوعية لا يمكن اعتبارها عقارا مادامت لا تتصل بالأرض⁽¹⁾، فالأرض إذن هي مصدر الصفة العقارية للمباني كما أن مصدر هذه الصفة النبات، وتختلف النباتات عن المباني في كون أن الأولى تندمج في الأرض بفعل الإنسان، أو بفعل الطبيعة أما الثانية فهي تندمج في الأرض بفعل الإنسان فقط، وهذا من خلال قيامه بتشييدها.⁽²⁾

ثانيا: العقارات بالتخصيص

إن العقارات بالتخصيص هي في أصلها منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار، لأنها صارت معدة لخدمة عقار أو مخصصة لاستغلاله.⁽³⁾

وفكرة العقار بالتخصيص وردت في القانون على سبيل الافتراض أو الحيلة القانونية ومثال ذلك: الجرارات فهي تعد منقولات وجدت لخدمة الأرض واستغلالها وبالتالي فإن الجرارات تعد عقارات بالتخصيص، وهذا ما أكدته المادة 683 من القانون المدني في فقرتها الثانية.⁽⁴⁾

(1) زهدي يكن / شرح قانون الموجبات والعقود، انتقال الموجبات وسقوطها، الجزء السادس، المرجع السابق، ص: 51-52؛ وحمدى باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 07.

(2) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، المرجع السابق، ص: 24؛ و عوض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص: 304.

(3) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- أسباب كسب الملكية- الجزء التاسع، دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958، ص: 563؛ وحمدى باشا عمر / نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 17.

(4) تنص المادة 683 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

والقانون يضع أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي:

- أن يكون هناك منقولا بطبيعته وعقار بطبيعته،
- أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول،
- أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار،
- أن تتوفر لدى مالك العقار رغبة في خلق رابط قوي بين المنقول والعقار.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

تعريف العقار غير المشهر

لم يعرف المشرع الجزائري العقار غير المشهر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا في القوانين الأخرى، وحتى الفقه والاجتهاد القضائي لم يحدد تعريفا دقيقا له، غير أنه يمكن استقراء تعريف للعقار غير المشهر انطلاقا من المفهوم المخالف لتعريف العقار المشهر، على أنه ذلك العقار الذي لا يحوز على سند ملكية مشهر ضمن مجموعة البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية، كما يمكن تعريفه بأنه ذلك العقار الذي لم تشمل عملية المسح، وبالتالي فهو لا يملك أي بطاقة ضمن مجموعة البطاقات العقارية.

المطلب الثاني:

التمييز بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

في الواقع إن النظام الإجرائي للحجز على العقارات غير المشهورة لا يختلف كثيرا عن ذلك النظام الخاص بحجز العقارات المشهورة، إلا في نقاط معينة تبرز من

(1) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية- الجزء الثامن، المرجع السابق، ص ص: 32-40 ؛ وعض أحمد الزعبي / المدخل إلى علم القانون، المرجع السابق، ص ص: 305-307.

خلال خصوصية العقار غير المشهر، ولدراسة هذا التمييز سأتطرق إلى تحديد كل من أوجه التشابه والاختلاف في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

أوجه التشابه بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

يمكن حصر أوجه التشابه بين الحجز على العقارات غير المشهورة والحجز على العقارات المشهورة في النقاط الآتية:

- 1- إن تبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يتم بنفس الطريقة والإجراءات المطبقة بالنسبة للعقارات المشهورة.⁽¹⁾
- 2- إن الآثار الناجمة عن حجز العقارات غير المشهورة تشبه إلى حد بعيد تلك الآثار الناجمة عن حجز العقارات المشهورة، ذلك أن في كليهما يتم إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز، بالإضافة إلى عدم نفاذ تصرفات المدين في هذا العقار المحجوز.⁽²⁾
- 3- تباع ملكية العقارات المشهورة وغير المشهورة المحجوزة بنفس الطريقة والإجراءات لاسيما تلك التي تتعلق بإعداد قائمة شروط البيع، وتحديد الثمن الرئيسي وانعقاد جلسة البيع بالمزايدة وغيرها من الإجراءات.⁽³⁾

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 263.

(2) راجع في هذا الشأن أحكام المواد 731 و732 و733 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) راجع في هذا الصدد المادة 737 والمواد من 739 إلى 742، بالإضافة إلى المواد 748 و750 و761 والمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني:

أوجه الاختلاف بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر

يتميز الحجز على العقارات غير المشهورة عنه في العقارات المشهورة في مجموعة من النقاط منها:

1- يتم إرفاق طلب الحجز بالنسبة للعقار المشهر بمستخرج من سند الملكية، أما فيما يخص العقار غير المشهر ونظرا لانعدام سند الملكية، فإن طلب الحجز الخاص به يرفق بالسند العرفي، أو بالمقرر الإداري الخاص به.⁽¹⁾

2- يختلف الحجز على العقارات غير المشهورة عنه في العقارات المشهورة فيما يخص مسألة القيد، إذ يتم قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بينما أمر الحجز على العقارات غير المشهورة فهو يقيد بمصلحة خاصة.

3- إن شهر حكم رسو المزاد على عقار غير مشهر لا يشترط فيه ذكر أصل الملكية نظرا لكون العقار غير مشهر، وهذا عكس ما هو سائد بالنسبة للعقارات المشهورة والتي يشترط فيها شهر الحكم بالمحافظة العقارية.⁽²⁾

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 264.

(2) راجع في هذا الشأن أحكام المواد من 762 إلى 765 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ و بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 264-265.

المبحث الثاني:

الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة

إن المشرع الجزائري قد أحاط التعامل في العقار ونقل ملكيته بحماية قانونية خاصة، نظرا للدور الذي يؤديه في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وكذا نظرا للإرث التاريخي الذي تميز به العقار في الجزائر.

وقد تجلت هذه الحماية من خلال الحث على ضرورة إفراغ كافة التصرفات الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، وهذا تحت طائلة البطلان المطلق إذ جعل من الرسمية ركنا للانعقاد، إلى جانب الرضا والمحل والسبب.⁽¹⁾

وإلى جانب ذلك جاء الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁾، والذي أكد بموجبه المشرع على تبنيه لنظام الشهر العيني، وبذلك نص على ضرورة شهر التصرفات الناقلة للملكية.

وعليه إن النص على إمكانية توقيع الحجز على عقار غير مشهر ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يدعوني إلى التساؤل هل أن كل عقار غير مشهر يصلح لأن يكون محلا للحجز؟

وفي إطار الإجابة عن هذا التساؤل قسمت البحث إلى مطلبين في الشكل الآتي:

- المطلب الأول: الرسمية في العقارات غير المشهورة.

- المطلب الثاني: علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة.

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 07.

(2) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الأول:

الرسمية في العقارات غير المشهورة

إن الأصل في العقود هو "الرضائية" وهو مبدأ كان سائداً في ظل القانون المدني القديم أي قبل التعديل، فكانت التصرفات وإن وردت على عقار، تعد صحيحة حتى ولو لم تحرر في الشكل الرسمي، غير أن هذا المنظور قد تغير مع مرور الزمن وأمام مختلف التطورات الاقتصادية، وحتى الاجتماعية، ليصبح بذلك عنصر الشكلية ركناً مهماً في العقد وليس مجرد وسيلة إثبات.

هذا وقد نص المشرع على الرسمية بداية في قانون المالية الصادر لسنة 1965 ثم قانون التوثيق رقم 71/70 المعدل والمتمم، ومن ثم جميع القوانين الصادرة بعده وأكد على أهميتها من خلال نصه على بطلان التصرفات التي لم تحرر في الشكل الرسمي.

و عليه لدراسة هذه العلاقة يستوجب مني بداية تحديد مفهوم الرسمية وشروط صحتها، ومن ثم تحديد علاقتها بالحجز العقاري، وهذا في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

مفهوم المحرر الرسمي وشروط صحته

وفي هذا الفرع سأطرق إلى تحديد تعريف المحرر الرسمي، ومن ثم سأفصل في الشروط اللازمة لصحة هذا المحرر وذلك كما يلي:

أولاً: تعريف المحرر الرسمي

الرسمية هي وضع المحرر في قالب رسمي من قبل شخص تثبت له الصفة القانونية، وهذا ما جاء ذكره في نص المادة 324 من القانون المدني والتي تم تعديلها

بموجب الأمر رقم 14/88 المؤرخ في 1988/05/03، والملغى بموجب القانون رقم 02/06⁽¹⁾

غير أن الملاحظ من خلال استقراء نص المادتين، أن المشرع قام باستبدال كلمة "الورقة" بمصطلح "العقد"، وهذا التغيير اقتصر على النص العربي دون النص الفرنسي الذي بقي كما هو، وفي الحقيقة يعاب على المشرع في تغييره هذا كون أن كلمة العقد تشوبها ملابسات كثيرة، حيث يجب التفريق بين التصرف القانوني الذي يتم بتوافق إرادتين ويسمى عقداً، وبين الورقة كأداة لإثبات ما اتفق عليه المتعاقدين، ذلك لأنه في حال الحكم ببطلان الورقة فإن هذا البطلان لا يؤثر على التصرف القانوني، باعتبار أنه يمكن أن تكون الورقة صحيحة والتصرف القانوني باطلاً.⁽²⁾

كما تجب الإشارة إلى أن الرسمية فيما يتعلق بالتصرفات الواردة على العقار تعد بمثابة ركن للانعقاد، إلى جانب الأركان الموضوعية الأخرى من رضا ومحل وسبب، وبتخلفها يصبح التصرف باطلاً وغير منتج لأثاره القانونية، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من قانون التوثيق رقم 91/70، الذي تم إلغاؤه بموجب القانون رقم

(1) تنص المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، قبل التعديل على ما يلي: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"، أما بعد التعديل بموجب الأمر رقم 14/88، المؤرخ في 1988/05/13 أصبحت تنص على ما يلي: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

(2) محمد زهدور/ الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، بدون دار النشر، طبع سنة 1991، ص: 25.

02/06، غير أن المادة بقيت كما هي⁽¹⁾، هذا وقد تجسدت الرسمية كذلك في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الذي أكد عليها بموجب مادته 29.⁽²⁾

ثانياً: شروط صحة المحرر الرسمي

باستقراء نص المادة 324 من القانون المدني، والتي تعرف المحرر الرسمي يتضح أن هناك ثلاث شروط أساسية يتعين توافرها في المحرر لإضفاء الصيغة الرسمية عليه، وهي تتمثل في ما يلي:

أ- صدور المحرر من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة:

يعرف الموظف العام بأنه كل شخص حملته الحكومة لبعض أو جزء من مسؤولياتها ليقوم بها نحو شعبها ومثال ذلك: الإداريين في مختلف القطاعات العمومية⁽³⁾ هذا وقد عرف كذلك بأنه كل من تنطبق عليه أحكام القانون الأساسي العام للوظيفة العامة.⁽⁴⁾

أما بالنسبة للضابط العمومي فهو ذلك الشخص الذي يخول له القانون هذه الصفة بحكم مهنته، كالموثق حسب نص المادة الثالثة من القانون رقم 02/06 المؤرخ

(1) تنص المادة 12 من القانون رقم 91/70، المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن قانون التوثيق الساري المفعول ابتداءً من 01/01/1971، والملغى بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006 على ما يلي: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي، فإن العقود التي تتضمن نقل عقارات أو حقوق عينية عقارية أو محلات تجارية أو صناعية... يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر في الشكل الرسمي مع دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

(2) تنص المادة 29 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية العقارية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

(3) محمد احمد عابدين/ قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات وطرق الطعن عليها، منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال حزي وشركاه، طبع سنة 2002، ص: 07.

(4) تنص المادة 02 الفقرة الأولى من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 15/07/2006 والمتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة على ما يلي: "يطبق هذا القانون الأساسي على الموظفين الذين يمارسون نشاطهم في المؤسسات والإدارات العمومية".

في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة الموثق، وبذلك يستبعد الكاتب العمومي من هذه الصفة أي صفة الضابط العمومي.⁽¹⁾

هذا بالإضافة إلى المحضر القضائي الذي يعد هو الآخر بمثابة ضابط عمومي بموجب القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي المعدل والمتمم، وكذا المترجم وضابط الحالة المدنية والدبلوماسيين والقناصل كل في حدود اختصاصه.⁽²⁾

وفيما يخص المكلف بخدمة عامة فإنه لا يأخذ حكم الموظف إلا إذا كان مكلفاً بأداء خدمة عمومية كلفته بها الحكومة، وهذا كالخبراء.⁽³⁾

ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في تحرير المحرر الرسمي:

يقصد بسلطة الموظف ولاية الموظف أو الضابط العمومي، وأهليته في تحرير السند الرسمي، فلو قام مثلا الموظف العام بتحرير السند قبل تعيينه، أو الضابط العمومي قبل أدائه اليمين المقررة قانونا، أو حتى بعد عزلها من منصبها، فإن هذا المحرر سيكون باطلا.⁽⁴⁾

وهنا تجب الإشارة إلى أن مسؤولية تحرير عقود نقل الملكية العقارية، التي تكون الدولة أو إحدى مؤسساتها طرفا فيها، تقع على عاتق مدير أملاك الدولة باعتباره موثقا لجميع عقودها.

(1) تنص المادة 03 من القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي: "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب أصحابها إعطائها هذه الصيغة".

(2) ميدي احمد/ الكتابة الرسمية كدليلي إثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2005، ص: 19.

(3) محمد صبري السعدي/ الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزينة بأحكام القضاء، دار هومه للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009، ص: 48.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 10 من قانون التوثيق رقم 27/88، المؤرخ في 12/07/1988، والملغى بموجب القانون رقم 02/06، المؤرخ في 20/02/2006.

ج- يجب مراعاة الأوضاع القانونية عند تحرير السند:

لقد نظم المشرع الجزائري أوضاعا وقواعد لمختلف أنواع المحررات الرسمية، والتي يتعين على الموظف العام والضابط العمومي والشخص المكلف بخدمة عامة الالتزام بها عند تحرير هذه المحررات، حتى تصبح صحيحة وترتب جميع آثارها القانونية، وهذا كأن يتأكد مثلا الموثق من أن الخدمات التي طلبها منه المتعاقدين، لا تخالف القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب التأكد من شخصية المتعاقدين وهذا قبل بدء التحرير.⁽¹⁾

أما عند التحرير، فيجب عليه مراعاة البيانات التي يتعين أن تتضمنها الورقة لتكتسي الطابع الرسمي، وأخيرا بعد التحرير، يقوم المتعاقدين بدفع الرسوم المستحقة، كما نصت عليها المادة 40 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق.⁽²⁾

الفرع الثاني:

علاقة الرسمية بالحجز على العقارات غير المشهورة

لقد أكد الاجتهاد القضائي على ضرورة احترام مبدأ الرسمية، وإن تضاربت موافقه في السابق، غير أنه فصل في الأمر وذلك بموجب قرار الغرف المجتمعة، الذي حسم الوضع واستقرت بمقتضاه جميع الأحكام والقرارات على وجوب احترام مبدأ الرسمية، تحت طائلة البطلان.⁽³⁾

(1) تنص المادة 12 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق على ما يلي: "يجب على الموثق أن يتأكد من العقود الموثقة، وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي تسري عليها...".

(2) تنص المادة 40 من القانون رقم 02/06، المتضمن تنظيم مهنة الموثق على ما يلي: "يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف الملزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضات الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة".

(3) قرار صادر عن الغرف المجتمعة للمحكمة العليا بتاريخ 1997/02/18، في الملف رقم 136156، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 10.

وبناءً على كل هذا فإن علاقة الرسمية بالحجز العقاري، تبرز من خلال أن العقد الرسمي المتضمن التصرف في عقار، تثبت له الحجية في مواجهة الكافة أي في مواجهة المتعاقدين والغير، وهذا نظراً للشروط التي استوجبها المشرع في طريقة تحرير العقد، وكذا في شخص محرره، بالإضافة إلى إجراءات قيده وغيرها.⁽¹⁾

كما أن اشتراط الرسمية لانتقال الملكية العقارية لم تقتصر على الخواص فقط، بل تمتد كذلك إلى الدولة عند تعاملها في العقار، إذ أن المحررات الرسمية ليست فقط تلك الصادرة عن الموثق كما سبق وأشرت، بل العقود الإدارية كذلك تكتسي صفة الرسمية، باعتبارها محررة من قبل أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 324 من القانون المدني السالفة الذكر، إذ أن مدير أملاك الدولة يعد بمثابة موثق لها في جميع معاملاتها العقارية.

المطلب الثاني:

علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة

تتجلى علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة، من خلال أن الحجز العقاري هو ناقل للملكية، وعلى اعتبار أن الملكية لا تنتقل إلا بالشهر ودليل ذلك أنه بالشهر تنتقل الملكية، إذ أنه لا يكفي تحرير العقد بالصيغة الرسمية، ولا حتى تسجيله في مصالح التسجيل المختصة، بل لابد من القيام بشهره باعتبار الشهر هو الآخر شرط جوهري.

وعليه لدراسة هذه العلاقة قمت بتقسيم المطلب إلى فرعين: تناولت في الفرع الأول ماهية الشهر العقاري، أما الفرع الثاني فقد درست فيه أثر الشهر في الحجز العقاري، وهذا كالآتي:

(1) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 08.

الفرع الأول:

ماهية الشهر العقاري

إن الواقع الجزائري يعكس نمطين من الشهر، أحدهما نظام شخصي والآخر نظام عيني، وللمشرع الجزائري موقف من ذلك، وهذا ما سأتناوله في النقاط الآتية:

أولاً: تعريف الشهر العقاري

يعتبر الشهر العقاري التقنية التي بواسطتها تشهر الحقوق العقارية، وتتمثل هذه التقنية في مسك السجل العقاري من قبل هيئة مختصة، وذلك بغرض تسجيل مختلف التصريحات القانونية المتعلقة بالعقارات، أو الحقوق العينية العقارية، وهذا من أجل تمكين الغير من الاطلاع عليها.⁽¹⁾

ويعرف البعض الشهر في معناه الحديث بأنه: "مجموعة الإجراءات والقواعد المعينة لتحديد هوية العقار ومن ثم شهره"، وبالرغم من كون الشهر إجراء ضروري لضمان تأمين المعاملات والقروض العقارية، إلا أنه لا يعد ركناً في التصرف، ولا حتى في الحكم القضائي، وهو بذلك عكس الرسمية⁽²⁾، وهناك فئة أخرى تعرف الشهر بأنه: "عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات، بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، إظهاراً بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها"⁽³⁾.

(1) علي الفيلاي/ الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، العدد الثاني، لسنة 2000، الجزء 42، ص: 116.

(2) جميل الشرقاوي/ شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية القاهرة، طبع سنة 1991، ص: 107؛ و

- G.Marty et P. Raymoud / les suretés réelles et la publicité foncier, voll, année 1971, p: 340.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبع سنة 2006، ص: 05؛ ومعوذ عبد التواب/ السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978، ص: 07؛ و =

وعليه أخلص من كل هذه التعاريف، أن غاية الشهر هي تنظيم هوية كل العقارات بصيغة تشبه إلى حد كبير بطاقة هوية الأشخاص، وهذا يعني وضع بطاقة تعريف للعقار تتضمن مجموعة من البيانات عن هوية مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتاريخ إنشائها، وأبعد من ذلك فإن كل الدول التي تبنت نظام الشهر العقاري، قامت بإصدار تشريعات خاصة تقتضي بضرورة شهر كل التصرفات الواردة على العقارات، وهذا من أجل تأمين استقرار المعاملات العقارية، وكذا للحفاظ على حقوقهم، غير أن هذه الدول لم تأخذ طريقا واحدا من أجل تحقيق ذلك، بل كل دولة أخذت بالنظام الذي يتناسب وظروفها، وهذا ما نتج عنه ظهور نظامين للشهر العقاري، لكل منهما أساسه ومزاياه.

ثانيا: أنظمة الشهر العقاري

يعمل الشهر العقاري على تحقيق الثقة اللازمة في المعاملات العقارية بما يضمن استقرارها، واستمراريتها، ومن أجل ذلك وجد نظامين أساسيين للشهر، وهما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، ولكل منهما خصائصه ومزاياه، وهذا ما سأطرق له فيما يأتي:

أ- نظام الشهر الشخصي:

يعد نظام الشهر الشخصي من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وهذا بعد إقرار مبدأ شكلية العقود، حيث اتخذته أغلب الدول أساسا للحفاظ العقاري، وشهر المعاملات العقارية.⁽¹⁾

= DENYS Claude / la publicité foncier, les éditions Yvon Blais INC, Canada, 2^{ème} édition, année 1996, p:8.

(1) رمول خالد / المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، طبع سنة 2000، ص: 15؛ وإبراهيم أبو النجا / السجل العيني في التشريع المصري، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978، ص: 15؛ وعبد القادر عزت/ المرجع العلمي في الشهر العقاري والتوثيق، دار الفكر العربي، طبع سنة 2000، ص: 42.

إن هذا النظام يعتمد على طريقة السجلات التي تكون منظمة بأسماء المتصرفين، بحيث لا يعتد بمواصفات العقار محل التصرف، لذلك فإن الدول التي تبنت هذا النظام رصدت سجلات في كل الأقاليم، لتقيد فيها كل التصرفات المنشأة والناقلة والمعدلة أو المسقطة للحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية⁽¹⁾، ولأجل ذلك يتم إعداد فهارس مرتبة بأسماء طرفي التصرف حتى يتسنى للغير الاطلاع عليها متى أراد ذلك.⁽²⁾

و يتمتع نظام الشهر الشخصي بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

- إن الأساس الذي يركز عليه هذا النظام هو أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية، وذلك بغض النظر عن العقار المتصرف فيه، ولعل من هذه الخاصية يستمد النظام تسميته.⁽³⁾
- لهذا النظام وظيفة العلنية، فالملكية والحقوق العينية تنتقل بمجرد تراضي الطرفين سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية.
- يعد هذا النظام من أقدم أنظمة الشهر العقاري، وبالتالي فمن حيث وجوده يعد سابقا وقديما في نفس الوقت مقارنة بنظام الشهر العيني.
- هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالرغم من وجود كل هذه المميزات، التي يتمتع بها نظام الشهر الشخصي، غير أنه منتقد نتيجة لعدة عيوب أذكر من بينها:

- عجزه كنظام في تحقيق الغرض الذي أنشأ من أجله، بدليل أنه قد تم إنشاؤه من أجل إعلان كل التصرفات الواردة على العقارات والحقوق العينية العقارية لإعلام

(1) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبع سنة 2003، ص: 13؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2007، ص: 42.

(2) تجب الإشارة إلى أن عملية الاطلاع على السجلات تتم بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر إلى المحافظ العقاري، وهذا لمعرفة ما إذا كان العقار الذي يهمله مازال باسم المالك الذي يريد التعاقد معه، أو تم التصرف فيه بأي تصرف آخر.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 16.

الغير، غير أن نظام الشهر الشخصي وإن كان وسيلة للإعلام، إلا أنه لم يساهم في تطهير التصرفات مما قد يشوبها من عيوب.⁽¹⁾

- يعاب على هذا النظام أيضا لصعوبة التعرف على المالك الحقيقي، وهذا لأنه يقوم بالشهر على أساس اسم المتصرف، مما يجعل البحث في السجلات الهجائية من أجل معرفة الشخص أمر شبه مستحيل، هذا ناهيك على أنه لا يظهر أن كان العقار مثقل برهن أو ما شابه.⁽²⁾

- ويعاب عليه في كونه يجعل الملكية العقارية مهددة بخطر الضياع عن طريق التقادم المكسب، باعتبار أن القيد قد لا يحصن حق المتصرف إليه، وبالتالي فإن هذا الأخير لا يسلم من خطر إمكانية ظهور شخص آخر، يدعي ملكيته لهذا العقار المعني عن طريق التقادم المكسب.⁽³⁾

- ومن عيوبه كذلك إمكانية تعارض سندات الملكية للعقار الواحد، مادام أنه لا يبطل عقدا صحيحا، ولا يصح عقدا باطلا لأنه يعد مجرد طريقة للعلانية فقط.⁽⁴⁾

وأمام كل هذه العيوب والنقائص، ظهر نظام آخر يمكن القول أنه جاء على أنقاض نظام الشهر الشخصي ألا وهو نظام الشهر العيني.⁽⁵⁾

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، نفس المرجع، نقلا عن ممدوح الدرکشلي/ أحكام الشهر العقاري في القانون السوري، مقال عن مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص: 154.

(2) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- العقود التي تقع على الملكية البيع والمقايضة- منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000، ص: 436.

(3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، نقلا عن محمد لبيب شنب/ اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال عن مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية، جامعة الدول العربية، مصر، ص: 160.

(4) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 15.

(5) إن أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي استراليا، ويعود الفضل في ذلك إلى Rechar Robert Torrens الذي وضع قواعد وأسس هذا النظام، وذلك في بداية النصف الثاني من القرن 19 أي في =

ب- نظام الشهر العيني:

ظهر هذا النظام لأول مرة في استراليا⁽¹⁾، وفيه تتم عملية الشهر بناءً على مواصفات العقار المتصرف فيه، وهذا ما يجعل منه تأميناً قانونياً لكل المعاملات العقارية، حيث إن عملية شهر التصرفات العقارية لا تتم إلا بعد الفحص والدراسة، حول موقع العقار ومساحته واسم المالك واسم المالكين الحقيقيين السابقين له، وأهلية الأطراف للتصرف.⁽²⁾

وعليه فإن عملية الشهر وفقاً لهذا النظام تتم من خلال مسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها التصرفات التي ترد عليه إذ يسمى العقار المعني بـ: "الوحدة العقارية" وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريف له تسمى بـ: "البطاقة العقارية".⁽³⁾

يتميز نظام الشهر العيني بمجموعة من المبادئ، جعلته يحقق الهدف الأساسي للشهر العقاري وبذلك أصبح مشروعاً طموحاً للكثير من الدول، من خلال تعميم تطبيقه للحفاظ على الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، وتتمثل هذه المبادئ في ما يلي:

1- مبدأ التخصيص:

يقصد بهذا المبدأ تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، تسجل فيها كل التصرفات الواردة على العقار حسب نص المادة 38 من المرسوم رقم 63/76،

= سنة 1958، وأصبح يطلق عليه: "نظام تور انس"، راجع بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 165.

(1) Philippe Simeler Delebeque / Droit civil, les suretés, la publicité foncière, 2^{ème} édition, Dalloz. P: 58

(2) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 21.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 43.

المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، وبناءً على ذلك فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي للعقار المعني دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف فيه.⁽²⁾

2- مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية:

إن التصرفات التي تقيد في ظل نظام الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار موضوع الشهر، وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بها لمواجهة الكافة إلا من تاريخ شهرها، إذ أن هذا المبدأ يقوم على الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، وهو ما يطمئن المتعاملين العقاريين ويشجعهم على القروض المرتبطة بالرهن.⁽³⁾

3- مبدأ المشروعية:

مفاد هذا المبدأ هو إجراء مراقبة عامة قبل الإقدام على الشهر، وذلك للتأكد من صحة المحررات المقدمة ومدى استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية، وهنا يبرز الدور الإيجابي للمحافظ العقاري، وهو الأمر الذي نصت عليه صراحة المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽⁴⁾

(1) تنص المادة 38 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء اتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

(2) بوشنافة جمال / شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، نقلا عن محمد العنابي/ قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، معهد البحوث والدراسات العربية، مطبعة الجبلاوي، مصر، طبع سنة 1973، ص: 26.

(3) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 24؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 45.

(4) تنص المادة 105 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام".

4- مبدأ عدم سريان التقادم:

يقصد به أن كل تصرف مقيد ضمن البطاقات العقارية، يكسبه الحجية القاطعة وبالتالي فإنه خلافا للأصل العام، لا يمكن أن يكون التقادم سببا لكسب الملكية لأنه يتعارض صراحة مع مبدأ القيد المطلق، وعليه فإنه وفقا لهذا النظام لا يمكن إيجاد شهر على شهر أسبق منه.⁽¹⁾

وبهذه المبادئ يمكن تلخيص مزايا نظام الشهر العيني فيما يلي:

- يساعد هذا النظام على توفير الحماية التامة للمتعاقدين، وهذا لأن كل ما هو مقيد فيه يتمتع بحصانة تامة، ويعتبر بمثابة عنوان للحقيقة بالنسبة للغير.⁽²⁾
- يسهل التعرف على وضعية العقار، وهذا من خلال ضبط حالة العقار واسم مالكة بصفة صحيحة وبناءً على أسس وقواعد صحيحة وسليمة.
- حظر اكتساب الملكية بالتقادم، أو حتى تعارض سندات الملكية نتيجة لتشابه أسماء المالكين، وهذا ما يساعد على رفع قيمة العقار ويسهل التعامل فيه.⁽³⁾
- يعمل هذا النظام على استقرار الملكية العقارية، وبالتالي تجسيد وتحقيق فكرة الائتمان العقاري.
- إن نظام السجل العيني ونتيجة لما يحققه من تامين عقاري، فهو يحفز المتعاملين العقاريين على الإقدام على الاقتراض والرهن العقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالرغم من أن نظام الشهر العيني قد جاء كبديل لنظام الشهر الشخصي، وأمام كل هذه المميزات والخصائص، إلا أنه لم يسلم من

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 33.
 (2) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 25؛ وبلقاضي كريمة / الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، سنة 2004، ص: 128.
 (3) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 33.

العيوب وإن كانت أقل بكثير من عيوب نظام الشهر الشخصي، غير أنها تشكل عقبة أمامه كنظام يسعى إلى تطهير الملكية العقارية، ومن أهم عيوبه هناك:

- النفقات:

إن العمل بنظام السجل العيني يقتضي إعداد مسح عام وشامل لكل العقارات، على مستوى كامل التراب الوطني، وهذا يتطلب أموالاً ضخمة وجهداً كبيراً وأعواناً متخصصين في الميدان، لأن الهدف من وراء عملية المسح هو إجراء تحقيق ميداني وفني على مستوى كل أقاليم البلديات، وهذا من أجل أن يكون الشهر العيني هو الأساس المادي للسجل العقاري الذي يؤسس لدى المحافظة العقارية.⁽¹⁾

غير أن أنصار هذا النظام يردون على الانتقاد الموجه إليهم، بأنه ما ينفق من نفقات وما يبذل من جهود لأجل تحقيق عملية المسح العام، سيعود بفائدة كبيرة على الدولة واقتصادها، وهذا ما يجعله تعويضاً لكامل النفقات.⁽²⁾

- ضياع حقوق المالك الحقيقي:

إن انتقال الحقوق العينية عن طريق الشهر وحده يجعل من هذا النظام وسيلة لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، وهذا يحدث إذا ما تمكن شخص من شهر حق عيني لا يملكه فيصبح هو المالك له، وهذا طبعاً بتواطؤ المحافظ العقاري، وبذلك لا يمكن للمالك الحقيقي منازعته فيه، غير أن هذه الحالة من الناحية الواقعية نادرة الحدوث لأنه وفقاً لمبدأ الشرعية يلتزم المحافظ العقاري بالتحقق من سند ملكية الحق المتصرف فيه، وحتى إن وقع الخطأ فإنه يوجد صندوق مخصص لتعويض المالك الحقيقي من جراء فقدانه لحقه بهذه الطريقة.⁽³⁾

(1) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 25.
 (2) عبد الحميد الشواربي/ إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1999، ص: 05.
 (3) عبد الوهاب بن عرفة / الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006، ص: 15.

ومع هذا فقد أوجد القانون طريقة لحماية حق المالك الحقيقي، وهذا بمنحه حق اللجوء إلى القضاء لاسترداد ملكه في حال ما إذا تم شهره من طرف شخص لا يملكه أصلاً، وذلك برفع دعوى الاستحقاق وهذه الدعوى لا تتقدم.

كما تجب الإشارة إلى أن هذا النظام يتطلب إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، ومجموع هذه البطاقات يشكل ما يسمى بالسجل العقاري، غير أن عملية تنظيم وجمع البطاقات تتطلب عدداً معتبراً من الأعوان المؤهلين لذلك، إلى جانب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة ولعل هذا ما يزيد من تعقيد وصعوبة تطبيق هذا النظام، لاسيما في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة كما هو الحال بالنسبة للجزائر، إذ شرع في تطبيق هذا النظام منذ حوالي أكثر من تسعة وثلاثين 39 سنة أي ابتداءً من سنة 1975، وبذلت جهوداً ضخمة وسخرت أموال طائلة إلا أن العملية لا تزال متواصلة إلى يومنا هذا.

ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من النظامين

إن تعقد الوضعية العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي والتي لا تزال آثارها موجودة لحد الآن، دفعت بالمشرع الجزائري وكمرحلة انتقالية إلى الاعتماد على نظام الشهر الشخصي بعد الاستقلال، وهذا في إطار انتظار تعميم عملية المسح على كافة التراب الوطني، وفعلاً استمر العمل به إلى غاية سنة 1975، أين صدر الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وما صاحبه من صدور لعدة مراسيم تنفيذية تؤكد بأن المشرع الجزائري قد تبنى نظام الشهر العيني، لكنه لا يزال يعمل بنظام الشهر الشخصي وهذا في انتظار الانتهاء من عملية المسح الشامل لكل أراضي الجمهورية، باعتبار المسح أداة تساعد في حصر جميع الممتلكات العقارية.⁽¹⁾

(1) رمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 26؛ ومحمودي رشيد/ نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، طبع سنة 2001، ص: 64.

وأمام صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني نظرا لعدة أسباب سبق شرحها، وبناءً على ثقل تكلفة عملية المسح إلى جانب تعقد طبيعة التشكيلة العقارية الموروثة، اعتمد المشرع على النظامين في آن واحد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽¹⁾

إن نظام الشهر الشخصي في الحقيقة قد ورثه المشرع من المعمر الفرنسي، الذي عمد منذ دخوله للجزائر على تطبيق قوانينه الفرنسية واستغلال كل الثروات على أتم وجه، فأصدرت بذلك السلطات قانون 1834 الذي ينص على تمديد تطبيق القوانين الفرنسية على الجزائر، وكنتيجة له تم تمديد تطبيق القانون الفرنسي الخاص بالشهر العقاري، وهو القانون الصادر في 1855/03/23، المتعلق بالإشهار العقاري⁽²⁾، وقد صدر هذا القانون بعد اعتماد القرض العقاري في فرنسا، والذي يلزم بشهر جميع التصرفات الواقعة على الملكية العقارية⁽³⁾، فكانت تنظم بذلك التصرفات العقارية بعد الاحتلال وقبل صدور قانون 1855، في إطار نصوص القانون المدني الفرنسي التي كانت تتضمن أحكاما تتميز بطابع السجل الشخصي.

وبذلك بدأت قوانين الملكية تصدر من حين لآخر إلى غاية صدور المرسوم رقم 1190/59، المؤرخ في 1959/10/21، والمتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر، وقد حدد تاريخ تطبيقه ابتداءً من 1961/03/01 عبر كامل التراب الوطني باستثناء منطقتي الواحات والساورة، اللتين طبق عليهما ذلك الإصلاح

(1) تنص المادة 27 من الأمر رقم 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقة عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الانفرادي".

(2) عمار علوي/ الملكية والنظام العقاري في الجزائر- العقار- دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2006، ص: 156.

(3) Stéphane Piedelièvre / Traité de droit civil, la publicité foncier, édition Dalta, 2000, P: 04.

ابتداءً من 1963/09/01، بمقتضى المرسوم رقم 272/63، المؤرخ في 1963/07/25.⁽¹⁾

ويلاحظ هنا أن المرسوم رقم 1190/59، قد جاء مطابقاً للقواعد والإجراءات التي تضمنها المرسوم رقم 22/55، المؤرخ في 1955/01/04، المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في فرنسا، أي أنه جاء بنفس الضوابط لاسيما تلك المتعلقة بوجوب إفراغ التصرفات الواردة على الملكية العقارية في الشكل الرسمي، باستثناء السندات والوثائق التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل الشروع في تطبيق هذا القانون، أي قبل 1963/03/01.⁽²⁾

بعد ذلك قام المعمّر الفرنسي بإلغاء نظام الشهر الشخصي المطبق في الجزائر، والذي جاء به المرسوم رقم 1190/59، السالف الذكر وأصدر قانون 1959/11/03، والذي كان يرمي إلى تأسيس ومعاينة حق الملكية وتحديد الأملاك وفق طريقة هندسية، لإقامة مخطط صحيح، وهذا جاء نتيجة لكثرة عيوب نظام الشهر الشخصي، كما أنه كان يهدف إلى السماح بإجراء عملية القسمة من أجل وضع حد للملكية الشائعة وأنشأت بموجبه محاكم عقارية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالحقوق العقارية فقط، وتصدر أحكاماً تؤدي إلى فرنسة الأراضي وإخضاعها للقانون الفرنسي.⁽³⁾

إن الشيء الذي يمكن ملاحظته في القانون الصادر في 1959/11/03، هو أنه قد تضمن أحكام نظام الشهر العيني، إذ أنه تم الشروع في تطبيق عملية مسح الأراضي

(1) محمد بوركي/ التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، الجزء الأول، العدد الخامس، ص: 30.

(2) Stéphane Piedelièvre / traité de droit civil, la publicité foncier, op.cit, P: 25.

(3) H. Gouti / la législation foncière en Algérie avant l'indépendance, A volume 8, N 3, 1971, P P: 723-725.

على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف بلدية بوقادير حاليا ولاية شلف، لكنه قد تم التخلي عن هذه العملية بعد الاستقلال.⁽¹⁾

وفي الحقيقة إن التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، كان تحولا نظريا فقط، لأن قانون 1959 لم يطبق على أرض الواقع في الجزائر إلا سنة 1962، حيث إنه بعد الاستقلال أصدرت الحكومة الجزائرية الأمر رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، المتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، وهذا من أجل مواجهة الأوضاع الصعبة والفوضى التي خلفها المعمر وراءه.

حيث بقي المشرع الجزائري يطبق النظام الفرنسي على العقارات المفرنسة، وأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية على بقية الأراضي الأخرى، وهذا يعني أن المشرع الجزائري قد أبقى على ازدواجية نظام الشهر العقاري الذي كان سائدا في ظل الاحتلال الفرنسي.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وإن أخذ بداية بنظام الشهر الشخصي، غير أنه لم يتركه كما هو، بل بدأ يمهد لنظام آخر هو نظام السجل العيني، وهذا من خلال الإشارة إليه في مختلف النصوص القانونية الصادرة في تلك الفترة، والتي سبقت صدور الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نص صراحة فيها على تبنيه لنظام الشهر العيني، إذ استعمل عبارة "البطاقات العقارية" و"المسح العام" في الأمر رقم 73/71، وعبارات "الدفتر العقاري" و"مجموعة البطاقات العقارية" في المرسوم رقم 32/73، وهي

(1) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 07؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 45.

(2) محمد فاروق عبد الحميد/ التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبع سنة 1988، ص: 22؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 47؛ ورمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 30.

نفسها العبارات التي استعملها في الأمر رقم 74/75، هذا كله تجسيد صريح لنظام الشهر العيني.⁽¹⁾

إن هذا ما أكده القضاء الجزائري بقوله: "أن المشرع الجزائري في مجال المحافظة العقارية والسجل العقاري، إنما اختار النظام العيني لا الشخصي"، ونظرا لتوقع المشرع بطول مدة عملية المسح، نص على الإبقاء بصفة مؤقتة على نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة، إلى غاية إعداد مسح الأراضي فيها، وهو ما أكدته المادة 27 من الأمر 74/75، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادتين 113 و114، من المرسوم التنفيذي 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

ومع كل هذا تجب الإشارة إلى أنه حاليا في سنة 2014، أي بعد مرور 39 سنة من تطبيق الأمر 74/75، إلا أنه لم يتم الانتهاء من عملية المسح، ويرجع ذلك إلى الظروف الصعبة التي عاشتها الجزائر، خاصة في التسعينيات، بالإضافة إلى ضخامة التكاليف وما دون ذلك من الأسباب المعرقة لعملية المسح.

إن هذا الوضع قد أدى بالبلاد إلى اللجوء إلى البنك الدولي للحصول على قرض للإنشاء والتعمير قدره 33 مليون دولار، بموجب اتفاق قرض رقم 3488، بتاريخ 1992/08/05، إذ تمت المصادقة عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 440/92، المؤرخ في 1992/12/02، وذلك من أجل تمويل مشروع ذو طابع عمومي سمي

(1) تنص المادة 04 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعطاء مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"، وتنص المادة 15 من نفس الأمر على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

(2) تنص المادة 113 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "...والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعها تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك...".

"التوثيق العقاري العام"، الذي كان يهدف إلى إعداد مسح لكافة تراب الجمهورية، في أجل أقصاه خمسة عشر 15 سنة (4)، إلا أن الوضع الحالي يثبت عدم تحقق ذلك.

الفرع الثاني:

أثر الشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة

قبل التطرق إلى تحديد علاقة الشهر وأثره في الحجز على العقارات غير المشهورة، لا بد من التطرق إلى قاعدة هامة جدا يقوم عليها نظام الشهر العقاري، ألا وهي قاعدة الشهر المسبق، أو ما تسمى بالأثر النسبي للشهر.

أولاً: تعريف قاعدة الأثر النسبي للشهر

يقصد بقاعدة الأثر النسبي للشهر؛ عدم إمكانية القيام بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية من قبل المحافظ العقاري، ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وهذا حتى يثبت حق المتصرف الأخير في العقار، وبذلك تنتقل الملكية بطريقة واضحة وبدون غموض.⁽²⁾

إن الغاية من اشتراط هذه القاعدة، هو حماية لحق المالك الجديد، ولضمان دوام العلاقة بين عمليات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية، وبالتالي ضمان استقرار

(1) حمدي باشا عمر/ نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 50، ص: 81؛ وسماعين شامة / النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004، ص: 106؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 47؛ ومحمد بوركي/ التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، الجزء الثاني، العدد 06، لسنة 1999، ص: 12.

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 219؛ ورمول خالد/ المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 36.

الملكية العقارية والائتمان العقاري⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 88 فقرة أولى، من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽²⁾

ثانيا: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي للشهر

إن قاعدة الأثر النسبي للشهر وإن جاءت كمبدأ عام فقد وردت عليها عدة استثناءات تتمثل فيما يلي:

أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

إن العقود العرفية الثابتة التاريخ، والتي تم تحريرها قبل 1971/01/01⁽³⁾، تكتسب الصيغة الرسمية دون اللجوء إلى الجهات القضائية، حيث يكفي فقط اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع من أجل شهره في المحافظة العقارية، وهذا من أجل إعلام الناس فقط، وهو ما نصت عليه المادة الثالثة من المرسوم رقم 210/80، المؤرخ في 1980/09/13.⁽⁴⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه بالنسبة للعقود التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، بتاريخ 1994/03/29، بأنه: لا يمكن إثبات حجية هذه العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا

(1) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 89؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 151.

(2) تنص المادة 88 فقرة أولى من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أذناه".

(3) يمثل التاريخ 1971/01/01 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق الصادر سنة 1970، المعدل والمتمم.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 3 من المرسوم رقم 210/80، المؤرخ في 1980/09/13، المعدل للمرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

قبل 1971/01/01، إلا عن طريق القضاء⁽¹⁾، كما أنه يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى، أشار لها القانون المدني في مادته 328.⁽²⁾

وبناءً على ذلك يمكن استخلاص أن تسجيل العقد العرفي يمكنه أن يساعد في إثبات التاريخ فقط، ولكن هذا لا يعني أنه يضي عليه الصيغة الرسمية.⁽³⁾

ب- الإجراء الأول عند عملية المسح العقاري:

إن المشرع الجزائري قد سمح للمحافظ العقاري بترقيم العقارات التي تكون مشغولة بدون وثائق رسمية، أو التي لا يعرف ملاكها باسم الشخص الحائز، دون اشتراط قاعدة الشهر المسبق، وهذا باعتبار أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية بالمحافظة العقارية، وذلك ما يتجلى في نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.⁽⁴⁾

ج- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام:

إن عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام، كاستثناء يسري فقط على الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 01/81، المؤرخ في

(1) حمدي باشا عمر/ حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص ص: 58-60؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 155؛ وراجع قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/04/26، في الملف رقم 198674، غير منشور.

(2) تنص المادة 328 فقرة أولى من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة احد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 222.

(4) تنص المادة 89 من الرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه: عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري...".

1981⁽¹⁾؛ ومفاده أن الهيئات العمومية البائعة لم يكن بوسعها إثبات أصل ملكيتها، فيما يخص القطع الأرضية المشيد عليها السكنات القابلة للتنازل، ولهذا فقد منحت لها إمكانية طلب إعداد عقود التنازل في الشكل الإداري، أو في الشكل التوثيقي، أما فيما يخص العقود الموثقة المعدة في إطار عمليات التنازل عن الذمة العقارية التابعة للقطاع العام، والمستبعدة من نطاق تطبيق القانون رقم 01/81، فإنه يستوجب فيها استيفاء شروط قاعدة الأثر الإضافي للشهر.⁽²⁾

د- إشهار اكتساب الملكية بالتقادم:

إن التقادم كسبب من أسباب اكتساب الملكية العقارية، نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني رقم 58/75، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، وهذا في مواده من المادة 827 إلى المادة 834، والملاحظ من هذه المواد لاسيما المادة 827 منها⁽³⁾، أن التقادم يتم عن طريق الحيازة، وهذه الأخيرة تتم بوضع اليد على العقار بنية تملكه بعد مرور مدة زمنية معينة، على أن هذه الحيازة عادة ما تتم في مناطق غير ممسوحة، وعليه فإن شهر الحيازة المكسبة للملكية يتم بطريقتين هما:

(1) إن القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة والعمومية، قد الغي بموجب قانون المالية لسنة 2001.

(2) وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص ص: 223-224؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 91.

(3) تنص المادة 827 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

- الطريقة الأولى: طريقة اللجوء إلى القضاء

يتم اللجوء إلى طريق القضاء من أجل استصدار حكم قضائي يكرس اكتساب الملكية بالتقادم في حالة وجود منازع للحائز.⁽¹⁾

- الطريقة الثانية: عقد الشهرة

يعتبر عقد الشهرة بمثابة محرر رسمي، يعد من قبل الموثق يتضمن شهر الملكية العقارية على أساس التقادم المكسب⁽²⁾، وذلك طبقا لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.⁽³⁾

و بالتالي فإن عملية الشهر في كلتا الطريقتين لا تتطلب ذكر مراجع أصل الملكية، لأنها تعد كإجراء أول، لهذا تم إعفاؤه من مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

هـ عقود الاستصلاح:

لقد عرف المشرع الجزائري الاستصلاح في المادة الثامنة من القانون رقم 18/83، على أنه: "كل عمل من شأنه جعل أرض قابلة للفلاحة صالحة للاستغلال"، وهو ما أكدته كذلك المرسوم رقم 289/92⁽⁴⁾، غير أن المشرع اشترط أن يتم

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 224؛ ومزيان محمد أمين/ التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري، رسالة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة وهران، سنة 2005، ص: 451.

(2) حمدي باشا عمر/ محررات شهر الحيازة- عقد الشهرة، شهادة الحيازة- دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، طبع سنة 2002، ص: 10.

(3) للإشارة فإن المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، والمتضمن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، قد الغي بموجب الأمر رقم 02/07، المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن التحقيق العقاري؛ راجع في هذا المجال مقال مزيان محمد أمين / التحقيق العقاري كسب من أسباب كسب الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مجلة الراشدية، دار الغرب للنشر والتوزيع، معسكر، العدد الأول، لسنة 2008، ص: 105.

(4) راجع في هذا الشأن القانون رقم 18/83، المؤرخ في 1983/08/18، المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية المعدل والمتمم؛ وكذا المرسوم رقم 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.

الاستصلاح في الأراضي التابعة للدولة، والواقعة في المناطق الصحراوية، أو المنطوية على مميزات مماثلة وأيضا الأراضي الأخرى غير المخصصة، والممكن استخدامها في الفلاحة بعد الاستصلاح.⁽¹⁾

هذا وقد استبعدت المادة 2 من المرسوم رقم 289/92، المذكور أعلاه صراحة الأراضي التي أدمجت في صندوق الثورة الزراعية⁽²⁾، ومفاده أن الأراضي الزراعية والأراضي الرعوية والأراضي المخصصة لإنتاج الحلفاء وأراضي العرش وأراضي البلديات والأراضي الوقفية، كلها أراض غير قابلة للاكتساب عن طريق الاستصلاح، لأنها أدمجت في صندوق الثورة الزراعية، ويستثنى كذلك الأراضي الغابية، لأنها غير قابلة للتملك الخاص، وهذا ما توصل إليه القضاء في عدة قرارات صادرة عنه.⁽³⁾

وبناءً على كل ذلك، يمكن أن أخلص من هذه الدراسة بأنه يمكن للأفراد بواسطة وسائلهم الخاصة، أو بواسطة مساهمات مالية من الدولة، القيام بعملية استصلاح الأراضي التابعة للملكية العامة، والتي تقع في المناطق الصحراوية أو المنطوية على مميزات مماثلة لها، وكذا الأراضي الأخرى غير المخصصة التابعة للملكية العامة، والممكن استخدامها في الفلاحة بعد استصلاحها.

بعد القيام بعملية الاستصلاح واستكمال جميع الإجراءات، يتم تحرير عقد إداري يسجل بمصلحة التسجيل والطابع، ثم يشهر بالمحافظة العقارية، غير أن عملية

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 129؛ وحمدي باشا عمر/ حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص: 45-46.

(2) N. Hakiki / participation et développement coopérative dans l'agriculture Algérienne, revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politique, N 3, septembre 1979, P: 539.

(3) من بين هذه القرارات أذكر قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإدارية، بتاريخ 1991/10/06، في الملف رقم 85529، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1993، العدد الأول، ص: 157.

شهره لا تتطلب توافر قاعدة الشهر المسبق، لأن الشهر في هاته الحالة يعد بمثابة الإجراء الأول بالنسبة للأرض المستصلحة.⁽¹⁾

و- شهادة الحيازة:

تعد شهادة الحيازة بمثابة سند إداري، تم استحداثه من قبل المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية وتسوية وضعية العقارات، وقد نص عليها قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، وهذا في نص المادة 39 منه.⁽²⁾

وشهادة الحيازة كسند تسلم للشخص الحائز للعقار لمدة سنة، بتوافر عنصريها المادي المتمثل في السيطرة المادية، والعنصر المعنوي المتمثل في القصد، وهذا ما قرره القضاء بقوله: "إنه من المقرر قانوناً أن كسب الحقوق العينية المنقولة، أو غير المنقولة بالتقادم وفق أجله الطويل، أو القصير تتم إذا كانت الحيازة هادئة مستمرة بعنصريها المادي والمعنوي".⁽³⁾

وتمنح هذه الشهادة أي شهادة الحيازة، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، كما تشير إليه المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وهي تعتبر شهادة إسمية لا يجوز بيعها أو توريثها.⁽⁴⁾

(1) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 158-159؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع والموضع السابقان.

(2) تنص المادة 39 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، والمتضمن قانون التوجيه العقاري على ما يلي: "يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 85/75 المؤرخ في 26/09/1975، يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير منقطعة".

(3) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ 01/07/1978، في الملف رقم 40187، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1990، العدد الرابع، ص: 20.

(4) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 92؛ وبوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 157.

هذا وقد نصت المادة 41 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري السالف الذكر، على أن شهر شهادة الحيازة لدى المحافظة العقارية أمر ضروري⁽¹⁾، غير أنها كمحرر رسمي تكون معفاة من قاعدة الشهر المسبق، باعتبارها تحرر في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها بعد.⁽²⁾

ز- وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي:

إن وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي، قد نص عليها صراحة القانون رقم 40/91، المؤرخ في 27/04/1991، والمتضمن قانون الأوقاف، بالإضافة إلى المرسوم رقم 336/2000.⁽³⁾

وتعد وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي، بمثابة وثيقة تحوي مجموعة من البيانات؛ من بينها معلومات خاصة بالشهود مع توقيعاتهم، مع التصديق عليها من قبل المصلحة المختصة بالبلدية أو أي سلطة أخرى مؤهلة قانونا، وأخيرا رقم تسجيلها في السجل الخاص بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة إقليميا، وبعد جمع أكثر من ثلاث وثائق من الإشهاد المكتوب، تصدر مديرية الشؤون الدينية والأوقاف المختصة، شهادة رسمية خاصة بالملك الوقفي محل الإشهاد.⁽⁴⁾

وبذلك فإن شهر الشهادة الرسمية الخاصة بالملك الوقفي، تعد هي الأخرى كإجراء أولي، لذا تم إعفاؤها من مبدأ الشهر المسبق.⁽⁵⁾

(1) تنص المادة 41 من القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري على ما يلي: "يخضع طلب تسليم شهادة الحيازة لإجراء الإشهار الذي تحدد كلياته عن طريق التنظيم".

(2) مزيان محمد أمين/ أحكام شهادة الحيازة، مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الثاني، وهران، مارس 2014، ص: 21-23.

(3) راجع في هذا الشأن القانون رقم 40/91، المؤرخ في 27/04/1991، والمتضمن قانون الأوقاف؛ وكذا المرسوم رقم 336/2000، المؤرخ في 26/01/2000، والمتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي وشروط وكيفيات إصدارها وتسليمها.

(4) بوشنافة جمال/ شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 159؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 93.

(5) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 226؛ ومجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 158.

أما فيما يخص العقار غير المشهر موضوع الدراسة، فإنه تجب الإشارة إلى أنه هو الآخر يعد كذلك من بين الاستثناءات التي ترد على قاعدة الأثر النسبي للشهر، إلى جانب الاستثناءات التي نصت عليها المادة 89 من المرسوم رقم 36/76، السالف الذكر، حيث يتم إعفاؤه من هذه القاعدة عند القيام بالشهر، وخاصة عندما يتعلق الأمر بشهر حكم رسو المزاد، الذي سأطرق له بالتفصيل في الباب الثاني من هذا البحث، وذلك بسبب فقدان العقار غير المشهر لأصل الملكية، بمعنى أنه لا يملك سنداً للملكية كما هو الحال بالنسبة للعقار المشهر.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك، فإن علاقة الرسمية والشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة، تظهر من خلال أن العقد الرسمي المشهر تكون له الحجية المطلقة في مواجهة الكافة، هذا بالإضافة إلى انعدام قاعدة الأثر النسبي للشهر فيما يخص العقار غير المشهر.⁽²⁾

وعلى ضوء ما تقدم شرحة في هذا الفصل، أخلص من هذه الدراسة بأن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد أجاز إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، ولكن ذلك لم يكن يعني أنه قد استبعد الرسمية والشهر ودليل ذلك، أن كلا منهما له تأثير على هذا النوع من الحجز.

وهذا بالإضافة إلى أن الحجز على العقار غير المشهر لم يستحدثه المشرع بصفة عشوائية، بل جعل ذلك تحت ضوابط خاصة وإجراءات معينة عمد النص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما سأشرحه بالتفصيل فيما سيأتي.

(1) راجع في هذا الشأن نص المادة 89 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، المؤرخ في 19/05/1993.
(2) لوصيف نجاة / الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 17-18.

الفصل الثاني:

إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

رغم ضمان سلامة نظام السجل الشخصي وتجسيد نظام السجل العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي أساسه شهر الممتلكات العقارية⁽¹⁾، إذ يصبح لكل عقار بعد عملية المسح سند ملكية واضح يسمى "الدفتر العقاري"، والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية، وهو الأمر الذي أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 197620، الصادر بتاريخ 28/06/2000.⁽²⁾

غير أن الإشكال يظهر في كون أن عملية المسح في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى، فهي لم تعمم بعد على كافة بلديات الوطن البالغ عددها 1541 بلدية، وهذا ما أدى بالأفراد إلى التعامل في عقاراتهم بموجب سندات عرفية، وأبعد من ذلك فحتى مؤسسات الدولة الرسمية كالبلديات والوكالات العقارية وغيرها، قد تعاملت خلال عدة سنوات وفي آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة، وهذا ما جعل من الأملاك العقارية التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية.⁽³⁾

وعليه فإن المشرع الجزائري ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين لمواجهة الدائن، الذي في حال ما إذا أراد التنفيذ على هذه الأموال فإنه سيصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها، لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري، قد رأى حلا لهذه

(1) راجع في هذا الشأن قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 26/04/2000، في الملف رقم 194437، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص: 159.

(2) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28/06/2000، في الملف 197620، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص: 252.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 318؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 321-322.

الوضعية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن ما يسمى بالضمان العام، وبالتالي جعل إمكانية توقيع الحجز عليها.⁽¹⁾

وعلى هذا الأساس تم إدخال أحكام إجرائية جديدة، تجيز الحجز على هذا النوع من العقارات، وهو ما سأحاول شرحه من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر.

- المبحث الثاني: قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر.

(1) أشير هنا إلى نقطة مهمة وهي أنه إذا كانت البلدية التي يقع فيها العقار قد تم مسحها، فإنه لا يجوز التنفيذ على عقار مملوك بموجب سند عرفي أو مقرر إداري غير مشهر، وهذا لأن ذلك العقار بعد عملية المسح سيكون له إما دفتر عقاري، أو شهادة ترقيم مؤقتة على مستوى مصلحة الشهر العقاري.

المبحث الأول:

استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن إمكانية توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة، قد جاءت بصفة صريحة في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو في الحقيقة أمر مستحدث في القانون الجزائري، ولم يعهد له مثيل في ظل القانون الملغى، كما لا يعهد له في التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام الشهر العيني.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري في إطار استحداث هذا النوع من الحجز، قد ضبطه ضمن مجموعة من الشروط والإجراءات، وإن كانت تتشابه في بعض الحالات مع تلك الشروط الخاصة بالعقار المشهر، غير أنه جعل لذلك بعض الخصوصيات والضوابط، وهو ما سأتناوله من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين بالشكل الآتي:

- المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على عقار غير مشهر.

- المطلب الثاني: إجراءات تبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر.

المطلب الأول:

استصدار أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن استقرار نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يدل على أن المشرع الجزائري قد أحال شروط الحجز على عقارات غير مشهورة، إلى أحكام المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكنه أضاف إلى ذلك شروطا أخرى كون الموضوع يتعلق بعقارات تحوز سندات ملكية غير مشهورة.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 299، ص: 318.

ولدراسة استصدار أمر الحجز على عقارات غير مشهورة، لابد من تحديد شروط الحجز بصفة عامة وهذا من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول:

شروط الحجز على العقارات غير المشهورة

يتم الحجز على عقار غير مشهر بناءً على مجموعة من الشروط، قد ارتأيت تقسيمها إلى شروط عامة، وأخرى خاصة تقتصر فقط على العقارات غير المشهورة موضوع الدراسة، وهذا كالاتي:

أولاً: الشروط العامة

إن هذه الشروط كما أشرت سابقا تنطبق على جميع العقارات، سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة، وهي متعددة منها ما يتعلق بالمال المحجوز، ومنها ما يتعلق بالحاجز وأخرى تتعلق بالمحجوز عليه⁽¹⁾، وذلك كما يلي:

أ- الشروط المتعلقة بالمال المحجوز:

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا، سواء كان عقارا بطبيعته يشمل الأرض والبناء والأشجار والأغراس بأنواعها ومختلف ثمارها، شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض، أو كان عقارا بالتخصيص كالألات الزراعية والحيوانات المخصصة لخدمة الأرض والأثاث والمفروشات المخصصة للفنادق، كذلك شريطة أن تحجز مع العقار الذي خصصت لخدمته، لأنها في ما إذا احتجزت لوحدها فهنا يكون الأمر متعلقا بالحجز على منقول وليس عقار، كما يجوز الحجز على الحقوق العينية

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 279.

العقارية⁽¹⁾، لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية، ويقع الحجز عليها سواء كانت مفرزة أو مشاعة.⁽²⁾

ب- الشروط المتعلقة بالحجز:

وتتمثل هذه الشروط التي تتعلق بالشخص الحاجز، فيما يلي:

1- أن يكون الدائن الحاجز حاملاً لسند تنفيذي، من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو سندات تنفيذية واردة في نصوص خاصة.⁽³⁾

2- أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها أصلاً، وذلك بموجب محضر يحرره المحضر القضائي في هذا الشأن⁽⁴⁾، وهذا بالانتقال إلى محل المنفذ عليه، أو بعد التفتيش على أمواله طبقاً للمادة 628، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁵⁾

هذا وقد جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/12/10، تحت رقم 149600، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني، أنه: "لا يجوز نزع

(1) من الأمثلة عن الحقوق العينية العقارية: حقوق الرهن الواقعة على عقار، وحق الانتفاع وحق الرقبة وحق التخصيص، وغيرها.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 279.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 395؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والرادارية، المرجع السابق، ص: 151.

(4) عبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقاً لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 86؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص: 61؛ وفايز أحمد عبد الرحمن / التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006، ص: 528.

(5) تنص المادة 628 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يسمح للمحضر القضائي في إطار مهمته بالدخول إلى الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة للبحث عن حقوق مالية عينية للمنفذ عليه أو أموال أخرى قابلة للتنفيذ وعلى هذه المؤسسات تقديم يد المساعدة لإنجاز الغرض المطلوب منها في هذه الحالة يحزر محضر جرد لهذه الحقوق و/ أو الأموال ثم مباشرة التنفيذ عليها".

ملكية عقارات المدين، إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بديونه، ويتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز، توقيعه بموجب أمر الحجز المبلغ بصفة قانونية".⁽¹⁾

غير أنه يستثنى من هذه الشروط، أصحاب التأمينات العينية الذين لهم حق التتبع على العقار.⁽²⁾

1- ويشترط في الدائن الحاجز كذلك توفره على شرط الصفة والأهلية⁽³⁾، وهي نفس الشروط التي يتعين توافرها في طالب التنفيذ.

ج- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:

إن الأصل في المحجوز عليه هو المدين أي مالك العقار أو الحق العيني العقاري، غير أن هناك حالات يكون فيها المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين، وهذا في الحالات التالية:

1- قيام مالك العقار المرهون بالتصرف فيه إلى الغير، فهنا تنتقل ملكيته إلى الحائز بجميع طرق كسب الملكية كالبيع والهبة و... الخ، وبالتالي يصبح من انتقلت إليه الملكية العقارية مالكا تجاه الكافة، وحائزا تجاه الدائن المرتهن⁽⁴⁾، وفي هذه الحالة

(1) حمدي باشا عمر/ مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002، ص: 167؛ وحمدي باشا عمر/ القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة

عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004، ص: 159.

(2) يقصد بأصحاب التأمينات العينية الدائن المرتهن وأصحاب حقوق الامتياز وصاحب حق التخصيص على عقار، حيث أن هؤلاء الأشخاص يمكنهم توقيع الحجز مباشرة على العقار، حتى ولو انتقلت ملكيته إلى الغير دون اشتراط محضر عدم كفاية الأموال المنقولة.

(3) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 150؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 280.

(4) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان، نقلا عن الهامش رقم 269؛ وراجع في هذا الشأن نص المادة 911 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07.

يحجز الدائن على العقار وينفذ عليه مهما كانت اليد التي انتقل إليها العقار، وهذا تطبيقاً لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن.

2- وجود كفيل عيني قدم عقاره ضماناً للدين المترتب على المدين، وهذا وفقاً لأحكام المادة 844، فقرة أولى من القانون المدني⁽¹⁾، وبناءً على ذلك فإن كلا من الكفيل العيني ومن انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، هما ذا صفة في التنفيذ عليهما رغم أنهما ليسا مدينين للحاجز، غير أنه بقوة القانون يصبحا ملزمين بدفع دين غيرهم، وهذا نظراً لمركزهم القانوني تجاه العقار الذي يملكونه.⁽²⁾

ثانياً: الشروط الخاصة بالعقارات غير المشهورة

هذه الشروط تخص العقارات غير المشهورة دون سواها، حيث أنه عندما أجاز المشرع الحجز عليها جعل ذلك بتوافر شرطين مهمين وهما: أن يكون لهذه العقارات عقوداً عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية غير مشهورة، وهذا ما سأشرحه في النقاط الآتية:

أ- العقود العرفية الثابتة التاريخ:

يقصد بالمحركات العرفية تلك التي تحرر بمعرفة أفراد عاديين، بحيث لا يتدخل أي موظف أو شخص مكلف بخدمة عامة أو ضابط عمومي في تحريرها، والمشرع الجزائري لا يتطلب أي شرط شكلي لصحتها، سوى أن تكون موقعة من أطراف العقد وحدهم⁽³⁾، والشهود إن وجدوا وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن

(1) تنص المادة 844 فقرة أولى من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة وبالتقادم أو بمقتضى القانون".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 280.

(3) تنص المادة 327 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "يعتبر العقد العرفي صادراً ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه...".

الاحتجاج بها في مواجهة الغير⁽¹⁾، ومن أمثلتها: العقود التي يحررها الكاتب العمومي، فهي لا تعد محررات رسمية باعتبار هذا الأخير أي الكاتب العمومي غير مؤهل بتحريرها، كما أنه إذا لم تكن العقود العرفية ثابتة التاريخ، فإنه لا يمكن توقيع الحجز على هذه العقارات.⁽²⁾

وطبقا لنص المادة 328 من القانون المدني، فإن تاريخ العقد العرفي يكون ثابتا ابتداءً من:⁽³⁾

- يوم تسجيله،
- يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،
- يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،
- يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.⁽⁴⁾

ومن بين العقود العرفية التي تصلح لأن تكون سندات لإجراء الحجز العقاري:

1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01:

وفي هذه الحالة يمكن للدائن توقيع الحجز على عقارات مدينه المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01⁽⁵⁾، حيث أن هذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته عن العقد الرسمي، هذا لكونه دليلا صحيحا لإثبات

(1) عبد الحفيظ بن عبيدة / إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص: 77.

(2) Michel Dejuglart et Alain Piedelièvre / cour de droit civil, Tom 2, 6^{ème} édition, 1993, P: 09.

(3) راجع في هذا الشأن نص المادة 328 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05/07.

(4) تجب الإشارة إلى أن بعض التشريعات تضيف حالة خاصة، وهي حالة ما إذا أصبح مستحيلا على أحد المتعاقدين الموقعين على المحرر أو الكاتبين، أن يكتب أو يضع بصمته بسبب علة موجودة في جسمه كالشلل أو بتر عضو، وفي هذه الحالة يعطى للسند تاريخا ثابتا لأن الاستحالة المادية في هذه الحالة تعد بمثابة الوفاة.

(5) يمثل 1971/01/01 تاريخ بداية سريان قانون التوثيق رقم 91/70 الملغى.

التصرف الناقل للملكية العقارية، لوقوعه في ظل أحكام القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك بموجب الأمر رقم 157/62⁽¹⁾، قبل صدور قانون التوثيق رقم 91/70، حيث إن القانون الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد في التصرف الوارد على عقار.⁽²⁾

2- العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992:

إن المفروض أنه بعد صدور قانون التوثيق، فإن العقود العرفية لا يترتب عليها أية آثار قانونية إذ أنها تعد باطلة، غير أنه ونظرا لمحدودية ثقافة المواطن الذي ظل يتعامل في مختلف العقارات بموجب عقود عرفية، أدى بالمجلس الأعلى آنذاك بالاعتراف بالعقود العرفية⁽³⁾، هذا إلى جانب السماح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ فقط بموجب قانون التسجيل رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/29، إذ شجع ذلك الأفراد على إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيه الضرائب.⁽⁴⁾

غير أنه وبعد صدور قانون المالية لسنة 1992، تم حظر تسجيل العقود العرفية، وهذا ما جاء بموجب نص المادة 63 منه، والتي جاءت معدلة للمادة 351 من قانون التسجيل رقم 105/76.⁽⁵⁾

(1) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، والمتضمن تمديد العمل بالتشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، جريدة رسمية عدد 02، مؤرخة في 1963/01/11.

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 323؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197.

(3) راجع في هذا الشأن قرار الغرفة المدنية بالمجلس الأعلى المحكمة العليا حاليا، الصادر بتاريخ 1990/11/19، في الملف رقم 61766، غير منشور.

(4) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 324؛ ونعيمة حاجي/ المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار هوميه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2009، ص ص: 146-147.

(5) تنص المادة 63 من القانون رقم 25/91، المؤرخ في 1991/12/16، المتضمن قانون المالية لسنة 1992 على ما يلي: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية...".

3- العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بموجب قانون المالية لسنة، 1992 والقانون المدني في مادته 324 مكرر 1، إلا أن العمل بمقتضاها ظل متواصلا وهذا يعود إلى تضارب قرارات المحكمة العليا، التي ورغم صراحة النصوص القانونية بقيت تعترف بصحة العقود العرفية المتعلقة بتصرفات عقارية، وهذا الوضع استمر إلى غاية سنة 1997، أين صدر قرار عن الغرف المجتمعة بالمحكمة العليا⁽¹⁾، والذي جاء فاصلا وحازما في نفس الوقت.

غير أن الواقع عكس عدم احترامه من قبل السلطة المصدرة له، ويظهر ذلك من خلال صدور قرار آخر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا، بتاريخ 2001/07/25، في الملف رقم 213754، غير منشور والذي جاء فيه أنه: "...حيث أنه بالفعل وبالرجوع إلى القرار محل الطعن، فإن قضاة المجلس لكي يرفضوا واقعة مادية يمكن إثباتها بكافة الطرق، وفي قضية الحال فإن المدعي أثبت الملكية بتقديم وصولات للمجلس، وبدون مناقشة هذه الوثائق رفضها، وبقضائهم كما فعلوا قد خرقوا الذي بموجبه يتم إثبات الملكية بكافة الطرق...".⁽²⁾

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ، وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه بذلك يصلح لأن يكون سندا لإجراء الحجز العقاري، ولكن كما سبق وأشرت شريطة أن لا تكون البلدية التي يقع فيها العقار المعني ممسوحة.

(1) راجع في هذا الشأن قرار الغرف المجتمعة، الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 1997/02/18، في الملف رقم 136156، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الأول، ص: 10.

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 03، ص: 325.

ب- المقررات الإدارية:

ينتج المقرر الإداري للعقار بموجب إرادة الإدارة في منحها لذلك العقار، ويكون هذا في حالات معينة سواء من البلديات أو الوكالات العقارية وغيرها، والتي تكون فيها العقارات محل المنح غير مشهورة، وبهذا فإن المقرر الإداري للعقار يضم جملة من القرارات والعقود الإدارية⁽¹⁾ وهذا ما سأحاول شرحه في النقاط الآتية:

1- القرارات الإدارية:

لم يعرف المشرع الجزائري القرار الإداري، بل أشار له فقط في قانون الوظيفة العامة⁽²⁾، وترك مسألة تعريفه للفقهاء والقضاء، ومن هذا المنطلق يعرف الفقيه فؤاد مهنا القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث أثرا قانونيا من خلال خلق وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".⁽³⁾

وبناءً على ذلك فإن القرار الإداري هو عمل قانوني انفرادي صادر عن الإدارة، بهدف إحداث تغيير في المراكز القانونية، وذلك إما بالإنشاء أو التعديل أو الإلغاء.

والإدارة كثيرا ما تتصرف في العقار على تنوع طبيعته سواء كان عقارا فلاحيا، صناعيا، سياحيا أو حتى عمرانيا، بموجب قرارات إدارية وهو ما يعرف عند العامة بقرارات الاستفادة من أملاك عقارية⁽⁴⁾، من بين هذه القرارات مثلا:

(1) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 196.
(2) تنص المادة 30 من الأمر رقم 03/06، المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة على ما يلي: "لا تنشر القرارات الإدارية المتعلقة بمهمة الموظف...".
(3) عمار عوابدي/ نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003، ص: 22؛ وفؤاد مهنا / القانون الإداري العربي، منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع، ص: 56.
(4) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197.

- في مجال العقار الفلاحي:

إن القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، قد نص على إرجاع الأراضي المؤممة إلى أصحابها وقد كرست الإدارة هذا الاسترجاع بموجب قرارات إدارية.

- في مجال العقار الصناعي والسياحي:

فإن الكثير من المستثمرين قد استفادوا من قطع أرضية موجودة داخل مناطق صناعية، وأخرى لغرض الاستثمار السياحي، بموجب قرارات إدارية تحت ما يسمى "بالرخص"، ومن ذلك فقد أشار الأمر رقم 04/08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽²⁾، إلى أن منح الترخيص بالامتياز، ويتم ذلك بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة، والوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات، في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، أما إذا كانت القطعة الأرضية تابعة لمحيط بلدية جديدة فإن الترخيص يمنح بموجب قرار الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.⁽³⁾

- أما بالنسبة للعقار العمراني:

فإن الإدارة الإقليمية وكذا بعض الوكالات العقارية وزعت أراضي لغرض البناء، في عقارات عمرانية، بموجب مقررات إدارية.⁽⁴⁾

(1) راجع في هذا الشأن القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26/95، المؤرخ في 26/09/1995، جريدة رسمية عدد: 55.
(2) راجع في هذا الشأن الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
(3) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 09-10.
(4) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، نفس المرجع، ص: 10.

2- العقود الإدارية:

لقد عرف قضاء مجلس الدولة الفرنسي العقد الإداري على أنه: "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وأية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية، وغير مألوفة في القانون الخاص، أما القضاء المصري فقد عرفه بأنه: "العقد الذي يبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام وأحكامه، وهذا عن طريق تضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"⁽¹⁾، ونفس التعريف اتخذه الفقه الجزائري باعتبار أن المشرع لم يتناول مسألة تعريفه.

وبذلك فالمقررات الإدارية في شكل عقود إدارية، قد حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحفظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير، غير أن هذه العقود لم تشهر في المحافظة العقارية⁽²⁾، وهذا لأسباب عديدة، كتهاون الإدارة البائعة أو عدم إجراء تحويل الملكية وغيرها⁽³⁾، وبمأن المشرع الجزائري اعتبر هذه العقود بمثابة إثبات لتعامل صحيح، تم بين الإدارة والموظف، فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها، بموجب هذه العقود، ومن جملة هذه العقود أذكر:

(1) عمار عوابدي/ القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، طبع سنة 2000، ص: 326.

(2) راجع في هذا الشأن نص المادة 793 من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، العدل والمتمم.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 2، ص: 326.

- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، والمتعلق بالاحتياطات العقارية:

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في إطار قانون الاحتياطات العقارية⁽¹⁾، بدون شهر، هذا رغم أن المادة 90 من المرسوم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد ألزمت السلطات الإدارية على ضرورة إجراء الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من طرفها، ضمن الأجل القانونية المحددة.

- العقود الإدارية المتضمنة بيع العقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية:

إن هذه العقود الإدارية قد صدرت تنفيذا للمرسوم رقم 212/85⁽²⁾، الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة، وكانت محل مبان غير مطابقة للقواعد المعمول بها حاليا.⁽³⁾

- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري:

لقد حظر القانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽⁴⁾، على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لفائدة الخواص، إلا عن طريق الوكالة العقارية، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/04/28،

(1) إن الأمر رقم 26/74، المؤرخ في 1974/02/20، والمتعلق بالاحتياطات العقارية، قد تم إلغاؤه بموجب المادة 88 من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 26/95، المتضمن قانون التوجيه العقاري.

(2) راجع في هذا الشأن المرسوم رقم 212/85، المؤرخ في 1985/08/13، الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 324؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 326.

(4) راجع في هذا الشأن نص المادة 73 من القانون 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم.

في الملف رقم 003808، والذي جاء فيه أن: "العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة، يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها".

والعقد الإداري المحرر من طرف البلدية غير نظامي، لا يرتب أي حق مهما كان نوعه تجاه الوكالة العقارية المحلية، وإنما يرتب للمستفيد منه شخصيا تجاه البلدية.⁽¹⁾

غير أنه ورغم صراحة نص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري، إلا أن رؤساء البلديات قاموا بإبرام عقود إدارية لفائدة الخواص، ومع ذلك لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية.

أما فيما يخص العقود الإدارية التي حررها رؤساء البلدية على عقارات فلاحية، فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتبارها لا تدخل ضمن الذمة العقارية للبلدية، فهي تعد من قبيل الأملاك الخاصة للدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.⁽²⁾

هذا وقد جاء في قرار آخر عن المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 2008/11/12، تحت رقم 478957، ما يلي: "المبدأ: لا يحق للبلدية منح شهادة إدارية منصبة على أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبارها من الأملاك الوطنية.

حيث إنه فيما يتعلق بالوثائق المقدمة من طرف الطاعن، فقد علل قضاة الموضوع قرارهم بالقول إن الأراضي الفلاحية ملك للدولة طبقا للقانون رقم 30/90، والقانون رقم 19/87، وأنه ليس للبلدية أي حق في أن تمنح شهادة على الأراضي التي

(1) قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2002/04/08، في الملف رقم 003808، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2002، العدد الثاني، ص: 203.

(2) تنص المادة 18 فقرة 11 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، والمتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على ما يلي: "تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي: - الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة".

لا تملكها وتسييرها، مما يجعل الشهادة الإدارية المزعومة من طرف المستأنف - الطاعن- غير منتجة في الدعوى".⁽¹⁾

- مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

الأصل أن إنشاء مستثمرات فلاحية فردية كانت أو جماعية، يتم بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، غير أنه في الكثير من الحالات قام الولاية بالتنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين، بموجب مقررات إدارية لم تجسد في شكل عقود مشهرة، كما نص عليها القانون رقم 19/87، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، وتجديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم.⁽²⁾

- عقود الوكالات العقارية:

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التي تدرج في ذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير المشهرة، وهذا راجع لعدة أسباب، أهمها بطء إجراءات تحويل الملكية من الجهة المالكة، وحفاظا على توازناتها المالية مما أدى بهذا الوضع إلى القيام بالبيع دون عقود مشهرة.⁽³⁾

(1) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2008/11/12، في الملف رقم 478957، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2009، العدد الأول، ص: 214.

(2) إن القانون رقم 19/87، المؤرخ في 1987/12/08، تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.

(3) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 325-326.

- العقود الصادرة في إطار الترقية العقارية:

وهي تتمثل في تلك العقود والمقررات التي منحتها مؤسسات الترقية العقارية⁽¹⁾، لفائدة المستفيدين من سكنات في إطار الترقية العقارية، وهذا دون أن تقوم بإشهارها في المحافظة العقارية.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى انه قد ثار جدل فقهي وقضائي كبير حول الطبيعة القانونية للمقرر الإداري إلا انه بعد صدور عدة قرارات للمحكمة العليا بخصوص هذه الطبيعة القانونية للمقرر الإداري اعتبر هذا الأخير بمثابة وثيقة إدارية لها قرينة قانونية للإثبات تغني عن اليمين.⁽³⁾

كما أن القانون قد سمح للولاية لما لهم من صلاحيات بإلغاء مقرر إداري على أن يبادروا بذلك خلال اجل شهر ابتداءً من تاريخ إيداع محضر المداولة لدى الولاية.⁽⁴⁾

هذا وقد أكد القضاء الجزائري على أن اكتساب حقوق ثابتة - تجاهل للإدارة - انتهاك حقوق مكرسة قانونا،⁽⁵⁾ وهذا يعني إن المقرر الإداري لا يرقى إلى العقد الرسمي المسجل والمشهر.

(1) من الأمثلة عن مؤسسات الترقية العقارية: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ومؤسسة ترقية السكن العائلي... الخ؛ للمزيد من التوضيح راجع الموقع: www.chourok.net

(2) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع والموضع السابقان.

(3) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2007/11/14، في الملف رقم 413992، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2008، العدد الاول، ص: 207.

(4) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1993/10/24، في الملف رقم 89903، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2006، العدد الأول، ص: 201.

(5) قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الإدارية بتاريخ 1985/11/23، في الملف رقم 37578، منشور بمجلة مجلس الدولة لسنة 2005، العدد الأول، ص: 199.

الفرع الثاني:

استصدار أمر الحجز على عقارات غير مشهورة

يتم إصدار أمر الحجز بناءً على طلب الدائن الذي يقدمه إلى الجهة القضائية المختصة، والتي تنظر في صحته ومن ثم تصدر الأمر بناءً على نص المادتين 722 و723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما أحالت إليه صراحة الفقرة الثانية من المادة 766 من القانون السالف الذكر.⁽¹⁾

وعليه لدراسة إجراءات استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة لأبد من التطرق إلى النقاط التالية:

أولاً: تقديم الطلب والوثائق المرفقة به

يتم تقديم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي، على أن يتضمن هذا الطلب مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في فقراتها الأولى والثانية والثالثة، وهي تتمثل فيما يلي:⁽²⁾

- اسم ولقب الدائن، وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري،

- اسم ولقب المدين وموطنه،

- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه، علماً أنه أمر صعب بالنسبة للعقار غير المشهر

(1) راجع في هذا الشأن أحكام المادتين 722 و723 من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 2008/02/25، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) عبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 396؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 100-101؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة 2013، ص: 16-17.

باعتباره لا يحوز على سند ملكية، ويمكن للدائن إذا تعذر عليه معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته، أن يقوم باستصدار أمر على عريضة يسمح من خلاله للمحضر القضائي بدخول العقار من أجل الحصول على البيانات اللازمة لوصفه بدقة.⁽¹⁾

ومع ذلك فإذا كانت البيانات المتعلقة بالعقار محل الحجز غير كاملة، وهذا بالنظر إلى المقرر الإداري والعقد العرفي الثابت التاريخ، الذي غالبا ما يكون مفتقدا لهذه البيانات الدقيقة على عكس المحرر الرسمي، فهنا يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات، وهذا لما لها من أثر على تجسيد الحجز العقاري.⁽²⁾

أما فيما يخص الوثائق المرفقة بطلب أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، فإن المشرع الجزائري قد حددها بموجب نص المادة 766، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر في فقرتها الثانية وهي تتمثل في ما يلي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين،
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي⁽³⁾،
- نسخة من محضر التكليف بالوفاء⁽⁴⁾،
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي⁽⁵⁾،

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 281؛ وحمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328.

(2) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص 13.

(3) انظر الملحق رقم (01).

(4) انظر الملحق رقم (02).

(5) انظر الملحق رقم (03).

- مستخرج من السند العرفي، أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حجزه.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه على عكس العقار المشهر، فإن العقار غير المشهر يصعب على الدائن الحصول على المقرر الإداري أو العقد العرفي الثابت التاريخ، حيث إن البطاقة العينية للعقار المشهر تسهل عملية الحصول على كشف عقاري للعقار المراد حجزه، وهذا غير موجود بالنسبة للعقار غير المشهر، لأنه لا يملك أصلاً بطاقة عقارية كونه غير مشهر.⁽²⁾

وحتى بالنسبة للعقد العرفي الذي استمد ثبوت تاريخه من خلال تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، لدى مفتشية الضرائب كما سبق وأشرت، فإن القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل السالف الذكر، قد نص صراحة على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي الحقوق⁽³⁾، وهذا على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه المشرع الجزائري بضرورة إعطاء المعلومات للجمهور كافة بما فيهم المتعاقدين والغير.⁽⁴⁾

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 328-329؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 410؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 118.

(2) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 14.

(3) تنص المادة 183 من القانون رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/29، والمتضمن قانون التسجيل على ما يلي: "لا يستطيع أن يسلم مفتشو التسجيل مستخرجات من سجلاتهم إلا بأمر من رئيس المحكمة عندما لا يطلب هذه المستخرجات أحد الأطراف المتعاقدة أو ذوي الحقوق ويدفع لهم 50 دج للبحث عن كل السنوات المذكورة دون أن يتجاوز الراتب بأي حال من الأحوال بهذا الصدد 500 دج"؛ وهذا وأشار إلى أن المادة 183 قد تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2000، غير أنه بقيت محافظة على المبدأ الذي يقر بعدم جواز تسليم مستخرجات عن سجلات مفتشي التسجيل إلا للمعنيين فقط.

(4) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 14-15.

وبناءً على ما تقدم فإنه وحسب نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، فإنه إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق كان مرفوضاً مع وجود إمكانية لتجديده عن طريق استكمال الوثائق المطلوبة أو الناقصة.⁽¹⁾

ثانياً: الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يقدم طلب الحجز على العقار غير المشهر إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن العقار، وفي حالة تعدد العقارات غير المشهورة موضوع الحجز مع وجودها في اختصاص عدة محاكم، فإن الطلب في هذه الحالة يوجه إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها إحدى هذه العقارات غير المشهورة⁽²⁾، وهذا لأنه لا يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد وفي عدة محاكم.⁽³⁾

ثالثاً: إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

يصدر رئيس المحكمة المختص إقليمياً أمراً بالحجز على العقارات غير المشهورة، وهذا بعد تأكده من استيفاء الطلب للشروط السالفة الذكر، ويتم ذلك بناءً على أمر على عريضة وفي أجل ثمانية 08 أيام.⁽⁴⁾

(1) راجع في هذا الشأن الفقرة الأخيرة من المادة 723 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 101.

(2) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 228؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 281؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 57؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ وبدأوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، سنة 2008، ص: 16.

(3) أشير هنا إلى أن مسألة الحجز على عدة عقارات في آن واحد، مأخوذة من نص المادة 382 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري الملغى.

(4) بارش سليمان/ شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 103؛ ومروك نصر الدين/ طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005، ص: 206؛ وربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 230؛ =

وفي حالة ما إذا كان طلب الحجز ينصب على عدة عقارات غير مشهورة، تقع في دوائر اختصاص مختلفة، فهنا أحد رؤساء هذه المحاكم يكون مختصا بتوقيع الحجز، وذلك بموجب أمر واحد يشمل جميع العقارات غير المشهورة المراد توقيع الحجز عليها⁽¹⁾، غير أن هذا الوضع يختلف عند توقيع عملية البيع، إذ يتم البيع أمام المحكمة التي تودع فيها قائمة شروط البيع، وحسب اختيار الدائن الحاجز⁽²⁾، وهذا ما سأطرق له لاحقا في الباب الثاني من هذا البحث.

هذا وتجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد ألزم القضاة في إطار إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، بضرورة ذكر بعض البيانات هذا فضلا عن البيانات المعتاد ذكرها، وتتمثل هذه البيانات فيما يلي:

- نوع الحجز التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة المصدرة له، بالإضافة إلى مبلغ الدين المطلوب الوفاء به،
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين،
- تعيين العقار غير المشهر المحجوز، فيما يتعلق بنوعه وموقعه ومشمولاته وحدوده ومساحته، وإن كان مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وفي حال تعذر ذلك باعتبار العقار لا يحوز على سند الملكية فإنه يتم الاستعانة بخبير مختص.⁽³⁾

= والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 132-133؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع والموضع السابقان.

(1) Serge Guinchard et Tony Moussa / droit et pratiques des voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2000, P: 1022.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 270، ص: 382.

(3) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 17؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 230؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 132.

تجدر الملاحظة أنه إذا خلا أمر الحجز على العقار غير المشهر من أحد هذه البيانات الثلاثة المذكورة أعلاه، فإن هذا الأمر سيكون مهدداً بقابلية الإبطال، وهو ما نصت عليه المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

المطلب الثاني:

التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن تبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تبليغ أمر الحجز على العقارات المشهورة، وهذا ما أكدته المشرع الجزائري في نص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

وبالتالي فإنه وبعد صدور أمر الحجز على العقار غير المشهر، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لذلك الأمر إلى المدين فقط إذا لم يكن العقار مثقلاً بأي تأمين عيني، وإلى الغير إذا كان العقار المعني مثقلاً بتأمين عيني لفائدته، إذ يجب في هذه الحالة القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير أي الغير الذي له تأمين عيني على العقار مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.⁽³⁾

إن تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه يكون بصفة شخصية، أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه، هذا إذا كان مقيماً داخل الوطن، أما إذا كان مقيماً خارج

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 283؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 26؛ وراجع في هذا الشأن المادة 724 فقرة أخيرة من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) تنص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقاً للمادة 688 وما يليها من هذا القانون".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 383؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 197؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 133؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 102.

الوطن فهنا يتم تبليغه بأمر الحجز في موطنه بالخارج، وفي سبيل التأكد من صحة التبليغ فإنه لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة 10 أيام من تاريخ التبليغ.⁽¹⁾

هذا ويقوم المحضر القضائي في سبيل تبليغ أمر الحجز، بإنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المترتب عليه في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي، فإنه سيخسر عقاره الذي سيعرض للبيع جبرا عنه بالمزاد العلني، كما يقوم المحضر القضائي كذلك بقيد أمر الحجز بصفة فورية أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى حد، وفي هذه الحالة يعد العقار محجوزا ابتداءً من تاريخ قيده، وهذا كله من أجل منع المدين من التصرف في العقار محل الحجز على نحو يضر بالدائن الحاجز، وهو في الحقيقة أهم ما استحدثه المشرع في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

أما إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار غير المشهر المراد حجزه، فهنا يجب تبليغ أمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، وإلى الكفيل العيني إن وجد، وفي هذه الحالة يخير هؤلاء بين الوفاء بالدين المستحق، مما يعني إيقاف إجراءات الحجز، أو التخلية بمعنى ترك العقار وقبول إجراءات الحجز والبيع الجبري.⁽³⁾

(1) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص 15؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 329.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 29؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 92؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 231.

(3) حمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 284؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 398؛ وراجع في هذا الشأن المادة 726 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبحث الثاني:

قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن من بين أوجه الاختلاف التي سبق وذكرتها بين الحجز على العقارات غير المشهورة والحجز على العقارات المشهورة هي مسألة القيد، أو ما يسميها البعض بالتسجيل، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يظهر أنه قد تم إدراج مادة واحدة فقط فيما يخص القيد، وهي المادة 768 وقد جاءت غامضة من حيث مسألة الأجل والإجراءات المتبعة لذلك، غير أنه باستقراء المادة السالفة الذكر، فإنه يمكن الرجوع إلى تلك الأحكام المطبقة على العقارات المشهورة.

وفي إطار دراستي لمسألة القيد، قمت بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: إجراءات قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.
- المطلب الثاني: النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.

المطلب الأول:

إجراءات قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يتم في مصلحة خاصة، استحدثها المشرع الجزائري في إطار إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، وهذه المصلحة متواجدة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار،

(1) تنص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "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".

ويتم القيد في سجل خاص بقيد الحجوز العقارية غير المشهورة، وبذلك فهي تختلف عن العقارات المشهورة التي يتم قيدها بالمحافظة العقارية.⁽¹⁾

أما فيما يخص ميعاد القيد فإنه قد حدد بنفس ميعاد قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة، ونفس الشيء بالنسبة لكيفية القيد، وهذا ما ارتأيت دراسته في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

لم يتطرق المشرع الجزائري لمسألة الآجال المخصصة لقيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة بصفة صريحة، ولعل هذا ما يدخل ضمن العيوب والنقائص التي تشوب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باعتباره قد صدر لإزالة الغموض وحتى أنه لم يحل لا صراحة ولا ضمناً إلى الأحكام الخاصة بالعقارات المشهورة كما هي عادته، والسؤال الذي يطرح حول سبب هذا الإغفال هو إن كان سهواً أو شيئاً من هذا القبيل؟

ولكنني بعد الزيارات الميدانية التي قمت بها، فقد اتصلت بعدة مكاتب للمحضرين القضائيين، وحتى كتاب الضبط بالمحكمة، وفوجئت بأن أغلبية المحضرين القضائيين سواء بالنسبة لغرب البلاد أو في الوسط، وخاصة ولايتي وهران والجزائر العاصمة باعتبارهما من حيث الإحصائيات، من أكثر الولايات التي تشيع فيها العقارات غير المشهورة وما يقابلها من تعاملات عقارية، غير أنه لم يصادف أن تم الحجز على عقار غير مشهور، وهو نفس الأمر الذي أكده رئيس كتاب الضبط بمحكمة ياغموراسن بوهران، الذي قال بأنه لحد الآن لا توجد تلك المصلحة الخاصة بقيد

(1) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 329؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 411؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 42؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 198.

الحجوز الواقعة على عقارات غير مشهورة، والتي نص عليها المشرع في المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما قاله أيضا المحضر القضائي حمدي باشا أحمد الكائن مقره بالشراكة ولاية الجزائر العاصمة، والذي جاء في تصريحه أنه فيما يخص المواعيد والإجراءات فإنها نفسها المواعيد المطبقة على العقارات المشهورة.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك فإن قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتم قياسا على قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة، إما على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، وهذا كأقصى أجل وبذلك فإن قيد أمر الحجز يعد البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.⁽²⁾

و عليه فإن الغاية من قيد أمر الحجز، هي من أجل رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل في العقار الجاري عليه الحجز.⁽³⁾

الفرع الثاني:

طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إنه وكما سبق لي وأشرت، فالمشرع لم يتطرق إلى شرح طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة، لذا فقد حاولت التطرق لها من الناحية العملية، أي من

(1) تجب الإشارة إلى أن الأستاذ حمدي باشا أحمد أكد أنه من النادر جدا أن يتم الحجز على عقار غير مشهور، وهذا رغم وجود السند القانوني وصراحته والذي يخول هذا الإجراء غير أنه يبقى سندا ضعيفا من كونه لم يبين كيفية تنفيذه إذ أنه جاء بصفة غامضة حسب نظره وهو ما يؤدي إلى صعوبة تطبيقه.

(2) زروقي ليلي/ إجراءات الحجز العقاري، مقال منشور بمجلة قضائية لسنة 1997، العدد الثاني، ص: 24؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 397؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 102-103؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 92.

(3) نبيل صقر والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2007، ص: 148؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 64-65.

خلال الزيارات الميدانية للمحضرين القضائيين وكتاب الضبط، والتي تبين أنها لا تختلف عن تلك الإجراءات المطبقة على العقارات المشهورة.

ومن بين هذه الإجراءات أن كاتب الضبط من خلال قيامه بإجراء القيد لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة، يتعين عليه ذكر تاريخ وساعة الإيداع كما ينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين، والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

المطلب الثاني:

النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر

إن قيد أمر الحجز بالسجل الممسوك على مستوى أمانة ضبط المحكمة حسب نص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، تترتب عليه عدة نتائج ارتأيت دراستها في الفروع التالية:

الفرع الأول:

منع المحجوز عليه من التصرف في العقار غير المشهر المحجوز

يعتبر هذا الأثر من أهم الآثار التي تترتب على حجز العقار وقيده⁽¹⁾، وذلك لأنه يمس بعنصر مهم من عناصر الملكية ألا وهو سلطة التصرف وهي أقوى عناصر الملكية⁽²⁾ وقد شرع هذا الأثر رعاية لكل من له مصلحة في العقار المحجوز، وحماية للعقار المحجوز في حد ذاته من عبث المدين المحجوز عليه⁽³⁾.

(1) زروقي ليلي/ إجراءات الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 33؛

– Gérard Couchez / voies d'exécution, Armand Colin, Paris, 7^{ème} édition, 2003, P: 212.

(2) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 1994، ص: 523.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة العاشرة، طبع سنة 1991، ص: 649.

ويبدأ سريان منع التصرف في العقار المحجوز من تاريخ إجراء قيد الحجز، لذا يرى بعض الفقهاء بأن تسجيل الحجز يضي عليه صبغة عينية⁽¹⁾، وبذلك يمنع على المدين المحجوز عليه ابتداءً من قيد أمر الحجز القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو المقايضة أو الهبة وغيرها، كما يمنع عليه كذلك ترتيب أية حقوق عينية تبعية على العقار المحجوز كالرهن والامتياز والتخصيص.⁽²⁾

وبناءً على ذلك فإن كل التصرفات التي يقوم بها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، والتي من شأنها الإنقاص من قيمة العقار أو الزيادة في التزامات المدين⁽³⁾، أو تلك التي تهدف إلى الإضرار بالدائن الحاجز أو بقية الدائنين، لا تعتبر نافذة في مواجهة هؤلاء الدائنين كما أنه لا يعتد بها.⁽⁴⁾

غير أنه إذا وقعت هذه التصرفات من المدين المحجوز عليه أو ممن هم في حكمه كالحائز والكفيل العيني إن وجد⁽⁵⁾، قبل قيد أمر الحجز فإنها تعد صحيحة وقانونية ونافذة في نفس الوقت.⁽⁶⁾

(1) عبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1967، ص: 15؛ والعربي شحط عبد القادر ونبيل صقر/ طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2007، ص: 150؛ وعبد الباسط جميعي وآمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 166.

(2) Paul Cuhe et Jean Vincent / voies d'exécution et procédures de distribution, Dalloz, Paris, 2^{ème} édition, 1970, P: 266 ;

– وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ في المسائل المدنية، المرجع السابق، ص: 134.
(3) الغوثي بن ملح/ الحجز العقاري، مقال منشور بالمجلة القضائية، لسنة 2004، عدد خاص، الجزء الأول، ص: 96؛ والعربي شحط عبد القادر ونبيل صقر/ طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 149؛ وأنور طلبة/ إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 1996، ص: 763.
(4) تنص المادة 191 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "لكل دائن حل دينه وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عسر المدين أو الزيادة في عسره، وذلك متى توافر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة التالية".

(5) يقصد بالحائز: كل من انتقلت إليه ملكية العقار بأي سبب من الأسباب دون أن يكون مسؤولاً ومسؤولية شخصية عن ذلك، أما الكفيل العيني: فيقصد به ذلك الشخص الذي يكفل المدين إذ يتعهد للدائن بأن يفى بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه؛ راجع حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 285.

(6) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 39.

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قد استثنت بموجب فقرتها الثانية⁽¹⁾، من القاعدة العامة التي تمنع صراحة المدين والحائز والكفيل العيني من التصرف في العقار المحجوز، أو ترتيب أية حقوق عينية لبعض الأشخاص، ومفاد ذلك أن أصحاب حقوق الامتياز على العقار المحجوز والمتمثلين في بائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم⁽²⁾، لهم كامل الحق في تقييد حقوق امتيازاتهم في الآجال والأوضاع القانونية المحددة لذلك.⁽³⁾

هذا وقد اعتبر المشرع الجزائري التصرف الذي يقوم به المدين المحجوز عليه تصرفا باطلا، غير أن بعض الفقهاء يرون بأنه صحيح في ذاته فيما يخص المتعاقدين، إلا أنه لا يجوز الاحتجاج به لمواجهة الدائنين، أو مشتري العقار بالمزاد العلني فالأمر بالنسبة لهم يتعلق بعدم نفاذ التصرف.⁽⁴⁾

كما أن البطلان المقرر في هذه الحالة هو بطلان نسبي وليس مطلقا، إذ لا يمكن أن يتمسك به إلا لمن قرر البطلان لحمايته، فلا يحق للمشتري مثلا أن يتذرع به على

(1) تنص المادة 735 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيدوا حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني".

(2) يقصد بالشريك المقاسم: من له حق الامتياز فيما يستحقه من معدل القسمة، حيث أنه إذا تم تقسيم العقار المشاع وكانت حصة أحد الشركاء أقل من حصص الآخرين، يتم تعويضه مقابل ذلك نقدا وهذا ما يسمى معدل القسمة، إذ منح له القانون حق امتياز شرط أن يكون قد قيد حقه على العقار خلال الأجل المحدد، وحتى ولو كان بعد قيد أمر الحجز، وهذا ما جاء في نص المادة 1001 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

(3) راجع في هذا الشأن نص المواد 999، 1000، 1001، المتعلقة بحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار، من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07.

(4) محمد حسنين/ التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 162؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، دار النهضة العربية، طبع سنة 1980، ص: 378؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 169؛ ومحمد محمود ابراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص: 554.

أن يستفيد من هذا المنع الدائن العادي، باعتباره لا يملك حق التتبع على عقارات مدينه كما هو الحال بالنسبة للدائن المرتهن الذي يتمتع بهذا الحق.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

تقييد حق المدين المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

إن حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين، بل تبقى في حيازته كما يبقى هو محتفظا بصفة المالك، وبالتالي فإنه يحتفظ كذلك ببعض السلطات منها:⁽²⁾

أولاً: في حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه

في هذه الحالة يستعمل المدين المحجوز عليه هذا العقار بنفسه دون أية موانع حسب نص المادة 730 فقرة أولى، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، ويستمر في استخدامه حتى بعد قيد أمر الحجز، فإذا كان العقار مسكنا استمر في سكناه بدون أجر، وإذا كان أرضا فلاحية استمر في زراعتها دون أي مقابل⁽⁴⁾، وإن كان عقارا صناعيا كأن يكون مصنعا مشيدا على قطعة أرض، استمر في استغلال مصنعه.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288؛ ويوسف جبران نجم/ طرق الاحتياط والتنفيذ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1981، ص: 591.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288.

(3) تنص المادة 730 فقرة أولى من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك. للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع".

(4) أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 382؛ وعبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000، ص: 413.

وبذلك فإن المدين المحجوز عليه في هذه الحالة يصبح حارساً قضائياً بقوة القانون على عقاره المحجوز، وهذا إلى غاية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا اكتشف صاحب المصلحة أي الدائن الحاجز ومن في حكمه، عدم إتباع المدين المحجوز عليه المعين حارساً على عقاره المحجوز للإجراءات اللازمة من أجل الحفاظ على هذا العقار، جاز له أن يطلب من القاضي أو بموجب دعوى استعجالية بحسب الحال، استبدال الحارس بحارس آخر، كما يجوز للقاضي تعيين حارس قضائي آخر في حالة امتناع المدين عن حراسة عقاره المحجوز.⁽²⁾

كما على المدين المحجوز عليه القيام بأعمال الإدارة الحسنة، وأن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وهو بذلك مسؤول عن إتلاف العقار المحجوز أو ثماره⁽³⁾، كما يسأل في هذه الحالة مدنياً وجزائياً،⁽⁴⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 364 من قانون العقوبات.⁽⁵⁾

هذا وقد ذهب الفقه والقضاء في فرنسا إلى السماح للمحجوز عليه، بالأخذ من ثمار الأرض ما يلزمه لقوته وقوت أفراد عائلته⁽⁶⁾، وذلك رافة بالمدين، وهذا لا يمنع

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 288-289؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 660-662؛ وعلي أبو عطية هيكل/ التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 276.

(2) محمد علي راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق راتب/ قضاء الأمور المستعجلة، عالم الكتب، مصر، الطبعة السادسة، دون تاريخ الطبع، ص: 1155.

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 383.

(4) أحمد ملبجي/ التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلق عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، المرجع السابق، ص: 796.

(5) تنص المادة 364 من الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 1966/06/28 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، على ما يلي: "يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 20.000 دج إلى 100.000 دج المحجوز عليه الذي يتلف أو يبديد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك...".

(6) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 661.

تطبيقه في الجزائر حسب رأي الفقهاء خاصة وأن المشرع الجزائري ينص على عدم جواز الحجز على المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه وعائلته لمدة شهر. (1)

ثانياً: في حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً

لقد عالج المشرع الجزائري هذه الحالة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في مواده 730 و731، من أجل ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز، وهذا حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة، أو بإيجار زهيد فيضعف بذلك فرص بيعه بالمزاد خالياً من هذه الأعباء. (2)

وعليه فإن عقود الإيجار المبرمة قبل قيد أمر الحجز، تبقى سارية المفعول في مواجهة الدائن الحاجز والمشتري أي الراسي عليه المزاد، أما تلك العقود التي أبرمت بعد قيد أمر الحجز فهي تعد باطلة، ما لم يأذن القضاء بذلك أو كانت من قبيل أعمال الإدارة الحسنة. (3)

وبناءً على ما تقدم، يمكن تلخيص ما يلي:

- إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، فهنا الأجرة المستحقة تعتبر هي الأخرى محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ويمنع عليه الوفاء لمالك العقار المحجوز، أما إذا سبق وقام بتسديد الأجرة قبل تبليغه الرسمي، فإنه في هذه الحالة يسأل عنها المدين بصفته حائزاً لها. (4)

وفي هذه الحالة إذا كان الإيجار ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، فإنه سيكون نافذاً في حق الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا في حالة ما إذا اثبت الدائن أو

(1) محمد حسنين/ التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 190؛ ومحمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 131.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 289.

(3) Serge Guinchard et Tony Moussa / droit et pratiques des voies d'exécution, op.cit, P P: 1024-1026.

(4) راجع في هذا الشأن المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الراسي عليه المزداد، ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر، وهنا يتم فسخ الإيجار.⁽¹⁾

- أما إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ولم يكن الإيجار ثابت التاريخ، فإنه في هذه الحالة لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، ونفس الشيء بالنسبة لعقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة.⁽²⁾

ومع ذلك فإنه يجوز للمحجوز عليه أن يستصدر أمرا على عريضة، يرخص له من خلاله إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد له من إيرادات العقار المحجوز، وفي نفس الوقت لا يضر بمصالح أطراف الحجز، وهذا دائما مع مراعاة الأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.⁽³⁾

الفرع الثالث:

إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز

وفي هذه الحالة سأتناول عنصرين أساسيين هما: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز، والثمار التي تلحق بالعقار المحجوز وهذا كما يلي:

- (1) تنص المادة 731 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد ولو بعد البيع، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار، ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار."
- (2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص290؛ وراجع المادة 731 فقرة 2 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.
- (3) يقصد بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر، تلك الأحكام المتعلقة بالإيجارات التي تصل مدتها 12 سنة فما فوق، والتي لم يتم شهرها حسب نص المادة 17 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز

تطبيقاً لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الثمار والإيرادات تلحق بالعقار من تاريخ قيد أمر الحجز، وبالتالي فهي تصبح جزءاً منه وتأخذ حكمه رغم أنها في الأصل منقولة، إذ أنها تعد محجوزة بقوة القانون تبعاً لحجز العقار دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها.⁽¹⁾

غير أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه في الفترة السابقة لقيد أمر الحجز، لا تلحق بالعقار، والعبرة في ذلك هي يوم فصلها عن العقار المحجوز، حيث إنه إذا تم فصلها قبل قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، فهنا لا تلحق بالعقار لأنها في هذه الحالة قد فقدت صفة العقار، وأصبحت منقولة مستقلاً يستوجب إتباع إجراءات الحجز على المنقول بشأنها.⁽²⁾

وبناءً على ذلك فإن الفقه يرجع الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز، إلى اعتبارين هما:

أ- الاعتبار الأول:

اعتبار عملي يقصد به دفع الضرر الذي قد يلحق بالدائن الحاجز من جراء عدم إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار، كما يمكن أن يلحق الضرر بالدائن المرتهن في حالة ما إذا لجا المدين المحجوز عليه إلى إطالة مدة الإجراءات، وهذا من خلال لجوئه إلى

(1) تنص المادة 732 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تلحق بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز...".

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 63.

دعاوى كيدية⁽¹⁾ بغرض تأخير بيع العقار لأطول مدة ممكنة، بغية استئثاره بثمار العقار وإيراداته قبل بيعه بالمزاد العلني.⁽²⁾

ب- الاعتبار الثاني:

اعتبار قانوني ذلك لأن الرهن أو الامتياز المقرر على عقار يشمل العقار وتوابعه وملحقاته، وثمار هذا العقار هي من توابعه وملحقاته، غير أن هذا الاعتبار قد انتقده الدكتور طلعت محمد دويدار قائلاً: "بأن إلحاق الثمار بالعقار ما هو إلا أثر للحجز يبرره من ناحية دفع الضرر عن الدائنين إذا لم تحجز الثمار مع العقار".⁽³⁾

ثانياً: الثمار التي تلحق بالعقار غير المشهر المحجوز

كما سبق وأشرت فإن الحجز يشمل العقار وملحقاته وتوابعه، ومن توابعه ما يغله من ثمار وما يدره من إيرادات، والثمار التي تلحق بالعقار قد تكون مدنية أو طبيعية أو صناعية.

فالثمار المدنية هي إيرادات العقار كأجرته سواء ثمنه أو بدل الإيجار، والثمار الطبيعية هي المحاصيل الزراعية والمنتجات الفلاحية، أما الثمار الصناعية فهي كالمعادن المستخرجة من باطن الأرض، أو كالأحجار المنتجة من المحاجر.⁽⁴⁾

(1) إن الواقع العملي يعكس لجوء الكثير من المدينين المحجوز عليهم إلى القضاء، لرفع دعاوى استعجالية كيدية هدفها عرقلة إجراءات التنفيذ، وذلك بإثارة منازعات وإشكالات غير مؤسسة قانوناً، بغية الوصول إلى توقيف إجراءات البيع وبذلك الإطالة في أمد التنفيذ.

(2) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 514-515؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، دون دار النشر، دون تاريخ الطبع، ص: 789.

(3) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 515.

(4) أحمد خلاصي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 387؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 21؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 516.

هذا وتجب الإشارة إلى أن ثمار العقار المحجوز تعد هي الأخرى محجوزة بقوة القانون مع العقار طول مدة إجراءات التنفيذ، حتى ولو صدر حكم وقتي كأن يصدر أمر استعجالي يقضي بإيقاف إجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

غير أنه بالنسبة للثمار كتوابع للعقار موضوع الحجز، فهنا يجب التمييز بين حالتين وهما: الحالة التي يكون فيها العقار في يد المدين المحجوز عليه، والحالة الأخرى التي يكون فيها العقار مؤجرا أي في يد المستأجر⁽²⁾، وسأحاول شرحهما فيما يلي:

أ- إذا كان العقار في يد المدين المحجوز عليه:

في هذه الحالة وتطبيقا لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الثمار تعد محجوزة من يوم قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة، ولكن التساؤل المطروح هو أن هذه الثمار قد تكون مزروعة قبل قيد أمر الحجز، وبقيت في الأرض مدة معينة إلى حين اكتمال نضوجها، ولكن تم قطفها بعد تسجيل أمر الحجز، ومن ثم هل تلحق هذه الثمار بالعقار المحجوز وتعد من ثماره، وبذلك توزع كما يوزع ثمن العقار؟ أم لا تلحق به من أساسه؟

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يظهر أنه لم يتصد لهذه المسألة وبذلك يبقى الأمر غامضا خاصة بالنسبة للأشخاص المنفذين عند قيامهم بالتنفيذ، وأبعد من ذلك وبمأن مسألة الحجز على العقارات غير المشهورة، مسألة حديثة فإني لم أجد أي اجتهاد قضائي في هذا الأمر.

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 654-655؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 390؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 170-171.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 64.

غير أن الوضع بالنسبة لفرنسا⁽¹⁾، يختلف إذ جرى العمل على أن العبرة في ذلك هي بتاريخ جني الثمار، حيث إنه إذا تم جنيها قبل قيد أمر الحجز فهي لا تلحق بالعقار، ولكن إذا تم جنيها بعد قيد أمر الحجز، فهنا تلحق بالعقار المحجوز بغض النظر عن المدة التي بقيت فيها في العقار قبل قيد أمر الحجز أو بعده⁽²⁾.

أما بالنسبة للقانون المصري، فإن أغلب الفقهاء يرون بأن الحجز العقاري لا يشمل كل ما يجني بعد تسجيل التنبيه بنزع الملكية من ثمار، بل يخص المدة التي تلي هذا الحجز فقط⁽³⁾، وبعبارة أخرى فالمدة التي تستغرقها الثمار للزراعة والنضج تستثنى من الحجز وهذا باعتبار أن الحجز بصفة عامة ليس له اثر رجعي بالنسبة للقانون المصري⁽⁴⁾.

إلا أنه حسب رأيي الشخصي فإن العبرة بتاريخ الزرع حيث إنه إذا زرعت قبل قيد أمر الحجز فهنا الحجز لا يشمل هذه الثمار إلا أنه إذا زرعت بعد قيد أمر الحجز ففي هذه الحالة تلحق بالعقار المحجوز وتعد من ثماره.

(1) راجع في هذا الشأن نص المادة 682 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسي، المؤرخ في 17/06/1938، والتي تقضي بأن الثمار المدنية تلحق بالعقار من وقت تسجيل التنبيه بنزع الملكية؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 656؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 790-791؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 389؛ و

– Gérard Coucher / voies d'exécution, Op.cit, P: 213.

(2) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 367؛ وعبد الباسط جميعي وآمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 175.

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 368.

(4) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 64-65؛ وكمين مسعود/ الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2002، ص: 77.

ب- إذا كان العقار في يد المستأجر:

في هذه الحالة تعتبر الأجرة⁽¹⁾، التي يسددها المستأجر بمثابة ثمار مدنية، ومن ثم فمجرد تبليغ المستأجر بأمر الحجز تصبح هذه الأجرة، أي بدل الإيجار محجوزة هي الأخرى، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بشكل صريح، في المادة 730، فقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

غير أن هذه الأجرة قد تظهر بشأنها بعض الصعوبات، وهذا في تحديد ما يلحق منها بالعقار المحجوز وما لا يلحق به، وصورة هذا الفرض أنه إذا حل الوفاء ببديل الإيجار بعد قيد أمر الحجز، وكان بعض هذه الأجرة يمثل أجر المؤجر المحجوز عليه عن مدة سابقة على قيد أمر الحجز، والبعض الآخر يمثل أجره لمدة بعد قيد أمر الحجز، فإن الرأي الراجح في الفقه الفرنسي، يرى بأنه لا يلحق من أجرة العقار إلا ما يقابل مدة الإيجار اللاحقة على تسجيل الحجز، وتحسب هذه المدة باليوم أي يوم بيوم⁽³⁾، وهذا إعمالاً بالقاعدة التي تقول بأن الثمار المدنية تكسب يوم بيوم.⁽⁴⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حالة بيع المحاصيل الزراعية قبل جنيها بموجب عقد ثابت التاريخ وهذا قبل قيد أمر الحجز، فإن هذا التصرف يعد نافذاً في حق الدائن

(1) إن المبلغ المستحق للمؤجر مقابل الإيجار، يطلق عليه في القانون التجاري مصطلح "بدل الإيجار"، فالمادة 190 منه تنص على ما يلي: "يجب أن يطابق مبلغ بدل الإيجار..."، أما القانون المدني فيطلق عليها تارة مصطلح "أجرة" كما تنص المادة 470 منه: "يجوز أن تكون أجرة الإيجار إما نقوداً..."، وتارة أخرى يطلق عليها مصطلح "سعر الإيجار" كما جاء في المادة 471 منه: "ولتقدير سعر الإيجار يجب..."، كما يطلق عليها أيضاً مصطلح "ثمن الإيجار" وذلك في نص المادة 498 منه: "على المستأجر بأن يقوم بدفع ثمن الإيجار...".

(2) تنص المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد أمر الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر المؤجر ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار".

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 394-395؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 796؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 21-22.

(4) عبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 176.

الحاجز العادي، ولا يكون نافذا تجاه الدائن المرتهن، وهذا ما ذهب إليه بعض الفقهاء في فرنسا.⁽¹⁾

غير أن الرأي الراجح يرى بأن البيع في هذه الحالة يكون نافذا تجاه الدائنين، سواء كانوا عاديين أو ذوي تأمين خاص، حتى ولو تم البيع بعد قيد الرهن، لأن الرهن وكما هو مقرر قانونا لا يقيد ولا يمنع المدين المرتهن من إدارة عقاره المرهون، كما لا يمنعه من التصرف في ثمار عقاره.⁽²⁾

كما يمكن للمدين المحجوز عليه بيع ثمار العقار الملحقه به دون إجراءات، ودون مزايدة، متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة على أن يودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة، وهذا ما جاء في نص المادة 732، ضمن فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

أما ما يأخذه المدين المحجوز عليه من الثمار الطبيعية حسب ما يلزمه لمعيشته، ومعيشة عائلته، فإنه يعد تصرفا سليما، وليس تبديدا للأموال المحجوزة.⁽⁴⁾

هذا وقد أجازت المادة 732 السالفة الذكر، في فقرتها الأخيرة للدائن الحاجز طلب ترخيص من رئيس المحكمة، في شكل أمر على عريضة من أجل القيام بحصد

(1) فتحي والي/ قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1986، ص: 393؛ وعبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، المرجع السابق، ص: 411-412؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، مكتبة الحرية الحديثة، مصر، طبع سنة 1988، ص: 405.

(2) عبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع والموضع السابقان؛ وفتحي والي/ قانون القضاء المدني، المرجع السابق، ص: 394.

(3) تنص المادة 732 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة".

(4) محمد حسنين/ طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 131؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 237؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 291.

المحاصيل الزراعية وبيعها، سواء بالمزاد العلني أو بطريقة أخرى، مع إيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك فالمشرع الجزائري قد نص على حكم واحد فيما يخص الثمار سواء كانت ثماراً طبيعية أو مدنية، ألا وهو إلحاقها بالعقار المحجوز مباشرة بعد قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة، وهو نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 888 من القانون المدني.⁽²⁾

وبالتالي فإذا كان تصرف المدين المحجوز عليه في الثمار الطبيعية صادراً قبل قيد أمر الحجز، فإنه يعد تصرفاً صحيحاً وناظراً في حق الدائن الحاجز، إذ لا ينشأ لهذا الأخير أي الدائن الحاجز حقاً على هذه الثمار إلا بعد قيد أمر الحجز، ومن ثم إذا تم بيع المحصول قبل جنبيه فإنه يعد كذلك تصرفاً صحيحاً، إذا ما أثبت التاريخ أن عملية البيع قد تمت قبل القيد، وهذا حتى لو تم الجني بعد القيد فالعبرة دائماً بتاريخ القيد لأمر الحجز.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه فيما إذا تم اختلاس الثمار أو حتى إتلافها، من قبل المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، فإن المشرع الجزائري يرتب على هذا الفعل مسؤولية مدنية تتمثل في التعويض، وأخرى جزائية تتمثل في إدانته بجريمة تبديد الأموال المحجوزة، التي نصت عليها المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، والمادة 364 من قانون العقوبات.

(1) تنص المادة 732 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة".

(2) تنص المادة 888 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداءً من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري".

(3) تنص المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 أعلاه تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلاً عن التعويضات المدنية عند الاقتضاء".

وفي الأخير أستنتج أن إجراءات حجز على العقارات غير المشهورة، وإن كان المشرع الجزائري يحيلها إلى بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز العقارات المشهورة، غير أنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة، سيما فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز وتبليغه، وحتى مسألة قيده التي تختلف كلياً عن قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وهذا ما تم استحداثه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وختاماً لما سبق دراسته في هذا الباب يتضح بأن النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة يتميز عن النظام المخصص لحجز العقارات المشهورة من ناحيتين: أولاً من حيث خصوصية الحجز، وثانياً من حيث الإجراءات المقررة للحجز، وهذا كله لحماية مصالح المتعاقدين معاً، أي مصلحة كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه، حيث يتم حماية مصلحة الدائن الحاجز من ضياع حقه، ويسهل عليه توقيع الحجز واسترجاع ذلك الحق، وفي المقابل يحمي المدين المحجوز عليه من إمكانية تعرضه للتعسف من قبل الدائن الحاجز عند توقيعه لأمر الحجز، وحتى عند القيام بأخطر مرحلة وهي مرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، لأنه في هذه الحالة تنزع ملكية العقار المحجوز من يد المدين المحجوز عليه، بصفة نهائية ودون رجعة، وهذا ما سأحاول التفصيل فيه أكثر وبدقة متناهية، في الباب الثاني من هذا البحث.

الباب الثاني:

آثار الحجز على العقارات غير المشهورة

كما سبق وأشرت فإنه بتمام قيد أمر الحجز بكتابة ضبط المحكمة يصبح العقار تحت يد القضاء، وبذلك تبدأ مرحلة جديدة هي مرحلة تنفيذ الحجز، وهذا من خلال بيعه بالمزاد العلني، وهذه المرحلة تستوجب سلسلة من الإجراءات، كل إجراء يتبع ويكمل إجراء آخر وفي نفس الوقت يمهد للإجراء الذي يليه.⁽¹⁾

وهذه الإجراءات تتلخص بداية ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وما تضمنه من سلسلة من الإجراءات اللازمة لذلك، لتنتهي بصدور حكم رسو لصالح المشتري الذي قدم أعلى عرض، والذي تنتقل إليه الملكية بصفة نهائية.

وبناءً على ذلك فإنه لدراسة هذه الآثار بالتفصيل، قمت بتقسيم هذا الباب إلى

فصلين هما:

- الفصل الأول: بيع العقار غير المشهور المحجوز بالمزاد العلني.

- الفصل الثاني: حكم رسو المزاد على العقار غير المشهور.

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص:678؛ وراجع الموقع www.maitrebelkacemi.voila.net اطلعت عليه بتاريخ 18 جويلية 2014.

الفصل الأول:

بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني

يرى أغلب الفقهاء أن بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني، هو من أهم الآثار التي تترتب على الحجز، وذلك لأنه بمجرد بيعه تنزع ملكيته بصفة نهائية من حيازة المدين المحجوز عليه، لأنه كما سبق وشرحت فإن قيد أمر الحجز لا ينزع الملكية، بل يبقى المدين محتفظا ببعض السلطات وإن كانت مقيدة، غير أنه بمجرد إجراء البيع تنتقل ملكية هذه العقارات غير المشهورة الى المشتري الذي رسي عليه المزاد.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بالإجراءات الخاصة بإعداد العقار للبيع، وما يترتب على ذلك من إمكانية حدوث نزاعات، فالمشرع الجزائري قد أحالها إلى تلك الأحكام المطبقة على العقارات المشهورة، وهذا من خلال النص عليها صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي سأطرق له فيما سيأتي.

وعلى ضوء ذلك فقد تطرقت إلى دراسة مسألة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني، من خلال تقسيمه إلى مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني.
- المبحث الثاني: البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز.

المبحث الاول:

إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني

لقد جاء في نص المادة 737 فقرة أولى من قانون الاجراءات المدنية والادارية⁽¹⁾، أنه إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بتسديد ديونه في أجل ثلاثين يوما بعد تبليغه الرسمي، فإن العقار غير المشهر المحجوز عندها سيعرض لإجراء البيع بالمزاد العلني.

والمشرع الجزائري قد اهتم بهذه المرحلة، من خلال أنه جعل ضوابط وحدد الإجراءات التي تسبق البيع، وأخرى تلي مرحلة البيع وهذا كله لحماية حق المدين المحجوز عليه من أي تعسف قد يتعرض له.

ولتفصيل أكثر فقد درست هذه المسألة، من خلال تقسيم المبحث إلى مطلبين

هما:

- المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار غير المشهر المحجوز.
- المطلب الثاني: المنازعات القائمة أثناء التنفيذ على عقار غير مشهر المحجوز.

المطلب الأول:

الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار غير المشهر المحجوز

تعد هذه المرحلة بمثابة مرحلة تمهيدية لبيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني، وهي تتضمن تحديد قائمة شروط البيع كبدائية، لتنتهي بالتبليغ الرسمي لهذه القائمة وهذا ما سأحاول شرحه بالتفصيل في الفروع الآتية:

(1) تنص المادة 737 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين 30 يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".

الفرع الأول:

تحرير قائمة شروط بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني

لا يتم بيع العقار غير المشهر المحجوز إلا بإتباع منهج إجرائي لذلك، ويتجلى في تحرير قائمة شروط البيع التي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجموعة من البيانات والشروط، ولكن قبل التطرق إلى هذه البيانات والشروط لابد من معرفة معنى قائمة شروط البيع، وتحديد طبيعتها القانونية، وهذا ما سأتناوله فيما سيأتي:

أولاً: ماهية قائمة شروط البيع

إن قائمة شروط البيع⁽¹⁾، هي عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار غير المشهر المحجوز، وهذا الدفتر يعد بمثابة ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على عقار⁽²⁾، وتنطوي على مشروع بيع متضمنة كافة البيانات الأساسية التي تخص العقار غير المشهر المحجوز، ويتولى تحرير هذه القائمة المحضر القضائي المباشر للإجراءات⁽³⁾.

ثانياً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

لقد اختلف الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية لهذه القائمة، فيرى الفقه المصري أن هذه القائمة هي عبارة عن عريضة لافتتاح الدعوى، غير أن محكمة النقض المصرية لا ترى ذلك، وتستدل بأن عريضة افتتاح الدعوى يشترط أن تكون موقعة من

(1) أنظر الملحق رقم (04).

(2) Hervé Goze et Christian Laporte / guide pratique de la saisie immobilière, 2^{ème} édition, Lexis Nexis litec, 2010, P: 63.

(3) أحمد خليل/ التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، لبنان، طبع سنة 2003، ص: 428؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 291-292؛ وأحمد خلاصي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 396؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 476.

المحامي الذي يقدمها، غير أن قائمة شروط البيع لم يشترط فيها المشرع الجزائري ضرورة التوقيع.⁽¹⁾

بينما في الفقه الفرنسي، فإن البعض منه يرى بأن قائمة شروط البيع ماهي إلا عقد يتم بين الحاجز بصفته البائع والشخص الراسي عليه المزداد، إلا أن البعض الآخر ينتقد هذا الرأي، ويستدل ذلك بأن القائمة قبل جلسة الاعتراضات لا تكون إلا مجرد مشروع بسيط، ولا تكون نهائية إلا إذا تمت جلسة الاعتراضات دون إبداء أية ملاحظات أو اعتراضات.⁽²⁾

غير أن الرأي الحديث للفقه الفرنسي، يرى بأن قائمة شروط البيع قبل الجلسة المخصصة لإبداء الاعتراضات والملاحظات، تعد بمثابة مشروع لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في هذه الاعتراضات المقدمة بشأنها، فهي في هذه الحالة تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشريعة الأطراف المشتركين في المزداد.⁽³⁾

أما الفقه الجزائري، فيرى بأن قائمة شروط البيع لا يمكن اعتبارها عريضة افتتاحية للدعوى، لأن هذه الأخيرة تعد مجرد طلب قضائي يحوي ادعاء يهدف صاحبه من ورائه إلى الحصول على الحماية القضائية، وقائمة شروط البيع لا تحتوي على أي ادعاء كما أن المنفذ يسعى إلى إعداد شروط بيع العقار المحجوز، واقتضاء حقه من ثمن البيع.⁽⁴⁾

وبالتالي فالطبيعة القانونية لهذه القائمة هي عمل إجرائي مثلها مثل الحجز، تهدف إلى إعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تنور بشأنه.⁽⁵⁾

(1) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 570.

(2) Rene Beringuier / de la saisie immobilier-rédaction et dépôt du cahier de charge, juris procédure civile, volume 6, Paris, P:04.

(3) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 466.

(4) كمين مسعود/ الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 28.

(5) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 466؛ وكمين مسعود / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 29.

وعليه يمكن القول بأن الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع، هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف بالعقار تعريفا دقيقا وشاملا، وهي تعد من طرف المحضر القضائي بهدف إعداد العقار وتمهيده للبيع بالمزاد العلني.⁽¹⁾

ثالثا: الحكمة من تحرير قائمة شروط البيع

إن الحكمة من تحرير قائمة شروط البيع، هي من أجل اعلام الحاجز والمحجوز عليه والغير بشروط عملية البيع، وهذا حتى لا يحتج من يشارك في المزاد بعدم علمه بأي مقتضى متعلق بالبيع، أو بالمبيع في حد ذاته، لذلك فإن كل من يتقدم إلى المزاد يكون قد درس الشروط المقدمة، وأبدى الملاحظات التي يراها بصدد هذا البيع، لذا عادة ما تتضمن هذه القائمة بنود البيع، كما تتضمن مثلا كيفية دفع الثمن، والالتزام بتسديد المبلغ الذي يرسو عليه المزاد وغيرها.⁽²⁾

رابعا: البيانات التي تتضمنها قائمة شروط البيع

لقد نصت المادة 770 فقرة أولى من قانون الاجراءات المدنية والادارية⁽³⁾، على أنه فيما يخص بيانات قائمة شروط البيع، فإنه تطبق أحكام المادة 737 من القانون المذكور أعلاه، وبذلك فهي تتضمن بالإضافة إلى اسم ولقب المحضر القضائي، وعنوانه وتاريخ تحرير هذه القائمة وتوقيعه، مجموعة أخرى من البيانات تتمثل في ما يلي:

1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه، وموطن كل واحد منهم،

(1) نبيل اسماعيل عمر/ الوسيط في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 737.
(2) بريارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 240؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 165.
(3) تنص المادة 770 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 أعلاه...".

- 2- بيان السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز ومبلغ الدين،
- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي، وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
- 4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا للمساحة، الحدود، الموقع... الخ، غير أن الملاحظ أنه إذا كان من السهل تحديد العقار المشهر تحديدا دقيقا، فإن الوضع يختلف إذا تعلق الأمر بعقار غير مشهر، لأنه يصعب تحديد معالمه لذا يتم الاستعانة بتقرير التقني الذي يساعد في تعيين العقار،
- 5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر،
- 6- شروط البيع والتمن الأساسي،
- 7- تجزئة العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، وحتى يزيد عدد الراغبين في الشراء، وبذلك يزيد حاصل البيع وهذا مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل البيع وحدة استغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها،
- 8- بيان المحكمة التي يتم أمامها البيع.⁽¹⁾

(1) حماني رابح/ الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 08؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 293؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 400-401؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 107-108؛ وراجع في هذا الشأن المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خامسا: الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات الأساسية للقائمة

نصت الفقرة ما قبل الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، على أنه إذا خلت قائمة الشروط من أحد هذه البيانات الجوهرية، كانت قابلة للإبطال، وهذا البطلان ليس مطلقا بل نسبي أي أنه لا يتعلق بالنظام العام ولا يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم هذه القائمة، وهذا على أن ترفع دعوى الإبطال في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في الإبطال، وهو بذلك يعد ميعادا ناقصا.⁽²⁾

أما إذا اعتري البيانات المحددة في نص المادة 737 السالفة الذكر، أي نقص أو خطأ، فهنا لا يتم الحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك النقص أو الخطأ أن يؤدي إلى التشكيك في صحة وحقيقة هذه البيانات.⁽³⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حال إلغاء قائمة شروط البيع، فإن المحضر القضائي هو من يتحمل تبعه ذلك، وهذا باعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها.⁽⁴⁾

غير أنه من الناحية العملية فإن طالب التنفيذ أي الدائن الحاجز هو من يتحمل كافة المصاريف.

(1) تنص المادة 737 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة للاعتراضات وإلا سقط حقه".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 294؛ وراشدي مراد/ الحجز على عقار، مقال منشور بمجلة المحضر القضائي لسنة 2010، العدد الثالث، ص: 18؛ والغوثي بن ملح/ الحجز العقاري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، عدد خاص، ص: 106؛ وعبد الحميد الشواربي/ البطلان المدني الإجرائي والموضوعي، منشأة المعارف بالأسكندرية، مصر، بدون تاريخ الطبع، ص ص: 41-42.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 315.

(4) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 401؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص ص: 96-97.

الفرع الثاني:

تحديد الثمن الأساسي

بناءً على أحكام المادة 770 فقرة ثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتم تحديد الثمن الأساسي لبيع العقار غير المشهر المحجوز، وفقاً لأحكام المواد من 739 إلى 742 من نفس القانون، وهي نفسها الأحكام المطبقة فيما يخص العقارات المشهورة.

وبالتالي يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني، أو ما يعرف بالسعر الافتتاحي⁽¹⁾، أو القيمة التقريبية للعقار و/أو الحق العيني العقاري، جملة أو على أجزاء، بناءً على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة، الذي يقوم بتعيين خبير عقاري بموجب أمر على عريضة وهذا لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق، وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لأجل انطلاق المزايمة⁽²⁾.

هذا ويبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة، المحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة، ويتوجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة والذي يمكنه تعديله في حالة احتجاج من له مصلحة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة 10 أيام من تاريخ تعيينه، لأنه في

(1) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 242.

(2) حمدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 295؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 401؛ وبوضيف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 198.

حال تقاعس الخبير ولم يسلم تقريره في الأجل المحدد لذلك، فإنه سيتم استبداله بخبير آخر.⁽¹⁾

كما يتم تقديم مصاريف إجراءات التنفيذ على ضوء ما تم صرفه خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع بالمزاد العلني، على أن يقرر رئيس المحكمة المصاريف بموجب أمر على عريضة، ويعلن عن هذا التقرير قبل افتتاح المزاد العلني باعتبار المصاريف تدخل ضمن حقوق الامتياز وينوه عنها في حكم رسو المزاد، لكونه سندا تنفيذيا،⁽²⁾ وهذا ما جاء في نص المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

الفرع الثالث:

إيداع قائمة شروط البيع

تبدأ الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز عادة بمجرد إيداع قائمة شروط البيع⁽⁴⁾، والإيداع يقصد به وضع القائمة لدى كتابة الضبط التابعة للمحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز.⁽⁵⁾

-
- (1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 97؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 242؛ وبوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت بتاريخ 2009/06/01، بمجلس قضاء قسنطينة، ص: 06.
- (2) مزيان محمد أمين/ بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الأول، لسنة 2013، ص: 13.
- (3) تنص المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة، تقدم من طرف هذا الأخير أو من احد الدائنين، ويعلن عن هذا التقرير قبل افتتاح المزاد العلني وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد".
- (4) إسماعيل إبراهيم الزياي / التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، طبع سنة 1997، ص: 94.
- (5) بوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 06؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 240؛ ونبيل صقر والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 135؛ وعبد السلام ديب/ قانون الاجراءات المدنية والادارية الجديد، المرجع السابق، ص: 400؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 135.

وهنا يطرح التساؤل حول من يتولى مسألة إيداع قائمة شروط البيع؟ وما هو ميعاد الإيداع؟ وذلك ما سأجيب عليه في النقاط الآتية:

أولاً: الشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع

باستقراء نص المادة 737 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، يظهر أن المكلف بإيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي⁽²⁾، وهو يتولى تحرير هذه القائمة بناءً على طلب الدائن الحاجز.

والمحضر القضائي كما عرفته المادة الرابعة من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي⁽³⁾، فهو بذلك ضابط عمومي يمارس مهنة حرة مثل الموثق ومحافظ البيع بالمزاد العلني، وهو يمارس مهامه تحت سلطة ورقابة وكيل الجمهورية لدى الجهة القضائية المختصة إقليمياً، كما يتمتع باستقلال مالي وإداري، غير أن ذلك لا يعفيه من تحمل الالتزامات بمناسبة وظيفته، ولا يبرئه من المسؤولية التي تقع على عاتقه أثناء أدائه لها، وهذا سواء تعلق بالمسؤولية المدنية أو الجزائية⁽⁴⁾.

(1) تنص المادة 737 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ثم يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز...".

(2) إن المحضر القضائي كمهنة حرة استحدث في النظام الجزائي بموجب القانون رقم 03/91، المؤرخ في 08/01/1991، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، غير أنه قد ألغي سنة 2006 بموجب القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

(3) تنص المادة 4 من القانون رقم 03/06، المؤرخ في 20/02/2006، والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على ما يلي: "المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته على أن يكون المكتب خاضعاً لشروط ومقاييس خاصة تحدد عن طريق التنظيم".

(4) العربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 30-31؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 21-27؛ وشريف محمد / صلاحيات المحضر القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 07-10؛ وعباس العبودي/ شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، طبع سنة 2006، ص: 120.

ثانيا: مكان وميعاد إيداع قائمة شروط البيع

لم يحدد المشرع الجزائري طريقة الإيداع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تاركا ذلك لقوانين أخرى منها قانون المالية لسنة 2001⁽¹⁾ الذي حدد قيمة الرسم الذي ينبغي دفعه إلى صندوق المحكمة، وبعد ذلك يتولى كاتب الضبط تحرير محضر إيداع قائمة شروط البيع⁽²⁾، ومن ثم يؤشر عليها رئيس المحكمة المختص إقليميا وتسجل قائمة شروط البيع في سجل إيداع العقود المختلفة، وهو نفسه السجل الخاص بإيداع الخبرات القضائية، محاضر الصلح، محاضر التحقيق، محاضر الاتفاق... وغيرها، ويمنح لقائمة شروط البيع تاريخ إيداع ورقم خاص بها.⁽³⁾

أما المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع فهي محكمة موطن العقار المحجوز وهذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، وهنا يظهر بأن الاختصاص قد تغير بعدما كان الاختصاص في ظل القانون الملغى بمحكمة مقر المجلس المتواجد به العقار المحجوز.⁽⁵⁾

وإذا انصب أمر الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية غير مشهورة كان الاختصاص للمحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات حتى ولو كانت دوائر الاختصاص مختلفة، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁶⁾

(1) راجع في هذا الشأن القانون رقم 06/2000، المؤرخ في 2000/12/23، المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

(2) أنظر الملحق رقم (05).

(3) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 85.

(4) تنص المادة 737 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".

(5) مزبان محمد أمين/ بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص: 77.

(6) تنص المادة 737 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "في حال تعدد العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات".

هذا وتجب الإشارة إلى أنه كان على المشرع الجزائري إعطاء الاختصاص في حال تعدد العقارات للمحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العدد الأكبر من العقارات، أو للمحكمة التي تقع بدائرة اختصاصها العقارات الأكبر مساحة بينهم، حتى يسهل مهام المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع والاتصال بالمحافظة العقارية.

أما فيما يخص أجل الإيداع فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 737 السالفة الذكر، يظهر جليا بأن النص جاء ناقصا، إذ أنه حدد تاريخ إيداع قائمة شروط البيع خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز في حالة ما إذا لم يتم المدين بالوفاء، وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه، على أن تحسب المواعيد كاملة فلا يحسب اليوم الأول ولا اليوم الأخير منه.⁽¹⁾

غير أن النقص يظهر من خلال أنه لم يترتب على عدم احترام هذا الأجل سقوط الحجز كما هو الحال بالنسبة للتشريع الفرنسي، الذي حدد أجل إيداع قائمة شروط البيع بأربعين 40 يوما من تاريخ قيد أمر الحجز وإلا سقط أمر الحجز⁽²⁾، ونفس الشيء بالنسبة للمشرع المصري فقد حدد الأجل بمدة تسعين يوما من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية ويترتب على مخالفته سقوط التسجيل وزواله.⁽³⁾

والمشرع الجزائري في إغفاله لمسألة تحديد جزاء مخالفة أجل الإيداع قد اشترك بذلك مع المشرع اللبناني، الذي قام هو الآخر بتحديد أجل ثمانية أيام من تاريخ

(1) لقد نص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن جميع المواعيد المنصوص عليها في هذا القانون تحتسب كاملة، وإذا صادف آخر ميعد يوم عطلة امتد إلى أول يوم عمل يليه.

(2) Cécile Robin / procédures civiles d'exécutions, Dyna'Sup, Paris, P: 108; et Hervé Croze et Christian Laporte / guide pratique de la saisie immobilière, op cit, P: 65; وزروقي ليلي/ التصرفات العقارية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد، مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، العدد الخامس، ص: 30.

(3) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 2006، ص: 787؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 453؛ واسماعيل إبراهيم الزيايدي/ التنفيذ العقاري، المرجع السابق، ص: 09.

تسجيل محضر وصف العقار لوضع دفتر الشروط، وهذا دون تحديد الجزاء المترتب على عدم احترام هذا الميعاد.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه عند إيداع قائمة شروط البيع، فإنه يستوجب إرفاقها بمجموعة من الوثائق والمستندات والتي حددها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية منها:⁽²⁾

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه،
- نسخة من أمر الحجز،
- نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد،
- مستخرج جدول الضريبة.⁽³⁾

(1) حلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، طبع سنة 2003، ص: 529، وأحمد خليل / التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 429-430؛ وراجع المادة 965 من قانون أصول المحاكمات اللبناني.

(2) راجع في هذا الشأن المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 294-295؛ عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 401؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 167-168؛ وبلقاسمي نور الدين / الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 81؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 241-242؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 07.

الفرع الرابع:

إعلان قائمة شروط البيع

إن إعلان قائمة شروط بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني، تتم بداية بالتبليغ الرسمي للقائمة ومن ثم القيام بنشرها، وهذا ما سأحاول شرحه في النقاط الآتية:

أولاً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

لقد نص القانون على وجوب تبليغ المعنيين رسمياً بقائمة شروط البيع، وهذا في خلال أجل خمسة عشر 15 يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة، وذلك حتى يتمكن المعنيون من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم بعد الاطلاع على مضمونها.⁽¹⁾

هذا وقد حصرت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، الأشخاص الواجب تبليغهم بصفة رسمية وهم:

- المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني والحائز للعقار و/ أو الحق العيني العقاري إن وجد،
- المالكين على الشيوع إن كان العقار و/ أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنين
- المقيدين⁽¹⁾، كل بمفرده ذلك لأن بيع العقار بالمزاد سوف يطره كل الحقوق العينية من جميع الارتفاقات المحملة بها، كما سأشرحه لاحقاً،

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 295؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 402؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 135.

(2) راجع المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة للمادة 387 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.

- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.⁽²⁾

هذا وقد تطرق المشرع الجزائري في الفقرة الأخيرة من المادة 740 المذكورة أعلاه، إلى حالة وفاة أحد الأشخاص المذكورين، على أنه في هذه الحالة يتم تبليغ الورثة بصفة جماعية في موطنهم، وإن لم يكن موطنهم معروفا يتم التبليغ في موطن المتوفي.⁽³⁾

إن المشرع الجزائري ومن خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية قد استحدث نص المادة 741 منه، ليخصصها من أجل ضبط البيانات الجوهرية التي يتعين أن يتضمنها محضر تبليغ قائمة شروط البيع، وتتلخص هذه البيانات فيما يلي:⁽⁴⁾

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،
- تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال،
- ذكر الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء،
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني،

(1) يقصد بالدائنين المقيدون: أصحاب الرهون الرسمية والحيازية وحقوق الاختصاص والامتياز، وهذا قبل قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة باعتبار العقار غير مشهر.

(2) Pierre Julien et Gilles Taormina / voies d'exécutions et procédures de distributions, LGDJ, Paris, P: 414 ;

وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص ص: 454-455؛ ويوسف نجم جبران/ طرق الاحتياط والتنفيذ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1981، ص ص: 599-600.

(3) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 199؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 243؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص ص: 108؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص ص: 97-98.

(4) راجع المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع، لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.(1)

غير أنه تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد الجزاء المترتب على مخالفة ميعاد التبليغ، إلا أن بعض فقهاء القانون أمثال "محمد حسنين" يرون بأنه لا يترتب على عدم تبليغ أحد هؤلاء الأشخاص المذكورين سابقا بطلان الإجراءات لأنها صحيحة في حد ذاتها، ولكنها يمكن أن لا تكون حجة على الشخص الذي لم يتم تبليغه بها(2)، وبذلك فإن له كامل الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد في المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.(3)

ولكن البعض الآخر يرى بأن عدم تبليغ أحد هؤلاء الأشخاص المذكورين أعلاه يجعل من الإجراءات اللاحقة على إيداع قائمة شروط البيع باطلة.(4)

ثانيا: نشر قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بها، يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يتولى اختيارها تبعا

(1) بوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 07؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 09؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 109؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 99.

(2) محمد حسنين / التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص: 194؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 456-457؛ وعبد العزيز خليل إبراهيم بديوي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، دار الفكر الحديث مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1980، ص: 214-215؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 409؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبنانية الجديد، الدار الجامعية، لبنان دون تاريخ الطبع، ص: 694.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 297.

(4) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 456-457.

لأهمية الأموال المحجوزة، وهذا بغض النظر عن اللغة الصادرة بها، كما يقوم بالتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد فيها العقار وهذا في أجل ثمانية 8 أيام التالية لآخر تبليغ بإيداع القائمة، على أن ترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.⁽¹⁾

إن الغاية من النشر هي السماح لأي شخص بالاطلاع على قائمة شروط البيع إذا كان يرغب في ذلك بدون أي تحفظ أو تحيز، إذ لا يتطلب الأمر أي صفة معينة على اعتبار الشخص راغبا في الشراء، لأن من يقدم اعتراضا لا يكون أي أحد كان، بل يستوجب فيه توافر المصلحة لأجل ذلك.⁽²⁾

كما يجوز لأي شخص مهما كانت صفته، يهمله أمر الشراء أن يطلع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي، أو في أمانة ضبط المحكمة دون الحاجة إلى نقلها إليه مع دفع مبلغ مالي مقابل ذلك.⁽³⁾

(1) عبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 101؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 180؛ وحلمي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 298؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 86؛ وراجع المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) بوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 10؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 10؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 965.

(3) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 243؛ وحلمي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 298؛ وراجع الفقرة الأخيرة من المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني:

المنازعات القائمة أثناء التنفيذ على العقار غير المشهر

إن الحجز على العقارات غير المشهورة كغيره من الحجوز القضائية الأخرى قد تعترضه بعض الإشكالات التي تطرح على قاضي البيوع العقارية.

لهذا نظم المشرع الجزائري وسيلة قانونية إجرائية يمكن بها تصفية كل هذه العوارض والإشكالات وحتى المنازعات القانونية التي قد تنصب على العقار غير المشهر المحجوز⁽¹⁾، وهذه الوسيلة ارتأيت دراستها في فرعين: أحدهما خصصته لدراسة الاعتراض على قائمة شروط البيع، والثاني درست فيه دعوى استحقاق العقار غير المشهر، وهذا كما يلي

الفرع الأول:

الاعتراض على قائمة شروط البيع

لقد أقر المشرع الجزائري إمكانية تقديم الاعتراض من طرف أحد الأشخاص المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، وعلى ضوء ذلك يمكن أن يتساءل البعض عن مفهوم الاعتراض؟ ومن له الحق في ذلك؟ وكذلك أمام من يرفع الاعتراض؟ وما هو أثره؟ كل هذه الأسئلة حاولت الإجابة عنها في النقاط الآتية:

أولاً: ماهية الاعتراض

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع باعتباره مصطلحاً قانونياً معنياً: أولهما شكلي والآخر موضوعي.⁽²⁾

(1) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 486.

(2) عبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 186.

أ- المعنى الشكلي للاعتراض:

يعرّف الاعتراض في معناه الشكلي بأنه الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إبداء المنازعات، أو بعبارة أخرى الاعتراض هو الإجراء الذي تقدم به الملاحظات التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم قبوله لشروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ.⁽¹⁾

ب- المعنى الموضوعي للاعتراض:

يقصد بالاعتراض في معناه الموضوعي، تلك المنازعة الفرعية في إجراءات التنفيذ أو فيما تتضمنه قائمة شروط البيع والتي قد يبديها أصحاب المصلحة وذووا الشأن في شكل ملاحظات ودفوع.⁽²⁾

وبالتالي فإن الاعتراض على قائمة شروط البيع هو إجراء نظمه القانون، وهو يعد مرحلة سابقة على بيع العقار، وهذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار المحجوز.⁽³⁾

إن الغاية التشريعية من تقرير الاعتراض، هي تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابتها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ، سواء تعلقت ببطلان إجراءاته أم تعلقت بالشروط الموضوعية التي يجب توافرها من أجل صحة التنفيذ، أو تعلقت بشروط البيع، ذلك أن المشرع يهتم بتصفية كل هذه الإشكالات

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 299.

(2) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 487؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 27؛ وأحمد علي السيد خليل / طلبات وقف التنفيذ أمام محكمة التنفيذ ومحكمة الطعن في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية بالأسكندرية، مصر، طبع سنة 2000، ص: 248.

(3) أحمد خلاصي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائي والتشريعات المرتبطة به، المرجع السابق، ص: 400؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 410.

والعوارض قبل البدء في مرحلة البيع، إذ لا يتم البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية تفصل في شأن الاعتراضات.⁽¹⁾

ثانياً: التكييف القانوني للاعتراض على قائمة شروط البيع

يرى الدكتور الغوثي بن ملحّة أن الاعتراض على قائمة شروط البيع هو خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، لها ميعاد معين وإجراءات محددة قانوناً.⁽²⁾

ويرى الدكتور محمد محمود إبراهيم أن الاعتراض على القائمة هو طريق إجرائي خاص بالتنفيذ على عقار دون سواه من الحجوز الجبرية⁽³⁾، أما الدكتور أحمد أبو الوفاء فيرى أن الاعتراض هو مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان، وهو بذلك يعد طريقاً لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ على العقار أو أحد هذه الإجراءات، لعيب قد يتعلق بالشكل أو الموضوع.⁽⁴⁾

غير أن الدكتور حمدي باشا عمر يرى بأن الاعتراض على قائمة شروط البيع ما هو إلا منازعة موضوعية في التنفيذ من شأنها وقف إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إلى غاية البت فيها نهائياً.⁽⁵⁾

(1) أحمد الهندي/ أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 460.

(2) الغوثي بن ملحّة / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 104.

(3) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص ص: 588-589.

(4) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص ص: 697-699؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 486؛ ونبييل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 399.

(5) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 299.

أما شخصيا فأنا أوافق الدكتور **حمدي باشا عمر** ذلك أن الاعتراض على قائمة شروط البيع لا يمكن أن يكون خصومة أو حتى طريق إجرائي، وإنما هو منازعة موضوعية تتعلق بموضوع التنفيذ على العقار غير المشهر المحجوز.

ثالثا: صاحب الحق في الاعتراض

يقدم طلب الاعتراض على قائمة شروط البيع من قبل الأشخاص المعنيين بالاطلاع على القائمة، والذين حدّتهم المادة 740 السالفة الذكر، وهذا انطلاقا من فكرة أن جميع من يبلغهم المحضر القضائي بقائمة شروط البيع أو ورتتهم لهم الحق في الاعتراض.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن طلب الاعتراض ليس مقصورا فقط على هؤلاء المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بل يجوز لكل شخص له صفة ومصلحة قانونية⁽²⁾، أن يقدم اعتراضا على قائمة شروط البيع وهذا كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز⁽³⁾، وأصحاب الحقوق الشخصية على العقار⁽⁴⁾، بالإضافة إلى الشريك المقاسم والحائز والكفيل العيني.⁽⁵⁾

رابعا: إجراءات تقديم الاعتراض

لقد ارتأيت دراسة إجراءات تقديم الاعتراض من خلال تحديد طريقة تقديم الاعتراض والجهة المختصة لذلك، وكذا ميعاد تقديمه وهذا في النقاط الآتية:

(1) حماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 10؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 300؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 176؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 245.

(2) Cécile Robin/ procédures civiles d'exécution, op.cit, P: 111; et Pierre Julien et Gilles Taormina / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 414.

(3) يقصد بأصحاب الحقوق العينية الأصلية: كل من صاحب حق الانتفاع، وصاحب حق الارتفاق.

(4) من الأمثلة عن أصحاب الحقوق الشخصية: هناك المستأجر للعقار.

(5) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 804-807.

أ- طريقة تقديم الاعتراض:

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع بمثابة منازعة في التنفيذ، وقد أفرد لها المشرع قواعد استثنائية سواء فيما يتعلق برفعها أو في ميعادها، ذلك لأن هذه الخصومة من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل فيها بحكم نهائي.⁽¹⁾

والاعتراض كمنازعة يقدم بموجب عريضة تودع بأمانة ضبط المحكمة، وتخضع لما تخضع له العريضة الافتتاحية للدعوى، إذ تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، وهذا بعد أن يحدد رئيس المحكمة جلسة الاعتراضات وفقا لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

هذا وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، وهي بذلك تتم في جلسة علنية ويفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثمانية 8 أيام، حتى لا تتعطل إجراءات الحجز وذلك بموجب أمر غير قابل لأي طعن.⁽³⁾

تجب الإشارة إلى أن جلسة الاعتراضات تنعقد في تاريخها المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع، بغض النظر إن تقدم لذلك معارضون أم لا وهو ما نصت عليه المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأخيرة⁽⁴⁾، حيث إنه إذا لم يقم أي اعتراض بالجلسة فإنه في هذه الحالة يؤشر أمين الضبط بذلك في

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 300.

(2) تنص المادة 737 فقرة 9 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يؤشر رئيس المحكمة المختص إقليميا على قائمة شروط البيع ويحدد جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 300-301؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 402-403؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 245.

(4) تنص المادة 742 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني".

سجل الاعتراضات، ويباشر المحضر القضائي في إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر المحجوز.⁽¹⁾

غير أنه في حال تقدم بعض الأشخاص باعتراض حتى ولو بعد انقضاء ميعاد تقديم هذه الاعتراضات، فإنه لا يمكن لكاتب الضبط أن يرفض تسجيل العريضة وهذا لأن هناك بعض الطلبات التي تخص بعض الأشخاص لا تسقط بمرور هذا الميعاد⁽²⁾، ومن بين هذه الاعتراضات أذكر:

- في حالة إذا لم يتم إبلاغ أحد الأشخاص الذين يتعين إبلاغهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع، فإن لهذا الشخص الحق في تقديم الاعتراضات في أي مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ،
- كما يجوز تقديم الاعتراض من قبل الأشخاص الذين لهم مصلحة في العقار المحجوز والذين لم يذكرهم القانون فيما يخص التبليغ، ويتم ذلك في أي مرحلة من مراحل التنفيذ،
- ويجوز تقديم الاعتراض كذلك في أي مرحلة من مراحل التنفيذ، إذا تعلق الأمر بالنظام العام والآداب العامة.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 301؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 100؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 245؛ وبوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 08.

(2) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 175.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 720-721؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 187.

ب- ميعاد تقديم الاعتراض والجهة المختصة في ذلك:

لقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 742 السالفة الذكر، على أن الاعتراضات الخاصة بقائمة شروط البيع تقدم في جلسة الاعتراضات التي يحددها رئيس المحكمة في محضر إيداع القائمة بثلاثة أيام على الأقل، وقد كان واضحا وصارما في نفس الوقت إذ جاء في نفس المادة عبارة "وإلا سقط حقهم في التمسك بها".⁽¹⁾

أما فيما يخص الجهة المختصة في النظر في الاعتراض على قائمة شروط البيع، فإنه وبالرجوع إلى نص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الفصل في الاعتراض يتم من طرف رئيس المحكمة الموجود في دائرة اختصاصها العقار، إذ تنعقد في جلسة مغلقة في غرفة المشورة كما أشرت لذلك سابقا.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى الأثر المترتب على الاعتراض على قائمة شروط البيع باعتباره منازعة تتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية⁽³⁾، فالمشرع قد رتب عليها أثارا أهمها أنها تؤدي إلى وقف إجراءات البيع بقوة القانون.⁽⁴⁾

وبالتالي فإن الأثر المترتب على الاعتراض هو وقف التنفيذ على العقار غير المشهر المحجوز، إلى غاية الفصل النهائي في هذا الاعتراض.

(1) حماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 11؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 08؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 17؛ وراجع المادة 742 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 106.

(3) الغوثي بن ملح / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 116-117.

(4) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان.

خامسا: موضوع الاعتراض على قائمة شروط البيع

إن المشرع الجزائري لم ينص على مضمون الاعتراض على قائمة شروط البيع وما ينطوي عليه من أسباب وادعاءات ودفع، إذ أنها واسعة ومتعددة وغير محصورة فهو بذلك ترك مسألة النص عليها للقواعد العامة وللفقه، لذا ارتأيت دراسة موضوع الاعتراض في عنصرين كالآتي:

أ- موضوع الاعتراض الذي يرجع إلى القواعد العامة:

إن معظم الدفع التي تثار في جلسة الاعتراض تتعلق إما بسبب عيب في الشكل، وإما بسبب عيب في الموضوع.⁽¹⁾

1- الاعتراض بسبب عيب في الشكل:

وهذا الاعتراض يتعلق بإبطال إجراءات التنفيذ العقاري، ومثلها العيوب الشكلية التي قد تلحق أمر الحجز كأن لا يتضمن بيان أو أكثر من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو كأن لا يتم تبليغ أمر الحجز للأشخاص الواجب تبليغهم، والذين حصرهم المشرع في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من بياناتها أو مرفقاتها أو إغفال مسألة قيد أمر الحجز بكتابة الضبط بالمحكمة.⁽²⁾

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 301.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 301-302؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص: 593؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 490؛ وأنور طلبة / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 809-813؛ والغوثي بن ملحمة / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 116-117.

2- الاعتراض بسبب عيب في الموضوع:

- وهذا النوع من الاعتراض إما يتعلق بالدين الذي يتم التنفيذ للوفاء به، أو بالسند التنفيذي الذي يتم بموجبه التنفيذ أو بالعقار محل التنفيذ وذلك كما يلي: (1)
- بالنسبة للاعتراض المتعلق بالدين الذي يتم التنفيذ وفاء له: مثاله أن يدفع المدين المحجوز عليه أو من في حكمه بأن هذا الدين مؤجلا أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو حتى قد أصبح منقضيا بسبب من أسباب الانقضاء،
 - وبالنسبة للاعتراض المتعلق بالسند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بموجبه: فمثاله أن يكون هذا السند مطعون فيه بالتزوير، أو بموجب حكم غير واجب النفاذ.
 - أما بالنسبة للاعتراض الخاص بالعقار محل التنفيذ: فمثاله أن يكون هذا العقار المعني غير مملوك للمدين المحجوز عليه، أو أنه عقار لا يجوز الحجز عليه قانونا كالعقار الموقوف على جهات خيرية أو العقار المملوك للدولة ملكية عامة.
- ب- موضوع الاعتراض الذي يتم في شكل ملاحظات:

لقد أجاز قانون الإجراءات المدنية والإدارية لصاحب المصلحة إمكانية تقديم اعتراض على قائمة شروط البيع من خلال إبداء الملاحظات بشأنها، وهذه الملاحظات قد تهدف إلى إضافة بعض الشروط إلى القائمة، كما أنها قد تهدف إلى حذف البعض منها، أو تعديل القائمة في حد ذاتها. (2)

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 302؛ ومدحت محمد الحسيني/ منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية الهدى بالأسكندرية، طبع سنة 2006، ص ص: 657-659؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 704؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 189؛ ومحمد علي راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق راتب/ قضاء الأمور المستعجلة، المرجع السابق، ص ص: 1040-1042.

(2) Serge Guinchard et Tony Moussa / droit et pratique des voies d'exécutions, op.cit, P:1057 ; =

1- **الملاحظات التي تهدف إلى إضافة بعض الشروط:** تتمثل في إضافة بند في القائمة كما في حالة من يكون مثلاً مستأجر العقار المحجوز، أو من له حق الانتفاع أو حق الارتفاق على هذا العقار المحجوز، ويرغب في الإشارة إلى حقه على هذا العقار، وهذا حتى لا ينازعه المشتري مستقبلاً في حقوقه.⁽¹⁾

2- **والملاحظات بال حذف:** تهدف إلى حذف بعض الشروط من القائمة بسبب مخالفتها للقانون أو للنظام العام، كأن يرد في القائمة مثلاً شرط يمنع بعض الأشخاص أو بعض الفئات من المشاركة في عملية البيع بالمزاد العلني.

3- **أما الملاحظات الخاصة بالتعديل:** فهي تنص على تغيير وإعادة صياغة بعض الشروط في القائمة، كأن يعترض المنفذ عليه على تجزئة العقار إلى حصص خاصة إذا كان العقار فلاحياً، والعكس قد يطلب تجزئة العقار إذا كان العقار عبارة عن قطعة أرض صالحة للبناء وهذا حتى يباع بأعلى ثمن ممكن⁽²⁾، كما يمكن أن تشمل الملاحظات بالتعديل الثمن الأساسي للعقار الذي تنطلق منه المزايدة، وذلك سواء بالزيادة أو بالنقصان.⁽³⁾

= وعبد الحميد المنشاوي وعبد الفتاح مراد/ المشكلات العملية في قضاء التنفيذ، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988، ص: 279-281؛ وقتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 460؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 596؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 08.

(1) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 821؛ ويوسف جبران نجم/ طرق الاحتياط والتنفيذ، المرجع السابق، ص: 603.

(2) فتح والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 460؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص: 596؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزائري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 189-190؛ وكمين مسعود/ الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 55.

(3) عبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 32؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 705-706؛ وأنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 821؛ ويوسف جبران نجم/ طرق الاحتياط والتنفيذ، المرجع والموضع السابقان.

هذا وتوجد طلبات تقدم في شكل اعتراضات كطلب وقف وتأجيل إجراءات البيع وطلب وقف الإجراءات نتيجة لرفع دعوى الفسخ، وهذا ما سأعرض له فيما سيأتي:

- طلب وقف إجراءات البيع:

لقد أجاز المشرع الجزائري من خلال نص المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، لكل من المدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني طلب وقف إجراءات البيع مؤقتا إذا أثبت الطالب أن قيمة أحد هذه العقارات يكفي للوفاء بجميع ديونه تجاه كافة الدائنين الحاجزين، كأن يثبت مثلا أن ثمن أول عقار كاف لتسديد كافة ديونه، لذا يطالب بوقف التنفيذ على باقي العقارات المحجوزة، وهذا الوقف يكون بموجب أمر استعجالي والذي يحدد من خلاله العقار الذي تقف الإجراءات بالنسبة له.⁽²⁾

غير أن صدور الأمر بوقف إجراءات التنفيذ على بقية العقارات، لا يعني زوال الحجز عليها فهي تظل محجوزة إلى غاية التأكد من أن ثمن عقار واحد كاف لتسديد جميع الديون لأنه في حالة ما إذا لم يكف الثمن، فإنه يجوز لأحد الدائنين المضي في التنفيذ على هذه العقارات، وهذا ما نص عليه المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، مع العلم أن المضي في التنفيذ لا

(1) تنص المادة 743 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز لكل من المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار و/أو حق عيني عقاري أو أكثر من العقارات المحجوزة إذا أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات و/أو الحق العيني كاف للوفاء بديون جميع الدائنين".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 302؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 111-112.

(3) تنص المادة 743 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "مع ذلك يجوز لكل دائن حتى بعد صدور حكم رسو المزاد أن يستمر في بيع تلك العقارات و / أو الحقوق العينية العقارية إذا لم يكف الثمن الناتج عن البيع للوفاء بديونه".

يستوجب إعادة الإجراءات الخاصة بالبيع كإعداد القائمة والقيام بتبليغها وغيرها،⁽¹⁾ والوقف قد يكون إجباريا أو جوازيا.

- طلب تأجيل إجراءات البيع:

وفقا لمقتضيات المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، فإنه يجوز لأحد الأشخاص سأل في الذكر طلب تأجيل إجراءات البيع بموجب دعوى استعجالية في حالة ما إذا اثبت أن صافي ما تنتجه أمواله في سنة واحدة يكفي للوفاء بديونه تجاه الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفا في الإجراءات.⁽³⁾

ويحدد قاضي الاستعجال أجلا للوفاء بالدين على أن لا يتجاوز هذا الأجل سنة واحدة حسب نص الفقرة الأخيرة من المادة 744 السالفة الذكر⁽⁴⁾، لذا يشترط في أمر التأجيل لإجراءات البيع، أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين المحجوز عليه كافيا للوفاء بجميع ديونه تجاه كافة الدائنين الحاجزين.⁽⁵⁾

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 303؛ ومدحت محمد الحسيني/ منازعات التنفيذ، المرجع السابق، ص ص: 660-662؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 246.

(2) تنص المادة 744 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال تأجيل إجراءات بيع العقار و / أو الحق العيني العقاري إذا أثبت أن الإيرادات السنوية لهذا العقار و/ أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 303؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص ص: 595-596؛ ومدحت محمد الحسيني/ منازعات التنفيذ، المرجع السابق، ص: 662.

(4) تنص المادة 744 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين المحجوز عليه للوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة".

(5) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 147؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 246.

يمكن لقاضي البيوع حتى في حالة النظر في جلسة البيع بالمزاد العلني أن يأمر بوقف أو تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت المدين استعداده لدفع ما عليه من ديون وهذا ما أكده القضاء الجزائري على أن يكون ذلك قبل جلسة المزايمة أو أثنائها.⁽¹⁾

- طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ:

لقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 745 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ على أنه في حالة ما إذا اشترى المدين المحجوز عليه عقارا ولم يدفع ثمنه وقام دائنوه بالحجز على هذا العقار، فإنه يمكن للبائع في هذه الحالة أن يرفع دعوى فسخ عقد البيع الذي تم مع المدين المحجوز عليه، ونفس الشيء إذا كان هناك مقايضة بين المدين المحجوز عليه وشخص آخر هو المقايض ولم يدفع هذا المدين المحجوز عليه فرق المقايضة.⁽³⁾

هذا وقد نص المشرع الجزائري أنه في حالة ما إذا رفعت دعوى الفسخ في الآجال المحددة اي قبل الجلسة بثلاثة أيام، فإن المحضر القضائي سيقوم بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع إلى حين الفصل في الدعوى، وهو ما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

(1) مزيان محمد أمين / بيع العقارات المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص: 86.

(2) تنص المادة 745 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا وجد بين الدائنين بائع العقار و/أو الحق العيني العقاري أو أحد المقايضين له أو الشريك المقاسم، بلغ له المحضر القضائي إنذارا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو طلب إعادة البيع بالمزاد العلني والتأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة 3 أيام على الأقل وإلا سقط حقه في ذلك".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 303-304؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 247؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 11؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 983.

(4) تنص المادة 745 فقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "غير أنه إذا رفع دعوى الفسخ أو قدم طلبا لإعادة البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد في الفقرة الأولى أعلاه قام المحضر =

وبناءً على ذلك فإنه طبقاً لنص المادة 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، فإن دعوى الفسخ هي دعوى عادية ترفع وفقاً للإجراءات العادية أمام محكمة الموضوع باعتبارها المختصة في الإشكال الموضوعي، إذ لا يمكن لقاضي التنفيذ النظر في هذه الدعوى لأنها ليست من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ.⁽²⁾

الفرع الثاني:

دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز

إن دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز قد استحدثها المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، وهذا لحماية ملك الغير من إمكانية وقوع الحجز على عقارات غير مملوكة للمدين، كون الحجز يتم بناءً على عقد عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري غير مشهر، لذا سألنا المتطرق إلى شرح ماهية دعوى الاستحقاق، ومن ثم تحديد شروطها وإجراءاتها، وهذا في العناصر الآتية:

= القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع وتوقف عن الاستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع".

- (1) تنص المادة 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "ترفع دعوى الفسخ وفقاً للإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري".
- (2) بوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 09؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 11؛ ومدحت محمد الحسيني/ منازعات التنفيذ، المرجع السابق، ص: 663؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 178؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 403.
- (3) راجع المواد 772 و773 و774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أولاً: ماهية دعوى الاستحقاق

تعرف دعوى الاستحقاق بأنها منازعة موضوعية في التنفيذ، يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكيته للعقار غير المشهر المحجوز الذي شرع التنفيذ عليه، ويطلب فيها تقرير ملكيته على العقار المحجوز كله، أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز.⁽¹⁾

وهناك من يصف هذه الدعوى بـ "الدعوى الفرعية" لأنها متفرعة عن التنفيذ، حيث إنه لو لم تكن متفرعة عن التنفيذ لسميت بـ "دعوى استحقاق الملكية العادية أي الأصلية" وهذا حسب رأي بعض الفقهاء أمثال الدكتور طلعت محمد دويدار والدكتور عبد الباسط جميعي وغيرهم، لذا فإن هذه الدعوى حتى ولو كان الغرض منها طلب الملكية، غير أنها تبقى فرعية طالما أنها رفعت أثناء سير إجراءات التنفيذ.⁽²⁾

إن الغاية من استحداث مثل هذه الوسيلة، هي خلق التوازن بين مسألتين هما: مراعاة مصلحة الغير إذ يبقى محمياً إلى غاية انتهاء إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز، ومن جهة أخرى ضمان استمرارية إجراءات التنفيذ حتى لا تبقى معلقة أو معرقة وهذا حتى لو تم إجازة رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى غاية الفصل فيها.⁽³⁾

والدكتور بربارة عبد الرحمن يرى بأن الحماية المقررة في نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقتصر على ملكية العقارات غير المشهورة، بموجب سندات ملكية محررة أما قبل صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 والمتضمن قانون التوثيق، أو بموجب نص خاص لا يشترط الشهر

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 329؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 18؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 200؛ وفتحي والي / التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 607؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 716؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 430.

(2) طلعت محمد دويدار / طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 502-503؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري / التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 200.

(3) أحمد هندي / أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 485.

العيني⁽¹⁾، ففي هذه الحالة يجوز طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله، أو بعضه حتى لو انتهت آجال الاعتراض.⁽²⁾

أما بالنسبة للتشريعين المصري والفرنسي، فهما يريان بأن الحكمة من هذه الدعوى هو من أجل التوفيق بين اعتبارين هما: حق الدائن في استيفاء حقوقه من المدين، وبين حق الغير الذي ليس طرفا في إجراءات التنفيذ لكنه هو المالك الحقيقي للعقار المحجوز، لذا أوجدت له هذه الوسيلة المتمثلة في دعوى الاستحقاق ليعترض من خلالها على إجراءات الحجز المنصبة على ملكه.⁽³⁾

ودعوى الاستحقاق لا تعد اعتراضا على إجراءات الحجز أو المطالبة بوقف البيع فحسب بل هي مطالبة باستعادة حق عيني عقاري.⁽⁴⁾

ثانيا: شروط دعوى استحقاق العقار المحجوز

لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق لا بد من توافر مجموعة من الشروط منها:

أ- يجب أن ترفع هذه الدعوى من الغير:

ويقصد بالغير الشخص الذي لا يعد طرفا في إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز لأن أطراف التنفيذ لهم الحق في إبداء ملاحظاتهم بطريق الاعتراض على

(1) راجع المادة 5 من المرسوم رقم 32/73، المؤرخ في 1973/01/05، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
(2) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 345.
(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 816-818.
(4) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع والموضع السابقان.

قائمة شروط البيع⁽¹⁾ والتي سبق التطرق لها، وإذا لم تتوفر في الشخص صفة الغير فلا يحق له رفع دعوى الاستحقاق.⁽²⁾

ب- يجب أن ترفع هذه الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار غير المشهر وقبل تمامه:

أي قبل صدور حكم رسو المزاد، والشروع في إجراءات التنفيذ يكون من يوم استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين المحجوز عليه ولمن هم في حكمه، وإذا رفعت هذه الدعوى بعد إتمام إجراءات التنفيذ فإنها تصبح "دعوى استحقاق أصلية" أي دعوى الملكية الأصلية.⁽³⁾

ج- يجب أن تؤسس هذه الدعوى على استحقاق العقار المحجوز:

أي أن يطلب المدعي ملكية العقار سواء بكامله، أو بجزء منه أو المطالبة بإحدى العقارات المحجوزة دون العقارات الأخرى⁽⁴⁾، وفي نفس الوقت يطلب بطلان إجراءات الحجز الموقع عليه.⁽¹⁾

(1) محمد حسنين / التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 197؛ ومحمد محمود إبراهيم / أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 117-119؛ والغوثي بن ملح / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 120.

(2) فتحي والي / التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 610؛ والسيد خميس إسماعيل / موسوعة القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ وإشكالاته، دار الطباعة الحديثة، مصر، المجلد الأول، الطبعة الأولى، طبع سنة 1991، ص: 398.

(3) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 200؛ وأحمد أبو الوفاء / إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 710؛ وأحمد مليجي / إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 509؛ وحدي باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 330.

(4) السيد خميس إسماعيل / موسوعة القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 400؛ وعبد العزيز خليل إبراهيم بديوي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، المرجع السابق، ص: 286؛ وعبد الحميد المنشاوي / التعليق على قانون المرافعات طبقا للتعديلات الواردة في القانونين رقمي 6 لسنة 1991 و 23 لسنة 1992، دار الفكر الجامعي مصر، طبع سنة 1993، ص: 652؛ وأحمد خليل / التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية ببيروت، لبنان، طبع سنة 2003، ص: 442.

د- يجب أن يكون العقار محل الدعوى تحت يد المدين المحجوز عليه:

هذا وتجب الإشارة إلى أنه يجب أن يكون موضوع الدعوى مطالبة بالملكية، وليس حقا من الحقوق العينية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق، لأن المطالبة بهذه الحقوق لا يوقف إجراءات التنفيذ، هذا إلى جانب أن المطالبة بهذه الحقوق يقدم في شكل اعتراض وليس دعوى استحقاق، غير أنه إذا انصبت إجراءات التنفيذ على حق الانتفاع مثلا، أو حق الارتفاق وحده دون حق الملكية، ففي هذه الحالة يجوز للغير صاحب هذا الحق، أن يرفع دعوى استحقاق العقار المحجوز للمطالبة بهذا الحق.(2)

ثالثا: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق

لقد ارتأيت أن أتناول في هذا العنصر كلا من أطراف الدعوى، وطريقة رفعها، وميعادها والجهة المختصة بذلك، وهذا كما يلي:

أ- أطراف دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز:

دعوى الاستحقاق لا ترفع إلا من الغير، أي الشخص الخارج عن أطراف إجراءات التنفيذ، وهذا لأن الأشخاص الذين هم أطراف في التنفيذ يجوز لهم تقديم ملاحظات بطريق الاعتراض.

وبالرجوع الى نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية(3)، يتضح أن المشرع قد نص على المدعي في دعوى الاستحقاق بأنه الغير أو حائز

= (1) أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص:432؛ وأحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 945-946؛ وأنور طلبية/ إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص:906.

(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 1 و2، ص:817؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص:609؛ وفتحي والي/ الوسيط في قانون القضاء المدني، المرجع السابق، ص: 420.

(3) تنص المادة 772 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز بسند ملكية طلب بطلان اجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الأجل المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى استعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي".

العقار، أما عن المدعى عليهما فهما الدائن الحاجز الذي يباشر إجراءات التنفيذ، والمدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني إن وجد، وذلك بحضور المحضر القضائي كمدخل في الخصام وهذا باعتباره المشرف على إجراءات الحجز.⁽¹⁾

هذا وقد أقر المشرع الجزائري خروجاً عن القاعدة العامة، التي تقر بحرية المدعي في أن يختصم من يشاء ويغفل اختصاص من يشاء في أي دعوى، غير أنه فيما يخص دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز فإن الأمر يختلف، إذ يوجب المشرع ضرورة اختصاص أشخاص معينين دون الاختيار بينهم، وهي بذلك استثناء عن القاعدة العامة والجزاء المترتب على عدم اختصاص هؤلاء الأشخاص جميعاً هو عدم قبول الدعوى شكلاً⁽²⁾، لكن هناك اتجاه فقهي يرى بأن الدعوى في هذه الحالة تكون صحيحة لكن الحكم الصادر عنها لا يكون حجة على من لم يتم اختصاصه، وهذا تطبيقاً لنسبية الأحكام.⁽³⁾

- (1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 330؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 19؛ وبوضيف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 201؛ وبوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 13؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 411؛ وبربرة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 345؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 141.
- (2) عبد الباسط جميعي وأمال فزائري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 201؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 431-433؛ وأنور طلبة / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 910؛ والسيد خميس إسماعيل/ موسوعة القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 500.
- (3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 611-612؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزائري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 202؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 433-434؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 503؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة التاسعة، بدون تاريخ الطبع، ص: 512.

ب- طريقة رفع دعوى الاستحقاق وميعادها:

كأصل عام فإن دعوى الاستحقاق تعد من الدعاوى التي تباشر عادة أمام قاضي الموضوع، لكن المشرع الجزائري ومن خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد خرج عن هذه القاعدة وسمح بإمكانية مباشرتها أمام قاضي الاستعجال إذا تعلق الأمر بعقار محل حجز عقاري.⁽¹⁾

وعليه فإن دعوى الاستحقاق كدعوى استعجالية، ترفع أمام رئيس المحكمة التي تم التنفيذ على مستواها، وتخضع هذه الدعوى من حيث الإجراءات لنفس الشروط القانونية المنصوص عليها فيما يخص عريضة افتتاح الدعوى، وميعادها يمتد ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع.⁽²⁾

كما ويفصل رئيس المحكمة الفصل في الدعوى في أجل ثلاثين 30 يوما من تاريخ تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة⁽³⁾، وليس من تاريخ أول جلسة، وفي حال حلول أجل البيع دون الفصل في الدعوى، فهنا يمكن لرافع

(1) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 18؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 411؛ والغوثي بن ملح / القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، الطبعة الأولى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة، 2000، ص: 15؛ والعربي شحط عبد القادر / طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 141.

(2) بوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202؛ وحمدى باشا عمر / طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 331؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلي / المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 330؛ وراجع نص المادة 772 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 412؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 19؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 116؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 346.

الدعوى أن يطلب وقف البيع بموجب عريضة يقدمها الى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاث أيام مع إيداع كفالة يتولى الرئيس تحديدها.⁽¹⁾

ج- الجهة المختصة للنظر في دعوى الاستحقاق:

بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى، غير أن المشرع الجزائري وكما سبق وأشرت فقد جعل منها دعوى استعجالية، وبالتالي فالاختصاص فيها يعود لقاضي الاستعجال بالمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها إجراءات التنفيذ على العقار محل الدعوى، أي المحكمة التي أصدرت أمر الحجز على العقار، والمشرفة على بيعه بالمزاد العلني.⁽²⁾

د- أثر رفع دعوى الاستحقاق العقار غير المشهر المحجوز:

لا يترتب على رفع دعوى الاستحقاق وقف إجراءات التنفيذ على العقار، غير أنه إذا حل الأجل المعين للبيع ولم يتم الفصل في الدعوى الاستعجالية المتعلقة باستحقاق العقار المحجوز، فإنه يمكن لرافع الدعوى التماس وقف عملية البيع بموجب عريضة كما أشرت سابقا، ولكن بشرط أن يقوم بدفع كفالة يتم تحديدها من قبل رئيس المحكمة⁽³⁾ وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

(1) تنص المادة 772 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاث أيام على الأقل شرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء".

(2) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 346؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 13؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 331.

(3) حمدى باشا عمر وزروقي ليلي/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 330؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ =

أما بالنسبة للتشريع المصري فإنه يرتب على دعوى الاستحقاق بالإضافة إلى إيداع مبلغ مصاريف الدعوى، والمصاريف اللازمة لإجراءات البيع عند الاقتضاء، أنه يجوز لرافع الدعوى أن يطلب من قاضي التنفيذ وقف بيع العقار المحجوز، وفي هذه الحالة يجب على المحكمة أن تقضي بوقف عملية البيع.⁽²⁾

رابعاً: الإثبات والحكم في دعوى الاستحقاق:

إن القاعدة العامة أن أي دعوى ترفع أمام القضاء، يجب على المدعي فيها تقديم الأدلة القانونية الكافية لإثبات ادعاءاته، وعلى ضوء ذلك تستجيب المحكمة لطلبه وتصدر حكمها لفائدته.

أ- الإثبات في دعوى الاستحقاق:

إن عبء الإثبات في أي دعوى يقع على عاتق المدعي، وهذا طبقاً لنص المادة 323 من القانون المدني⁽³⁾، وطبقاً للقاعدة التي تقول بأن: "البينة على من ادعى واليمين على من أنكر" وذلك بوجه عام⁽⁴⁾، هذا وقد قضت المحكمة العليا في قرارها

= في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 141؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202.

= (1) تنص المادة 772 الفقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء".

(2) عبد العزيز خليل إبراهيم بدوي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، المرجع السابق، ص: 289؛ وأنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 914؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 824-825.

(3) تنص المادة 323 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07، على ما يلي: "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلّص منه".

(4) عبد المنعم فرج الصده / الإثبات في المواد المدنية، مصطفى الباي الحلبي، مصر، طبع سنة 1954، ص: 44؛ ومصطفى هرجة / قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء أحدث الآراء وأحكام النقض، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، مصر، طبع سنة 1994، ص: 55.

الصادر بتاريخ 1988/06/22، في الملف رقم 53577، أنه: "من المقرر قانونا انه على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه".⁽¹⁾

أما فيما يخص دعوى استحقاق العقار المحجوز فهنا يجب التمييز بين حالتين هما:

1- حالة ما إذا كان العقار المعني في حيازة المدين المحجوز عليه:

عبء الإثبات في هذه الحالة يقع على عاتق المدعي الذي يدعي ملكيته لهذا العقار المحجوز، وبذلك عليه تقديم كامل المستندات والأوراق والوثائق القانونية التي تثبت ذلك.⁽²⁾

2- حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدعي:

في هذه الحالة يقع عبء الإثبات على المدين المحجوز عليه، لأنه وكما هو مقرر في قواعد الإثبات هو من يدعي خلاف الظاهر لذا عليه إثبات ذلك⁽³⁾، وبالتالي يجب على المدين المحجوز عليه وباقي المدعى عليهم كالدائن الحاجز المباشر لإجراءات التنفيذ وباقي الدائنين الحاجزين إن وجدوا نفي ما يدعيه المدعي، وذلك بإثبات ملكيتهم للعقار المحجوز.⁽⁴⁾

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 1988/06/22، في الملف رقم 53577، منشور بالمجلة القضائية لسنة 1991، العدد الثاني، ص: 20.

(2) بكوش يحي/ أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1988، ص: 58-59.

(3) عبد المنعم فرج الصده/ الإثبات في المواد المدنية، المرجع السابق، ص: 45؛ وبكوش يحي/ أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة، المرجع السابق، ص: 60.

(4) أحمد أبو الوفاء/ اجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 830؛ وقتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 618.

ب- الحكم في دعوى الاستحقاق:

إذا لم يقدم المدعي ما يثبت ادعائه بالطرق المقررة قانوناً لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة الفاصل في القضايا الاستعجالية سيقضي برفض الدعوى موضوعاً لعدم التأسيس، وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق من جديد.⁽¹⁾

أما إذا تم قبول الدعوى وأثبت المدعي ملكيته للعقار المحجوز، فهذا يصرح له رئيس المحكمة بملكية العقار ويقضي بالنتيجة لذلك ببطلان إجراءات الحجز على أساس أنه وقع على مال مملوك للغير.⁽²⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن دعوى الاستحقاق المقررة بموجب المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، تقتصر على الحجز العقاري الموقع على العقارات غير المشهورة فقط، لأن أصحاب هاته العقارات لا يحوزون على سندات ملكية مشهورة، بل يملكون عقوداً عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية غير مشهورة، حيث لا يمكن تصور وجود دعوى استحقاق على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المشهورة، لأنها أصلاً تمتلك سندات ملكية مشهورة، وهذا وفقاً للنظام المعمول به حالياً وهو نظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث لا يوجد في ظل هذا النظام الغير المنازع للملكية إلا إذا كان هناك غش وتواطؤ من المحافظ العقاري.

هذا ناهيك على أن المشرع الجزائري قد أورد الجزء الخاص باستحقاق العقار المحجوز في القسم السادس من الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو نفسه القسم الخاص بالحجز على العقارات غير المشهورة.⁽¹⁾

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 331-332.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان.

المبحث الثاني:

البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز

عقب الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لإعداد العقار للبيع، وكل ما قد ينشأ عنها من منازعات واعتراضات، تبدأ مرحلة جديدة هي مرحلة بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني.

ويقصد بإجراءات البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز، مجموعة من القواعد القانونية التي تبدأ بتحديد جلسة المزايمة لتنتهي بصدور حكم رسو المزاد وهي إجراءات تتشابه مع تلك المطبقة في بيع العقارات المشهورة، وهذا ما نصت عليه بصفة صريحة المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونظرا لكون عملية البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز تتسم بأحكام إجرائية وأخرى موضوعية فقد ارتأيت تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين على النحو الآتي:

- المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة المزايمة.
- المطلب الثاني: انعقاد جلسة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني

المطلب الأول:

الإجراءات السابقة لجلسة المزايمة

يقصد بالإجراءات السابقة تلك الإجراءات الممهدة لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز، وتبدأ هذه الإجراءات بتقديم طلب من طرف الدائن مباشر الإجراءات بواسطة المحضر القضائي القائم بالتنفيذ إلى المحكمة المختصة، يطلب فيه تحديد جلسة

= (1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 332.

من أجل بيع العقار المحجوز، وهذا في حالة ما إذا لم يتم تحديدها مسبقاً في قائمة شروط البيع، وبعد تحديد تاريخ جلسة المزايمة من قبل قاضي البيوع العقارية المعروف عليه ملف إجراءات التنفيذ على العقار غير المشهر المحجوز، يأتي إجراء آخر يتمثل في قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق في الأماكن المحددة قانوناً.

وبين تحديد تاريخ جلسة البيع وقيام المحضر القضائي بالنشر والتعليق تحدث بعض الإشكالات أو ما يسميها الفقه بطوارئ ما قبل البيع، وهذا ما سأحاول دراسته بالتفصيل في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

تحديد تاريخ ومكان جلسة بيع العقار غير المشهر المحجوز

بعد تصفية جميع الاعتراضات والإشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز في جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع، يتم تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانها من قبل رئيس المحكمة، بموجب أمر على عريضة ما لم يكن قد تم تحديد ذلك قبلاً في محضر إيداع قائمة شروط البيع⁽¹⁾، ويكون ذلك بناءً على طلب مكتوب.

وعادة ما يتم تقديم الطلب في شكل عريضة من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة كالدائن الحاجز المباشر للإجراءات أو غيره من الدائنين، وكالمدين ومن في حكمه كالحائز والكفيل العيني، فلا يجوز للقاضي أن يقوم بذلك من تلقاء نفسه⁽²⁾.

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 304؛ وحماني رابح/ الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 12؛ والعربي شحط عبد القادر ونبييل صقر/ طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص: 161؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 404.

(2) عبد الباسط جمعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 208؛ و =

وبناءً على ذلك فإن تقديم الطلب هو إجراء جوهرى⁽¹⁾، بالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص بصفة صريحة على الأثر المترتب عن تخلفه، غير أنه بتطبيق القواعد العامة فإن الإجراءات تبقى معلقة بقابلية الإبطال إذا ما تم البيع بدون تقديم الطلب، وهو ما ذهب إليه التشريع المصري الذي يلزم أحد أطراف التنفيذ بتقديم طلب من أجل تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع، حتى وإن سبق تحديدها في قائمة شروط البيع.⁽²⁾

إن الأصل أن يتم البيع بمقر المحكمة التي تم فيها مباشرة إجراءات الحجز، غير أنه قد يكون من الأصلح إجراء البيع في مكان آخر وهنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة تحديد هذا المكان بناءً على طلب المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة⁽³⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 749 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

غير أنه تجب الإشارة إلى أنه بعد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز الدائنين المقيدين والمدين

= Pierre Julien et Gilles Taormina / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 417 ; et Paul Cuhe et Jean Vincent / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 295.

(1) تنص المادة 747 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناءً على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز".

(2) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 179؛ وكمين مسعود/ الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 83.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 304؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 09.

(4) تنص المادة 749 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يتضمن المستخرج فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي... تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع".

المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني، بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني في أجل ثمانية 08 أيام على الأقل قبل الجلسة.⁽¹⁾

ويلاحظ من خلال استقراء نص المادة 747 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾، أن المشرع لم يرتب البطلان في حال عدم قيام المحضر القضائي بالإخطار، غير أنه من الناحية العملية تؤجل عملية البيع إلى غاية استدعاء كافة الأطراف المعنيين.

الفرع الثاني:

الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

بعد تبليغ ذوي الشأن بتاريخ، ساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، يتم الإعلان عن البيع للجمهور في جريدة وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار، وهذا حتى يزيد من عدد المشتركين المتقدمين للمزاد، إذ يقع التنافس بغرض الوصول إلى أعلى سعر للبيع، هذا ويقوم المحضر القضائي بالتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار المحجوز المراد بيعه خلال ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة.⁽³⁾

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 305؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 248؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 136؛ وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 401؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 101.

(2) تنص المادة 747 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدون والمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية 8 أيام قبل الجلسة على الأقل".

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 305؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 09؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على =

والإعلان عن البيع يعد من قبيل الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعينين، والهدف من هذا الإجراء هو إعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والاشتراك في المزايمة.⁽¹⁾

هذا ويجوز لكل من يهمله أمر البيع الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي، أو في أمانة ضبط المحكمة، حيث ألزمت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منهم، وذلك في أجل ثلاثين يوما قبل جلسة المزايمة على الأكثر وعشرين يوما على الأقل على أن يقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ.⁽²⁾

وعليه فبعد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بموجب استصدار أمر على عريضة، يتم الإعلان عن ذلك لذوي الشأن والجمهور، وهذا بغرض فتح المجال لمشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص في المزايمة حتى تزداد المنافسة بين المشاركين في المزاد وبذلك يباع العقار المحجوز بأعلى ثمن وأحسن سعر.⁽³⁾

وطريقة إعلام الناس بتاريخ ومكان الجلسة يتم وفق وسيلتين نص عليهما المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هما النشر أي الاعلان والتعليق أي

= المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص:101؛ ونبيل عمر وأحمد هندي/ التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، طبع سنة 2003، ص: 658.

(1) علي هادي العبيدي/ البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي، بدون دار النشر، بدون طبع سنة 2006، ص: 412.

(2) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 404؛ وحمد باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 305؛ وبوعروج مداني / أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 09.

(3) نبيل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 416-417؛ و

- Jean Vincent et Jaques Prévault / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P:270.

اللسق وهي نفس الطريقة المعتمدة بالنسبة للعقارات المشهورة، إذ جاء في نص المادة 770 فقرة ثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه تطبق أحكام المادة 748 و750 وهي نفسها المادة الخاصة بالعقارات المشهورة، هذا بالإضافة إلى أن المشرع لم يغفل الإشارة إلى الجزاء الذي قد يترتب في حال مخالفتها، وهذا ما سأحاول التطرق له بالتفصيل في العناصر الآتية:

أولاً: إجراء النشر (الإعلان)

إن المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار غير المشهر المحجوز في إحدى الجرائد اليومية، وهو بذلك عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع وجوهرها⁽¹⁾، هذا وقد عبر عنه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ بمصطلح "المستخرج" لأنه مستخلص من قائمة شروط البيع وهو بمثابة ملخص لشروط بيع العقار المحجوز.⁽³⁾

وإجراءات النشر تتطلب معرفة الشخص المكلف بها، والبيانات التي يجب ذكرها في المستخرج، وكذا المواعيد التي يتعين احترامها، وهذا ما سأتناوله كالاتي.

أ- الشخص المكلف بإجراءات النشر:

إن الشخص المكلف بالقيام بإجراءات النشر لمستخرج بيع العقار غير المشهر المحجوز هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، وهو الذي يقوم بتحرير مستخرج النشر المستخلص من قائمة شروط البيع كما سبق وأشرت، ويوقعه ويكون هو المسؤول عن نشره في جريدة يومية وطنية أو أكثر، والمشرع هنا قد ترك له حرية اختيار الجريدة اليومية الوطنية⁽⁴⁾، وكذا حرية اختيار العدد إن كانت جريدة واحدة أو

(1) أحمد خليل/ التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 443.

(2) راجع المادة 749 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 458-459.

(4) تجب الإشارة إلى أنه في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى كان النشر يتم في الصحف المقررة للإعلانات القضائية وهذا ما نصت عليه المادة 389 فقرة أولى منه وإن كان من الناحية العملية لا توجد هذه الصحف، =

جريدتان أو أكثر ومن خلال الزيارات الميدانية فقد أكد معظم المحضرين القضائيين أن النشر يتم في أغلب الأحيان في جريدتين أو ثلاثة، وهذا حتى يكون النشر واسعا وشاملا لأكبر عدد ممكن من الأشخاص.

ب- البيانات الأساسية التي يتضمنها مستخرج النشر:

يتضمن مستخرج النشر مجموعة من البيانات نصت عليها المادة 749 السالفة الذكر في فقرتها الثالثة وهي تتمثل في:

- اسم ولقب وموطن كل من الدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني إن وجد،
- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع،
- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري،
- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني،
- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن هذه البيانات مع أنها أساسية إلا أنها تعد إلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر، إذ يرى الدكتور أحمد خليل بأن عدم وجودها يؤدي إلى إبطال الإعلان، في حين أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء فيما لو تخلف

= أما بعد التعديل عالج المشرع هذه المسألة ليجعل النشر يتم في الجرائد اليومية الوطنية، وهذا ما جاء في المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو أمر قد وفق فيه المشرع الجزائري باعتبار الجرائد اليومية الوطنية هي الأكثر إطلاعا وقراءة من قبل الناس.

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 249؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 181؛ وبدواوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 105؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 12-13؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 09؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 86.

أحد البيانات، وهذا ما يجعل البطلان غير متعلق بالنظام العام، وإنما من له مصلحة يقوم بإبطال الإعلان ليتم إعادة النشر حسب المواصفات الجديدة.⁽¹⁾

ج- ميعاد النشر:

لقد حدد المشرع ميعاد نشر المستخرج في نص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وجعله ميعادا محصورا وذلك بـ ثلاثين 30 يوما على الأكثر وعشرين 20 يوما على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد، وهي في الحقيقة نفس المدة التي كانت في ظل القانون الملغى المادة 390 منه⁽²⁾، وتحديد هذه المدة كأجل للنشر له اعتباران هما:

إن تحديد هذا الأجل لنشر المستخرج له اعتبارين هما:

- 1- الحرص على أن لا تطول المدة بين النشر والإعلان عن البيع، وبين تاريخ انعقاد الجلسة وهذا حتى لا ينسى من يهمله الأمر تاريخ إجراء البيع.
- 2- مراعاة عدم قصر الفترة بين الإعلان عن المزايمة وبين تاريخ إجرائها، وهذا لتمكين أكبر عدد من الجمهور من المشاركة وبذلك تشتد المنافسة وبيع العقار عندها بأفضل سعر.⁽³⁾

(1) أحمد خليل/ التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 443؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 182.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 305؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 249؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 136؛ ووجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 414-415؛ وحسيان رضا/ الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 124.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 726؛ ورمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 457-459؛ ونبييل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 416-417.

أما فيما يخص التشريعات المقارنة فإن قانون المرافعات المصري يحدد المدة في نص المادة 428 منه بأن لا تزيد عن ثلاثين 30 يوما ولا تقل عن خمسة عشر 15 يوما⁽¹⁾ وهي نفس المدة التي يعمل بها التشريع الفرنسي.⁽²⁾

كما تجب الإشارة إلى أنه في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى⁽³⁾، كان المشرع يجيز للدائن أو المدين المحجوز عليه تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي تجري إجراءات التنفيذ أمامها، يطلب فيه إما تضييق نطاق الإعلان أو توسيعه بنشر إضافي كالمناداة في الأسواق العامة أو المجاورة، وهذا خاصة إذا تعلق الأمر بعقار غير مشهر ذو أهمية اقتصادية كبرى كالمصانع والفنادق التي تم رهنها لفائدة البنوك والتي خضعت لإجراءات التنفيذ الجبري بسبب عدم الوفاء بالديون⁽⁴⁾، أو نظرا لطبيعة العقار وخصوصيته.⁽⁵⁾

أما في إطار استحداث قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالمشرع لم ينص على مثل هذا الأمر والعلة في ذلك هي أنه من النادر جدا وجود طلبات موجهة إلى رئيس المحكمة من أجل توسيع أو حتى تضييق عملية النشر، وهو الأمر الذي أكدته معظم المحضرين القضائيين وكتاب الضبط.

(1) أحمد مليجي/ التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، المرجع السابق، ص: 767؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، المرجع السابق، ص: 607.

(2) Jean Vincent et Jaques Prévault / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 270.

(3) راجع المادة 389 من الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، الملغى بموجب القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 460-459؛ ويداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 107-106.

(5) Gérard Couchez/ voies d'exécution, op.cit, P: 220.

ثانيا: إجراء التعليق اللصق

إن المقصود باللصق هو تعليق مستخرج بيع العقار المحجوز في أماكن خصصها القانون لذلك⁽¹⁾، والهدف من تعليق المستخرج المتضمن الإعلان عن تاريخ ومكان جلسة البيع هو نفسه الهدف الذي يصبو إليه النشر، أي من أجل إعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور وبصفة خاصة المحجوز عليه، بأن العقار غير المشهر المحجوز هو معروض للبيع بالمزاد العلني بشروط وثمان محددتين في مستخرج البيع.⁽²⁾

هذا وقد حدد المشرع الجزائري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأماكن التي يتعين فيها التعليق ونشر الإعلان⁽³⁾، وهذا لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع بالمزاد العلني ولضمان إعلام شامل للجمهور، ومن بين هذه الأماكن:

- 1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أراضي أو مباني،
- 2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز،
- 3- في لوحة الإعلانات للمحكمة التي يتم فيها البيع،
- 4- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار،
- 5- في الساحات والأماكن العمومية،

(1) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 458؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 249.

(2) في ظل القانون الملغى لاسيما المادة 389 منه كان المشرع يستعمل مصطلح "اللصق" وهو نفس المصطلح الذي يستعمله المشرع المصري، غير أنه وبصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد استبدل هذا الأخير بمصطلح "التعليق" وهو في الحقيقة المصطلح الأقرب حسب رأي أغلب الفقهاء، وبذلك فقد أحسن المشرع الجزائري فيما فعل؛ وللمزيد راجع بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 108.

(3) راجع المادة 750 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

6- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايد (1).

وهذا على أن يثبت النشر والتعليق بموجب تقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة

الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ (2).

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري وفي إطار ضمان الشفافية

والمصداقية في عملية البيع، ولجلب أكبر عدد من المشاركين في المزاد، زاد من أماكن

التعليق وهذا على غرار ما كان موجودا سابقا حيث كان التعليق يتم في مكانين فقط (3).

أما فيما يخص نفقات النشر والتعليق فإنه وقبل الشروع في بيع العقار بالمزاد

العلني يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر

القضائي بموجب أمر على عريضة وذلك بناءً على طلب يقدمه المحضر القضائي

وعادة ما يتحمل الدائن الحاجز المباشر للإجراءات كافة المصاريف (4).

(1) العربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 136-137؛
وعبد السلام ديب/ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 404؛ وحمدي باشا عمر/
طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية
والإدارية، المرجع السابق، ص: 306؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية
على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 126.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون
الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع والموضع السابقان؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين
المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع
السابق، ص: 249؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق،
ص: 182.

(3) تجب الإشارة إلى أنه في ظل القانون الملغى كان التعليق يتم في مكانين فقط، وهما بالباب الرئيسي للمباني
المحجوزة وبلوحة إعلانات المحكمة الموجود بدائرة اختصاصها العقار المحجوز محل البيع بالمزاد العلني.

(4) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون
الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 307؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناكتين المدنية
والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق،
ص: 251؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 137.

ثالثاً: إلغاء إجراءات التعليق والنشر:

إنه وحسب نص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، يطبق على طلب إلغاء النشر والتعليق فيما يخص العقارات غير المشهورة، نفس الأحكام المطبقة على العقارات المشهورة، وبذلك فإنه في حالة ما إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية المنشودة من الإجراء، فإنه يجوز لذوي الشأن حسب نص المادة 751 من القانون السالف الذكر⁽²⁾، أن يتمسكوا بطلب الإلغاء وذلك بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل انعقاد جلسة البيع بمدة ثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك.

وبيت رئيس المحكمة في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان عن البيع في نفس اليوم المحدد للبيع، ولكن في ساعات قبل افتتاح المزايمة وذلك بأمر غير قابل لأي طعن، لأنه في حال ما إذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع لجلسة لاحقة يتولى تحديدها على أن يأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن البيع على نفقة المحضر القضائي، أما إذا حكم برفض طلب الإلغاء فهنا يأمر بافتتاح المزاد العلني وبصفة فورية.⁽³⁾

وبناءً على ذلك يمكن تلخيص ثلاثة صور أو أوجه للمخالفات المتعلقة بالنشر والتعليق وهي تتمثل فيما يلي:

- (1) تنص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يقدم طلب إلغاء إجراءات النشر وفقاً للأحكام المادتين 751 و752 أعلاه...".
- (2) تنص المادة 751 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يمكن للدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة لطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق قبل جلسة البيع بثلاثة 3 أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك".
- (3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 307؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناхتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 250؛ بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 182-183؛ وحماني رابح/ الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 13.

الوجه الأول:

في حالة عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق أساسا لمستخرج بيع العقار فهنا تنعقد الجلسة في موعدها المقرر، ولكن عندما يكتشف القاضي بعد افتتاح الجلسة عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق يصدر حكما بتأجيل البيع لجلسة أخرى ويأمر باتخاذ إجراءات النشر والتعليق من جديد.⁽¹⁾

الوجه الثاني:

وفي حالة إذا قام فعلا المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق لتحديد جلسة البيع ولكنه لم يحترم المدة القانونية المعينة لأجل ذلك، ففي هذه الحالة يتم الرجوع إلى القواعد العامة المقررة للبطلان، ولكن مادام أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص صراحة على جزاء مخالفة المهلة فهنا لا يتحقق البطلان إلا في حالة ما لم تتحقق الغاية من النشر والتعليق، وهذا كأن لا يحضر للمزايدة أي شخص أو يحضر عدد قليل وهنا من يتمسك بالبطلان هو صاحب المصلحة المتضرر من جراء ذلك.⁽²⁾

الوجه الثالث:

أما الصورة الثالثة فهي تتمثل في حالة ما إذا قام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق واحترم المدة القانونية المقررة لذلك، ولكنه أغفل بعض البيانات الأساسية المنصوص عليها في المادة 749 السالفة الذكر، فهنا يأخذ نفس حكم الحالة الثانية ما دام أن المشرع لم يرتب أي جزاء في حال مخالفة أو إغفال أحد البيانات الأساسية، ودائما من يتمسك بالبطلان هو صاحب المصلحة المتضررة من جراء عدم

(1) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 109-110.

(2) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 460؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 531؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 724-725.

ذكر البيانات الأساسية في مستخرج إعلان بيع العقار المحجوز وهذا تطبيقاً للقواعد العامة المقررة للبطلان.⁽¹⁾

الفرع الثالث:

عوارض ما قبل البيع

يقصد بعوارض ما قبل البيع وجود أسباب جديدة وجدية تكون تالية لجلسة الاعتراضات وسابقة على جلسة المزايمة، حيث تحول دون الاستمرار في إجراءات البيع وهي تؤدي إما الى وقف البيع إلى غاية زواله أو تأجيله لجلسة أخرى، وهذا ما سأشرحه فيما سيأتي:

أولاً: تأجيل البيع

تضمنت المادة 753 في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ النص على أنه في حال حدوث طوارئ أو ظروف وقت البيع نتيجة لأسباب جدية كأن تكون العروض غير كافية أو لا يتقدم أي أحد للمزايمة يمكن لذوي الشأن- أي أطراف الحجز تقديم طلب لرئيس المحكمة يطلبون فيه تأجيل البيع لجلسة أخرى وتبقى السلطة التقديرية في ذلك للقاضي.⁽³⁾

(1) نبيل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 418؛ وأنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 841-842؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 466.
(2) تنص المادة 753 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض".
(3) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 184؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 128؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 734-735.

وبصفة عامة يمكن إجمال الأسباب المؤدية إلى تأجيل البيع⁽¹⁾، فيما يلي:

في حالة ما إذا لم يتم إخطار ذوي الشأن بالاطلاع على قائمة شروط البيع:

في هذه الحالة يجوز لهؤلاء الأشخاص إثارة هذا الدفع أمام القاضي الذي يأمر بتأجيل البيع لجلسة أخرى مع الأمر بتصحيح الإجراءات.

في حالة ما إذا لم يتقدم للمزايدة أي عارض أو كانت العروض المقدمة جد قليلة وغير كافية:

فإنه حسب نص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فهنا يمكن للقاضي الأمر بتأجيل البيع.

في حالة وجود خطأ في مستخرج النشر أو إغفال أحد بياناته:⁽²⁾

وهذا كأن ينسى المحضر القضائي تحديد الثمن الأساسي أو أن يقع سهوا في غلط عند تحديد موقع العقار محل البيع، ولكن شريطة أن يسبب هذا الإغفال عدم حضور المزايدين، فهنا يمكن لأطراف الحجز طلب تأجيل البيع،

في حالة وفاة المدين:⁽³⁾

حيث أنه إذا قدم من يهمله الأمر إثبات بوفاة المدين جاز للقاضي أن يأمر بتأجيل البيع لحين تبليغ الورثة بإجراءات البيع على العقار،

(1) لم يحدد المشرع الجزائري الأسباب الجدية التي على أساسها يمكن تأجيل البيع وترك ذلك للسلطة التقديرية للقاضي، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي عمد على جعل الأمور واضحة لمنع حدوث أي تلاعب أو غموض.

(2) يوسف جبران نجم / طرق الاحتياط والتنفيذ، المرجع السابق، ص: 618؛ وأحمد أبو الوفاء / إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 736؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري / التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص ص: 194-195.

(3) أحمد خليل / التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 456؛ وأحمد أبو الوفاء / إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع والموضع السابقان، نقلا عن الهامش رقم 01؛ و

– Jean Vincent et Jaques Prevault/ voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P:273.

في حالة ما إذا تم رفع دعوى الفسخ من بائع العقار المحجوز الذي لم يستوف ثمن المبيع من المدين:

أو حتى إذا تم رفع دعوى الفسخ من المقايض على العقار الذي لم يستوف فرق القيمة، على أن يتم التأشير بهذه الدعوى في قائمة شروط البيع، ففي هذه الحالة يمكن للقاضي أن يأمر بتأجيل البيع إلى حين الفصل في دعوى الفسخ.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن أمر التأجيل كما سبقت الإشارة يخضع للسلطة التقديرية للقاضي فهو من يحدد جدية الأسباب من عدمها، وذلك بموجب أمر غير قابل لأي طعن على أن لا تقل مدة التأجيل عن ثلاثين 30 يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوما من تاريخ الجلسة التي يقرر فيها التأجيل، كما يمكن أن يكون التأجيل لمدة أوسع من ذلك لأسباب يستوجبها القانون⁽²⁾، على أنه فيما بعد تعاد الإجراءات على نفقة طالب التأجيل حسب نص المادة 753 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

ثانيا: وقف البيع

إن الوقف شبيه بالتأجيل لأن كليهما يستند إلى أسباب جدية، غير أن القاضي في الوقف لا يحدد تاريخا لجلسة أخرى عكس التأجيل والوقف قد يكون إجباريا أي على

(1) وجدي راغب فهمي / مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 418؛ وعبد العزيز خليل إبراهيم بدوي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، المرجع السابق، ص: 224؛ وأحمد مليجي / إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 281.

(2) نبيل عمر وأحمد هندي / التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، المرجع السابق، ص: 656؛ وأحمد أبو الوفاء / إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 986؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 185؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 14؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناكتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 252-253؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 406.

(3) تنص المادة 753 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقات طالب التأجيل".

القاضي أن يأمر بوقف البيع بمجرد توفر هذه الأسباب، وقد يكون جوازيًا بمعنى تبقى السلطة التقديرية للقاضي⁽¹⁾، وهذا كما يلي:

أ- الوقف الاجباري:

ومن أسبابه ما يلي:

- إذا تم الطعن في الحكم المنفذ به بالنقض وقضت المحكمة بوقف التنفيذ مؤقتًا،
- إذا تخلف شرط جوهرى في إجراءات التنفيذ، فإنه في هذه الحالة تتوقف إجراءات التنفيذ دون أي شرط،
- إذا تم الطعن في السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ به بالتزوير، وأمرت المحكمة بإجراء التحقيق فيه فإنه في هذه الحالة تتوقف عملية البيع إلى حين الفصل في الموضوع⁽²⁾،
- إذا كان المقايض أو بائع العقار الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن، وكان قد رفع اعتراضًا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات،
- إذا تم رفع دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز من الغير، وصدر حكم من محكمة الموضوع يقضي باستحقاق العقار وبوقف عملية البيع⁽³⁾.

(1) وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، نفس المرجع، ص: 255؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 130؛ وببوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نفس المرجع، ص: 188.

(2) عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي / قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، المرجع السابق، ص: 224؛ ووجدي راغب فهمي / مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 418.

(3) عبد الحميد الشواربي / الأحكام العامة في التنفيذ الجبري الفقه، القضاء، الصيغة القانونية، منشأة المعارف بالأسكندرية، طبع سنة 2002، ص: 445-446؛ واحمد ملجى / إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 281.

ب- الوقف الجوازي:

إن حالات الوقف الجوازي غير محددة إذ يجوز لقاضي التنفيذ وقف إجراءات التنفيذ إذا ما طلب منه ورأى وجاهة وجدية الأسباب، كأن يرفع المدين منازعة أو أن يطلب وقف التنفيذ بناءً على عرض جدي بالوفاء، كأن يتم الإيداع والتخصيص أو أن يكون طلب الوقف مؤسساً على سبب يتعلق بالنظام العام وغيرها.⁽¹⁾

غير أنه تجب الإشارة إلى أن الحكم بالوقف لا يعني زوال الحجز، ولكنه يعني وقف الإجراءات مؤقتاً بالنسبة لباقي العقارات ذلك أنه قد لا يكفي ثمن العقار أو بعض العقارات التي تم بيعها للوفاء بكافة الديون، فيكون عليهم المتابعة والاستمرار في إجراءات التنفيذ على بقية العقارات التي وقف التنفيذ بشأنها، ولكن إذا تم الحكم بوقف البيع وزال سبب الوقف فإنه على ذوي المصلحة تقديم طلب لتحديد يوم البيع وبذلك مواصلة الإجراءات.⁽²⁾

إلا أنه إذا ثبت بعد وقف البيع أن المبلغ المحصل من بيع أحد العقارات كاف لسداد كافة ديون الدائنين ولا حاجة لبيع بقية العقارات، فإن رفع الحجز عن هذه العقارات سيكون بقوة القانون وبصفة تلقائية دون أن يتقدم المدين المحجوز عليه بأي طلب⁽³⁾، وهذا ما جاء في نص الفقرة الثانية من المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

(1) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 131.

(2) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 406؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 188.

(3) مزبان محمد أمين/ بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص: 85.

(4) تنص المادة 756 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "غير أنه إذا كان الثمن الناتج من بيع عقار و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر الرئيس الذي أشرف على البيع بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائياً".

المطلب الثاني:

انعقاد جلسة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني

باستقراء نص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ يظهر أن المشرع الجزائري قد نص بصفة صريحة على أنه فيما يتعلق ببيع العقارات غير المشهورة المحجوزة، فإنه تطبق عليها نفس الأحكام المطبقة في بيع العقارات المشهورة، وبناءً على ذلك فإن العقار غير المشهر المحجوز يباع بنفس طريقة بيع العقار المشهر.

إن المزايمة هي العملية التي يعرض المزارد بالزيادة في الثمن⁽²⁾، وهي عادة ما تجري في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعين لهذا الغرض وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك⁽³⁾.

ولأجل افتتاح المزايمة يستوجب توافر مجموعة من الشروط تسمح بموجبها بالاشتراك فيها وهذا ما سأعالجه في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصصته لدراسة إجراءات المزايمة، ومن ثم سأتناول حالة إعادة البيع وهذا في الفرع الثالث.

الفرع الأول:

شروط الاشتراك في المزايمة

تتمثل شروط الاشتراك في المزايمة في شرطين أساسيين، أولهما توافر الأهلية لأجل ذلك وثانيهما أن لا يكون من يرغب في المشاركة من بين الممنوعين قانوناً من الاشتراك فيها، وهذا ما سأشرحه فيما يلي:

(1) تنص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...وتخضع إجراءات البيع بالمزاد العلني لأحكام المواد من 753 إلى 759 أعلاه...".
 (2) الغوثي بن ملحة / الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 123.
 (3) عبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 405؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم / طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 109؛ وعبد الرزاق بوضياف / أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص: 100-101؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 10.

أولاً: أهلية الاشتراك في المزايدة

طبقاً للقواعد العامة فإن كل من يرغب في الاشتراك في المزاد العلني، يشترط فيه أن يملك أهلية التعاقد من أجل الشراء⁽¹⁾، وبمأن البيع القضائي عمل قانوني كالبيع الاتفاقي فإنه يستوجب تمام هذه الأهلية وخلوها من أي عيب، بمعنى أن يكون المتقدم للمزاد في كامل أهليته القانونية لأنه مقبل على شراء عقار⁽²⁾، وهذا ما أكدته صراحة المادة 78 من القانون المدني⁽³⁾.

والأهلية يقصد بها صلاحية الشخص للتعبير عن إرادته تعبيراً يرتب عليه القانون آثاراً⁽⁴⁾، بمعنى أن يكون للشخص القدرة والصلاحية لإبرام التصرفات القانونية، ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة⁽⁵⁾، وهو ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني⁽⁶⁾، وبذلك فإن فاقد الأهلية لا يمكنه التقدم للاشتراك في المزايدة.

-
- (1) أحمد هندي/ أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 334.
(2) يوسف جبران نجم / طرق الاحتياط والتنفيذ، المرجع السابق، ص: 612؛ وأحمد خليل / التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 446.
(3) تنص المادة 78 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "كل شخص أهل للتعاقد ما لم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون".
(4) سليمان مرقص/ شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، عام الكتب، مصر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 1980، ص: 238؛ وإسحاق إبراهيم منصور/ نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1990، ص: 228.
(5) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية ببيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000، ص: 108-110؛ وتوفيق حسن الفرج / المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، الدار الجامعية، لبنان، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988، ص: 646.
(6) تنص المادة 40 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد تسعة عشر سنة كاملة".

وفي حالة إذا كان الشخص المتقدم للمزاد يرغب في شراء العقار لحساب غيره بصفته وكيل، فإنه يشترط فيه الحيابة على وكالة خاصة بالشراء من موكله⁽¹⁾، وهذا كما هو متعارف، إذ أن القانون يشترط في المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على عقار وجوب حيازة الوكيل على وكالة خاصة⁽²⁾.

أما إذا كان المشترك في المزاد ناقص الأهلية أو فاقدها، فإنه يستوجب تمثيله من قبل نائب قانوني⁽³⁾، وذلك في حدود سلطة هذا الأخير المخولة قانونا أو بإذن القضاء⁽⁴⁾، لأنه إذا كان الراسي عليه المزاد عديم الأهلية، فإن العطاء المتقدم في هذه الحالة سيكون باطلا.

ثانيا: الأشخاص ممنوعين من المشاركة في المزاد العلني

يشترط كذلك في المتقدم إلى المزاد أن لا يكون من بين الأشخاص الذين منعهم القانون صراحة من المشاركة في المزاد، وهذا بموجب نص المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁵⁾، وذلك لأنه قد يتأثر هؤلاء ممنوعين بدافع المصلحة

(1) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 450؛ وسليمان مرقص/ شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، المرجع السابق، ص: 245؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 431.

(2) تنص المادة 574 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع والرهن والتبرع...".

(3) لقد نظمت أحكام النيابة القانونية بموجب أحكام قانون الأسرة الجزائري رقم 11/84، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02/05، وهي تشمل الولاية على القاصر، والوصاية على القاصر، والمقدم على القاصر، والمقدم على المحجور عليه، والمقدم على الغائب؛ وللمزيد راجع في هذا الشأن المواد 111، 104، 99، 92، 87 من القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم.

(4) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 451؛ وسليمان مرقص/ شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع، المرجع السابق، ص: 246-247.

(5) إن المادة 645 قد تم استحداثها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لأنه في ظل القانون الملغى لم يحدد المشرع الأشخاص ممنوعين من المشاركة في المزاد العلني، وجرى العمل بالقواعد العامة أي الرجوع إلى القانون المدني باعتباره شريعة القوانين وخاصة المادة 402 منه، وفي الحقيقة قد أحسن المشرع فيما فعل.

ويحولون دون سير المزايمة بشكل عادي لذلك فإن القانون يمنعهم من المشاركة سواء بأنفسهم أو حتى بواسطة أشخاص مستعارين، وإلا كان البيع الناتج عن ذلك باطلاً⁽¹⁾.

ومن بين الأشخاص الممنوعون حسب نص المادة 645 السالفة الذكر أذكر:

- المدين بصفته المسؤول شخصيا عن الدين، لذا لا يتصور أن يقوم الشخص بشراء ملكه⁽²⁾،

- القضاة الذين نظروا في القضية، أي الذين تمت إجراءات التنفيذ أمامهم،

- المحضرون القضائيون المعنيون بالتنفيذ،

- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات،

- المحامون الممثلون للأطراف،

- الوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم⁽³⁾.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه يمكن لحائز العقار غير المشهر المحجوز، دخول المزايمة ولكن بشرط أن لا يعرض ثمننا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار المعروض للبيع وهو ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني⁽⁴⁾، حيث إنه إذا رسا المزاد على الحائز نفسه فإنه يعتبر مالكا للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي هذا

(1) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 133؛ ومحمد حسنين / عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، دون تاريخ طبع، ص: 49-50؛ ورمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 483.

(2) أحمد خليل/ التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 446؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 2، ص: 426؛ ورمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، نفس المرجع، ص: 482.

(3) راجع في هذا الشأن أحكام المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) تنص المادة 925 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، على ما يلي: "يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط أن لا يعرض فيه ثمننا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه".

حتى ولو كان بعد اتخاذ إجراءات التخلية وتطهير العقار من كل قيد بعد دفع الراسي عليه المزداد الثمن المطلوب، وهو ما نصت عليه المادة 926 من القانون المدني.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

طريقة إجراء المزايدة لبيع العقار غير المشهر المحجوز

يتولى إجراء البيع بالمزاد العلني قاضي التنفيذ، وهذا مهما كانت قيمة العقار وتجري المزايدة في الساعة والمكان المحدد لذلك بمقر المحكمة التي يتم بها إجراءات التنفيذ كما أشرت سابقا، ويكون ذلك برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، وبحضور أيضا الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، وهذا بعد إخطارهم بذلك وبحضور عدد من المزايديين الذين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص.⁽²⁾

وبناءً على ذلك فإن عملية المزايدة تتم وفق خطوات ومراحل إجرائية منها:

أولاً: مرحلة افتتاح جلسة المزايدة

تعتبر مرحلة افتتاح جلسة المزايدة أول مرحلة ولكن من الناحية العملية فإنه بعدما تتعقد جلسة البيع تحت إشراف الرئيس في الساعة والمكان المحددين لذلك، يقوم هذا الأخير قبل كل شيء بالتأكد من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يستوجب القانون إخطارهم، والتأكد كذلك من إتمام إجراءات النشر والتعليق، كما يفصل في طلبات إلغائها إذا سبق رفعها، ويتأكد

(1) تنص المادة 926 من الأمر رقم 58/75 المذكور أعلاه على ما يلي: "إذا نزع ملكية العقار المرهون ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزداد على الحائز نفسه اعتبر هذا مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الاصيلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسا به المزداد أو أودعه".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 307-308؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 405؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 251؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 137.

من مدى توافر النصاب من المزايد⁽¹⁾، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي⁽²⁾.

وبعد التأكد من صحة جميع الإجراءات يأمر الرئيس بافتتاح المزاد وينوه بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع، والتمن الأساسي المحدد لذلك وجميع الرسوم والمصاريف القضائية، كما يحدد مبلغ التدرج في المزايدة⁽³⁾، وذلك حسب أهمية العقار ومكانته الاقتصادية، حيث ينبغي فيه أن لا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري 10.000 دج في كل عرض حسب ما جاء في نص المادة 754 فقرة ثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾.

ثانيا: مرحلة الشروع في المزايدة

تبدأ في هذه المرحلة عملية تقديم العروض من المزايديين في الحدود التي عينها القانون لذلك، بمعنى أن لا تقل العروض عن مبلغ التدرج السالف الذكر، ونظرا لما تتضمنه هذه المرحلة من إجراءات فقد ارتأيت تقسيمها إلى عنصرين أساسيين، أولهما تقديم العروض والثاني يتمثل في جلسات المزايدة وهذا كالاتي:

(1) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 135؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 405؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 186؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 252.

(2) انظر الملحق رقم (06).

(3) يقصد بمبلغ التدرج قيمة الفرق في ثمن العقار الذي يقوم بعرضه أي مزايد على من سبقه فإذا مثلا عرض المزايد الأول مبلغ 800.000 دج فإنه يتعين على المزايد الثاني تقديم عرض أعلى منه كأن يكون مثلا 820.000 دج إذ لا يمكن الرجوع الى الوراء.

(4) تنص المادة 754 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الاحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار 10.000 دج في كل عرض".

أ- تقديم العروض من المشاركين في المزاد:

يقصد بالعرض أو العطاء المبلغ الذي يعرضه أحد المزايدين في المزايمة، وهو يعد بمثابة المبلغ المقترح من طرفه لشراء العقار المعروض للبيع.⁽¹⁾

تبدأ هذه العروض مباشرة بعد افتتاح المزاد ويسقط العرض بعرض آخر أعلى منه⁽²⁾، وكل عطاء يستقل عن غيره من العطاءات الأخرى، ويعد كل عرض في ذاته إيجابياً غير مقترن بأي شرط وبذلك تبدأ المزايمة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل مزايدي يقدم عرض يتلوه عرض آخر وتستمر هذه العملية بتقديم العروض حسب أهمية العقار وقيمه الاقتصادية.⁽³⁾

بعد توقف العروض وانتهاء المزايمة يكرر رئيس الجلسة المناداة لثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة، إذ يعتمد في هذا الإجراء حسب ما أثبتته كتاب الضبط على المؤقت chronomètre⁽⁴⁾، وبالتالي فالمناداة تكون لمدة ثلاث دقائق⁽⁵⁾ عكس المشرع المصري الذي يعتمد في آخر عرض قدم مهلة خمسة عشر دقيقة.⁽⁶⁾

وعليه فبعد تأكد الرئيس من عدم وجود من يريد الزيادة في العطاء، وبعد مرور ثلاث دقائق دون تقديم أي عرض على آخر عرض، يقدر الرئيس رسو المزاد على

-
- (1) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 126.
(2) تنص المادة 69 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، على ما يلي: "لا يتم العقد في المزايمة إلا برسو المزاد ويسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلاً".
(3) Paul Cuhe et Jean Vincent/ voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 301.
(4) كانت المزايمة في ظل القانون الملغى تتم بإشعال ثلاث شموع وبذلك فالمناداة تحسب بالشموع وبين إطفاء كل شمعة وأخرى دقيقة واحدة حتى يطفى الرئيس الشموع الثلاثة وبذلك يرسو المزاد على آخر عارض قدم أعلى عرض، راجع في ذلك المادة 391 من قانون الإجراءات المدنية الملغى.
(5) تنص المادة 757 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزايدي، يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث 3 مرات متتالية تفصل بين نداء وآخر دقيقة واحدة".
(6) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد، المرجع السابق، ص: 991.

المزايد الأخير الذي قدم أعلى عرض وهذا القرار يعد عملاً إجرائياً وليس بيعاً، فهو يدخل ضمن إجراءات المزايدة ويعد إجراء تمهيدياً لحكم رسو المزاد⁽¹⁾ وذلك لأن البيع بيع قضائي لا يتم إلا بموجب صدور حكم رسو المزاد.⁽²⁾

بعد إعلان الرئيس للمزايد الذي رسا عليه المزاد يلتزم هذا الأخير بإيداع خمس الثمن وكافة المصاريف القضائية والرسوم المستحقة أمام أمانة ضبط المحكمة، على أن يدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام⁽³⁾، وهذا حسب ما جاء في نص المادة 757 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁴⁾

غير أنه إذا تخلف المزايد الذي رسا عليه المزاد عن دفع بقية المبلغ في المهلة المقررة لذلك، فإنه يتم إخطاره وتمنح له مهلة ثانية تقدر بخمسة أيام وإذا لم يستجب لهذه المدة يتم البيع على حسابه، وهذا ما جاء في نص الفقرة الأخيرة من المادة 757 السالفة الذكر.⁽⁵⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أنه في حال تم الحجز على عدة عقارات وترتب بيعها على تعاقب فإن ذلك سيراعى عند التنفيذ بالمزايدة، وهذا يعني أنه يتم بيع العقار الذي حجز أولاً وإذا ظهر أن المبلغ لم يسد كافة الديون ينتقل إلى بقية العقارات المحجوزة

- (1) وجدي راغب فهمي/ مبادئ التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 420-421.
- (2) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 473؛ وأمينه مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 419.
- (3) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 137؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 188-189؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 406.
- (4) تنص المادة 757 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة ويدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة".
- (5) تنص المادة 757 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يودع الراسي عليه المزاد المبلغ كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال خمسة 5 أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته".

حسب ترتيبها في الحجز، وهذا إلى غاية تغطية كافة الديون وهو ما عبرت عنه المادة 756 بالبيع بالتتابع.

أما في حال إذا كانت هذه العقارات المحجوزة موجودة في دوائر محاكم مختلفة فإن البيع في هذه الحالة يتم بالتتابع حسب قيد أمر حجزها بكتابة ضبط هذه المحاكم.⁽¹⁾

ب- جلسات المزايمة:

باستقراء نص المادة 754 السالفة الذكر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتضح أن المشرع قد نص على عدة جلسات للمزايمة، وذلك من خلال ذكره للجلسة الأولى والجلسة الجديدة والجلسات الموالية⁽²⁾، وهذا ما سأحاول شرحه فيما سيأتي:

1- الجلسة الأولى:

بعد افتتاح جلسة المزايمة من قبل الرئيس لبيع العقار غير المشهر المحجوز، يتقدم المزايدين بعروضهم ويرسو المزايد على المزاييد الذي يقدم أكبر عرض، غير أنه إذا لم يتوفر عدد النصاب الكافي من المزايدين والمتمثل في ثلاثة أشخاص على الأقل، أو في حالة إذا لم يتقدم أي مزايد خلال الخمسة عشر 15 دقيقة، يأمر الرئيس بتأجيل الجلسة إلى تاريخ آخر يتولى تحديده وبنفس الثمن الأساسي، ويثبت ذلك في سجل الجلسة وفي جميع الأحوال يتم التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد تاريخ للجلسة اللاحقة ويترتب عليه إعادة النشر والتعليق كما أشرت سابقاً.⁽³⁾

(1) تنص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يجري بيع العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية بالتتابع، وإذا تناول البيع عدة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 أعلاه".

(2) راجع في هذا الشأن نص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 308؛ وحسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 138؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناخبين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات =

2- الجلسة الثانية:

وهذه الجلسة هي ما عبر عنها المشرع الجزائري بالجلسة الجديدة في الفقرة الرابعة من المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، حيث أنه بعد افتتاح الجلسة وتأكد الرئيس من صحة الإجراءات، ومن حضور المعنيين يقوم بتحديد مبلغ التدرج لتبدأ العروض حسب أهمية العقار، غير أنه إذا كانت هذه العطاءات والعروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص 1/10 عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المادة 750 السالفة الذكر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

3- الجلسات الموالية:

يقصد بالجلسات الموالية الجلسة الثالثة وما بعدها، وهنا يباع العقار سواء في الجلسة الثالثة أو في الجلسات التي تليها لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان عرضه المقدم أقل من الثمن الأساسي، وهذا إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له، وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾.

= المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 252-253؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 138؛ وعبد السلام ديب / قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 406.

(1) تنص المادة 754 فقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه".

(2) حماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 14؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 309؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 186-187؛ وبربرة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناخبين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 253.

(3) تنص المادة 754 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "في الجلسات الموالية يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا الدائن =

غير أنه من الناحية العملية فإنه لا توجد جلسة ثانية ولا جلسات موابية، فالجلسة الأولى هي التي تؤجل عدة مرات لتصل إلى ستة 6 أو حتى سبع 7 مرات وهذا كله من أجل تصحيح الإجراءات وبالتالي فالواقع شيء والقانون شيء آخر.

الفرع الثالث:

إعادة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني:

إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، فإنه في هذه الحالة يتم إعادة البيع من جديد وذلك على حساب ذمته الخاصة، كما أن المشرع وفي إطار حماية ورعاية مصلحة المدين أجاز إمكانية إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول على الأقل حتى يصل العقار إلى أعلى ثمن وبناءً على ذلك فإن إعادة البيع تتم إما على ذمة الراسي عليه المزاد، وإما على من يعرض زيادة السدس عن الثمن الأول الذي رسا به المزاد.

وإعادة بيع العقار غير المشهر المحجوز تتم بنفس طريقة إعادة بيع العقار المشهر المحجوز، وهو ما جاء صراحة في نص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

أولاً: إعادة بيع العقار غير المشهر على ذمة من رسا عليه المزاد

يتم إعادة بيع العقار مجدداً إذا لم يرق من رسا عليه المزاد بدفع بقية الثمن في أجل ثمانية 8 أيام واستمراره في الامتناع حتى بعد إذاره ومنحه مهلة خمسة 5 أيام

= الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/ أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له".

(1) تنص المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...وفي حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و761 أعلاه".

ففي هذه الحالة يعاد بيع العقار على ذمته بمزايدة جديدة وحكم جديد وهذا ما نصت عليه صراحة الفقرة الأخيرة من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

والسؤال الذي يطرح في حالة إعادة البيع يدور حول الثمن الذي تبدأ به المزايدة الجديدة التي تم إعادتها على ذمته، هل هو نفسه الثمن الأساسي السابق؟ أم أنها تبدأ بالثمن الذي رسا به المزاد المتخلف؟

إن الأرجح أن تبدأ المزايدة بالثمن الذي رسا به المزاد المتخلف عن الدفع وذلك لسببين: أولهما يعود إلى الصيغة التي اعتمدها المشرع الجزائري بقوله: "وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته"، فهي ترجح أن تكون إعادة البيع على أساس الثمن الذي رسا به المزاد المتخلف⁽²⁾، أما السبب الثاني فهو يتمثل في كون أن الاعتماد على الثمن الأساسي الأول قد يسبب التراجع في إجراءات البيع وبذلك يحدث إطالة في إجراءات التنفيذ.⁽³⁾

ويقصد بإعادة البيع إعادة المزايدة ولكن على ذمة الراسي عليه المزاد ويترتب على ذلك عدة آثار تتمثل فيما يلي:

- إذا تم بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، يلتزم المزايد المتخلف بفرق الثمن⁽⁴⁾، وهذا دون أن يكون له الحق بالمطالبة بالزيادة إذا ما تم بيع العقار

(1) تنص المادة 757 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال خمسة 5 أيام، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته".

(2) علي هادي العبيدي/ البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي، المرجع السابق، ص: 439.

(3) علي هادي العبيدي/ البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي، المرجع السابق، ص: 440.

(4) مثال ذلك إذا رسا المزاد على الراسي المتخلف بمبلغ 500.000 دج وبعد إعادة البيع رسا المزاد الثاني على مبلغ 300.000 دج فإن الفرق المقدر بـ 200.000 دج الذي يسمى بفرق القيمة يلتزم الراسي الأول المتخلف بدفعه، ولكن إذا رسا المزاد الثاني مثلاً على مبلغ 700.000 دج فالزيادة لا يعنى بها المشتري المتخلف عن دفع الثمن.

بثمن أعلى من الثمن الأول وهو ما جاء في نص المادة 758 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

- الإشارة في منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلى إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن في حالة وجود هذا الفارق وهو ما نصت عليه المادة 758 السالفة الذكر في فقرتها الثانية⁽²⁾ والحكمة من هذه الإشارة هي حتى يكون هذا الحكم بمثابة السند التنفيذي في مواجهة الراسي عليه المزاد الأول المتخلف عن دفع الثمن والزيادة في حال وجدت توزع على الدائنين كما يوزع ثمن العقار.⁽³⁾

أما فيما يخص التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف عن الدفع، فإن الاجتهاد القضائي الفرنسي يرى بأنها لا تسري في حق المدين ودائنيه، فهي تعد باطلة لأنها صدرت من شخص مملوك له العقار، حيث إنه بمجرد زوال ملكية المشتري المتخلف بموجب صدور حكم رسو المزاد الثاني، تعود ملكية العقار إلى المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، ويتلقى المشتري الجديد هذه الملكية من أحدهم، في حين يرى جانب آخر أن هذا الإعلان ما هو إلا تهديد بحقوقه لأن مجرد إعادة البيع يتم نزع ملكيته منه.⁽⁴⁾

ثانياً: إعادة بيع العقار غير المشهر على من يعرض الزيادة بالسدس:

- (1) تنص المادة 758 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يلتزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية 8 أيام المنصوص عليها في المادة 757 أعلاه بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى".
- (2) تنص المادة 758 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد".
- (3) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 623؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 189؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 256؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 11.
- (4) أحلام ريحاني / الحجز التنفيذي العقاري، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2009 - 2010، ص: 45.

رغبة من المشرع في زيادة فرص بيع العقار بأعلى ثمن مما رسا عليه المزاد في المرة الأولى وتحقيقا لمصلحة أطراف التنفيذ، سمح بموجب نص المادة 760 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾ لكل من يتمتع بأهلية الشراء وغير ممنوع من دخول المزايمة أن يتقدم بموجب عريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة بطلب إعادة البيع بالمزاد العلني.⁽²⁾

ولإعادة تجديد البيع في هذه الحالة يتعين توفر مجموعة من الشروط منها:

- أن يكون الشخص المتقدم للمزايمة الجديدة متمتعاً بأهلية الشراء كاملة وغير ممنوع من دخول المزايمة،
- أن يتم بيع العقار غير المشهر المحجوز بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع،
- أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس 1/6 من الثمن الراسي به المزاد،
- أن يعلن هذا المزايد الجديد رغبته من خلال تقديم الطلب في أجل ثمانية 8 أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد⁽³⁾،
- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة المبلغ كاملاً مع كافة المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل، وبذلك يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد

(1) تنص المادة 760 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع يجوز لكل شخص في أجل ثمانية 8 أيام الموالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد تقديم عريضة موقعة منه يكلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني".

(2) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 257؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 311؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 190.

(3) تجب الإشارة إلى أن مهلة ثمانية 8 أيام لتقديم طلب إعادة البيع هي مهلة مستحدثة لأنه في ظل القانون الملغى كانت المدة تقدر بـ عشرة 10 أيام وسبب هذا الاستحداث هو من أجل التسريع في الإجراءات والسعي إلى منع حدوث المماثلة ومنع إطالة الإجراءات.

والإجراءات التي تم بها إعلان البيع السابق، وتجري المزايدة بنفس الإجراءات التي جرت بها المزايدة الأولى السابقة.⁽¹⁾

تجب الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على ضرورة تبليغ العريضة المذكورة، إلا أن الفقه والقضاء قد أجمعوا على ضرورة القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزايدة الأولى، وإلى كل من الدائن الحاجز وبقية الدائنين المقيدون، وكذا إلى المدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، ويترتب على ذلك إعادة النشر عن مزايدة جديدة بالإعلان عن البيع الجديد بنفس الشكل والإجراءات السابقة ووفقا لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

هذا وقد أجاز المشرع الجزائري بموجب نص المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، للعارض بالزيادة إمكانية العدول عن عرضه وذلك بالمطالبة بإيقاف إعادة البيع المقررة على ذمته وهذا قبل الحكم برسو المزايدة وبالشروط التالية:

- أن يتم العدول وتقديم طلب وقف إعادة البيع قبل صدور حكم رسو المزايدة،
- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة المصاريف القضائية الإضافية المترتبة عن تراجع،

(1) حماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 15؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 11؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 311-312؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 257؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 91-92.

(2) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 177.

(3) تنص المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزايدة الجديدة إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع بأمانة ضبط المحكمة يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن".

- أن يقدم طلبه في شكل عريضة ويرفقه بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة،

- أن يفصل الرئيس في الطلب بموجب أمر غير قابل لأي طعن.⁽¹⁾

وبناءً على كل ما تقدم فإن عملية البيع تتم من خلال إجراء المزايدة التي تبنى على مجموعة من العطاءات والعروض وترسو على العرض الأكبر والأخير غير أن المزايد المقدم لآخر عرض لا يمكن اعتباره مشتريا إلا إذا صدر في حقه حكم رسو المزايد في نفس الجلسة وما يترتب على ذلك، وهذا ما سأحاول التطرق له في الفصل الثاني الآتي:

(1) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 312؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 257؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 191؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 12؛ وحماني رابح / الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 15؛ وبلقاسمي نور الدين/ الحجز التنفيذي في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، المرجع السابق، ص: 94.

الفصل الثاني:

حكم رسو المزاد على العقار غير المشهر

بعد مناداة رئيس الجلسة للدعاءات الثلاث لمدة ثلاث دقائق يرسو المزاد على آخر عرض يتم تقديمه وبذلك تنتهي جلسة المزايمة.

وحكم رسو المزاد بذلك يعتبر النتيجة النهائية للمزايمة وهو يعد سند الملكية الذي يستند إليه المشتري بمقتضى المزاد العلني، والذي انتقلت إليه الملكية بعد عملية البيع ولذلك فهو يتمتع بحجية قانونية.

غير أنه تجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد لا يفصل في خصومة معينة فهو يبقى مجرد محضر، كما أنه يعد من قبيل الأعمال الولائية للقاضي والتي لا تقبل أي طعن.

وبذلك فإن حكم رسو المزاد يتمتع بطبيعة قانونية خاصة، وبمجرد صدوره يرتب آثاراً قانونية هامة، وهذا ما سأتناوله بالتفصيل من خلال تقسيم الفصل إلى مبحثين كالآتي:

- المبحث الأول: القواعد المنظمة لحكم رسو المزاد.
- المبحث الثاني: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد.

المبحث الأول:

القواعد المنظمة لحكم رسو المزاد

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية ثابتة وخول للقاضي سلطة إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، وهذا نظرا لما يقتضيه السير الحسن للعدالة، ذلك لأن صاحب الحق لا يمكنه اقتضاء حقه بنفسه لذا صار من الضروري جدا اللجوء إلى القضاء من أجل اقتضاء ذلك الحق.

ولدراسة هذه القواعد التي تحكم وتنظم حكم رسو المزاد، كان لا بد من تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد في بادئ الأمر بما في ذلك الإجابة عن السؤال المطروح حول ماذا يقصد بحكم رسو المزاد؟ ومن ثم تحديد مختلف القواعد التي تحكم تنظيم هذا الحكم وهذا من خلال دراسة طريقة تسجيله، وشهره حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه بصفة نهائية.

وهذا ما حاولت التطرق له بالشرح والتفصيل من خلال تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.
- المطلب الثاني: قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية.

المطلب الأول:

الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

قبل التطرق إلى تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد لا بد من التنبيه عن المقصود بحكم رسو المزاد إن كان هذا الحكم يعد بمثابة حكم قضائي شأنه شأن بقية الأحكام القضائية الأخرى، أو أنه مجرد عقد بيع قضائي أو أمر ولائي في حد ذاته، وهذا ما سأنتطرق له فيما سيأتي.

الفرع الأول:

ماهية حكم رسو المزاد

يقصد بحكم رسو المزاد ذلك الحكم الذي يصدره الرئيس في جلسة المزايمة الخاصة ببيع العقار غير المشهر المحجوز، وهو حكم ذو طبيعة خاصة لأن القاضي لا يفصل بين طرفين كما هي العادة، وإنما يتمثل في بيع عقار لتحل إرادة القاضي محل إرادة البائع ضمناً حيث أنه بموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع الجبري على الشخص الذي قدم آخر عرض وأعلاه في جلسة المزايمة.⁽¹⁾

ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية، إذ أنه يصدر فور انتهاء النداءات الثلاث التي تدوم ثلاث دقائق، كما أنه يعد الهدف الذي يصبو إليه كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار⁽²⁾، وهو حجة على من كان طرفاً في الإجراءات وليس حجة على من لم يكن طرفاً فيها، وبذلك فإنه يتمتع بحجية نسبية تنطوي على أطراف الحجز فقط.⁽³⁾

وحكم رسو المزاد يعد من بين السندات المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية⁽⁴⁾ كما سبقت الإشارة إليها في الفصل التمهيدي، وبذلك فإنه ليس حكماً قضائياً فاصلاً في نزاع معين وإنما هو حكم منهي لإجراءات التنفيذ.⁽⁵⁾

(1) بوضيف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 192.
(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 762؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص: 12.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، والموضع السابق؛ و
- Pierre Julien et Gilles Taormina / voies d'exécution et procédures de distribution, op.cit, P: 427.

(4) راجع في هذا الشأن أحكام المادة 600 فقرة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
(5) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 259؛ وحماني رابح/ الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 15؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 139؛ حمدي باشا عمر/ =

هذا وتجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد لا يخضع لإجراءات التبليغ كما هو الحال بالنسبة لسائر الأحكام القضائية، وذلك نظرا للإجراءات التي سبقت استصداره من نشر وتعليق، وبذلك لا يمكن القول إن أطراف التنفيذ أي الدائن الحاجز والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني ليس لهم علم بهذا الحكم، لأن إجراءات تبليغه في الحقيقة قد سبقت صدوره (1)، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 764 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (2).

الفرع الثاني:

تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

لقد اختلفت الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية وتعددت النظريات حول تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، وبناءً على ذلك سأحاول التطرق إلى هذه الآراء والاجتهادات القضائية بالنسبة لكل من مصر وفرنسا ومن ثم الجزائر، وذلك في النقاط الآتية:

= طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 312.

(1) لوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 21؛ وبربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 259؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 194.

(2) تنص المادة 764 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7-763 أعلاه".

أولاً: في مصر

أ- بالنسبة للآراء الفقهية:

فقد انقسمت إلى عدة اتجاهات:

- **الاتجاه الأول:** يرى بأن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق، هذا وإن كان يصدر في شكل الأحكام وديباجتها، إذ لا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها ومن حيث طرق الطعن فيها.⁽¹⁾
- **والاتجاه الثاني:** يرى بأن حكم رسو المزاد ليس حكماً قضائياً لأنه لا يفصل في خصومة قضائية قائمة، لأن قاضي البيوع في إصداره لهذا الحكم يتبع مجموعة من الإجراءات التي حددها له القانون حتى يصل في ختامها إلى إيقاع البيع على أحد المزايدين المشاركين في المزايمة، ومن ثم يصدر حكمه برسو المزاد في ختام الجلسة.⁽²⁾
- **أما الاتجاه الثالث:** فيرى أن حكم رسو المزاد وإن كان يصدر بديباجة الأحكام، غير أنه لا يعد حكماً قضائياً إلا في الصورة والشكل، ذلك أنه في طبيعته هو عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه، وأنصار هذا الاتجاه يستندون في ذلك على المادتين 99 و427 من القانون المدني المصري.⁽³⁾

(1) أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 422؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 528-529؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 487.

(2) أحمد أبو الوفاء/ مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار المطبوعات الجامعية، مصر، طبع سنة 2007، ص: 442؛ وعبد الباسط جميعي وأمال فرايري / التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 215.

(3) نبيل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 431-432؛ وعبد الباسط جميعي/ طرق التنفيذ وإشكالاته، المرجع السابق، ص: 53؛ وعبد الحميد المنشاوي/ التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات الواردة في القانونين رقمي 6 لسنة 1991 و23 لسنة 1992، =

- والاتجاه الرابع والأخير: فيرى أن حكم رسو المزاد هو عمل ولائي، حتى وإن صدر في صورة الأحكام القضائية، لأنه لا يفصل في خصومة قضائية وإنما هو مجرد إثبات لما جرى في جلسة المزايمة، وتأكيدا على رسو المزاد على المزايد الذي قدم أعلى وآخر عرض.⁽¹⁾

ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:

لقد استقر قضاء محكمة النقض المصرية على عدم اعتبار حكم رسو المزاد⁽²⁾ حكما بالمعنى القانوني للأحكام الفاصلة في الخصومات القضائية، واعتبره مجرد عقد بيع⁽³⁾، وهذا ما أقرته محكمة النقض المصرية في العديد من أحكامها، منها الحكم الصادر بتاريخ 1976/03/03 والذي جاء فيه: "إن الحكم الصادر برسو المزاد ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة، وإنما هو عقد بيع ينعقد جبرا على مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه."⁽⁴⁾

وجاء في حكم آخر لها صادر بتاريخ 1985/12/25 بأن: "حكم إيقاع البيع ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات، وإنما محضر يحرره القاضي باستيفاء الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون."⁽⁵⁾

= المرجع السابق، ص: 651؛ ونبييل إسماعيل عمر/ الوسيط في التنفيذ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، طبع سنة 2001، ص: 1007.

(1) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 47-48؛ وأنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 1996، ص: 622.

(2) إن الشائع في مصر أنهم يطلقون على حكم رسو المزاد تسمية: حكم إيقاع البيع.

(3) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 627؛ ونبييل إسماعيل عمر/ الوسيط في التنفيذ، المرجع السابق، ص: 1005.

(4) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 870؛ وأنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص: 626.

(5) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع والموضع السابقان؛ وأنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، نفس المرجع، ص: 623.

ثانيا: في فرنسا

أ- بالنسبة للآراء الفقهية:

لقد شهدت آراء الفقهاء في فرنسا هي الأخرى عدة اتجاهات منها:

- الرأي الأول: الذي يعتبر أن حكم رسو المزاد هو مجرد بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية إلا من حيث الشكل، كونه يصدر عن جهة قضائية وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه ولا يقبل الطعن بأي وجه.⁽¹⁾
- الرأي الثاني: يرى بأن حكم رسو المزاد لا يتمتع بطبيعة الحكم القضائي، لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو بذلك يعد مجرد عقد بيع قضائي.⁽²⁾
- أما الرأي الثالث: فهو يعتبر حكم رسو المزاد بمثابة قرار رضائي، لأنه لا يفصل في نزاع أو خصومة، وإنما هو مجرد معاينة لسير وقائع البيع يتضمن التأكيد على ملكية الراسي عليه المزاد للعقار المبيع.⁽³⁾

ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:

لقد اعتبرت محكمة النقض الفرنسية حكم رسو المزاد في العديد من أحكامها بأنه مجرد عقد بيع مثله مثل عقد البيع الاتفاقي، غير أنه يختلف عنه في كونه عقد بيع قضائي أي أنه يتم على مستوى القضاء، ويتم بصفة جبرية أي بدون الحاجة إلى موافقة ورضا مالك العقار المحجوز محل البيع.⁽⁴⁾

(1) Paul Cuhe et Jean Vincent / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, PP: 304-306 ; et Jean Vincent et Jaques Prevault / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 280.

(2) Gérard Couchez / voies d'exécutions, op.cit, P: 226.

(3) Cécile Robin/ procédures civiles d'exécutions, op.cit, P: 117.

(4) Jean Vincent et Jaques Prevault / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 281; et Cécile Robin / procédures civiles d'exécution, op.cit, P: 117.

ثالثا: في الجزائر

أ- بالنسبة للآراء الفقهية:

أما بالنسبة للجزائر فقد توحدت الآراء الفقهية على اعتبار حكم رسو المزاد مجرد محضر يبين مختلف الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايمة ويثبت رسو المزاد على أحد المشاركين في المزاد الذي تقدم بأعلى ثمن وآخر عرض وهو بذلك لا يعتبر حكما قضائيا وإنما يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع⁽¹⁾، وهذا ما أكده الفقيه مجيد خلفوني بقوله: "إن حكم رسو المزاد هو عبارة عن إقرار القاضي المكلف بعملية البيع بالمزاد العلني برسو المزاد على أعلى مقدار نقدي عرضه أحد المزايدين للحصول على العقار... ويعتبر حكما غير فاصل في خصومة قضائية"⁽²⁾.

ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:

لقد اعتبرت المحكمة العليا في قرارها الذي يعتبر الوحيد من نوعه حكم رسو المزاد بمثابة قرار ولائي، ونفت عنه صفة الحكم القضائي، وهذا ما جاء في قرارها رقم 292327 الصادر بتاريخ 2003/01/29 والذي تضمن ما يلي: "حيث طلب الطاعن نقض الحكم الصادر بتاريخ 2000/06/05 عن محكمة وهران المتضمن بيع العقار بالمزاد العلني".

حول عدم القبول:

حيث إنه كما هو ثابت من وقائع القضية أنه صدر بتاريخ 2000/06/05 حكم عن محكمة وهران الذي يتضمن بيع العقار بالمزاد العلني قام الطاعن بتوجيه طعن بالنقض ضد هذا الحكم.

(1) محمد حسنين / التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 200-201؛ والوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم/ طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 110؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 21؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 139.
(2) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 157.

وحيث إن القاضي يقوم أثناء المزايمة ببيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاعه لمن رسا عليه المزاد، ومن ثمة فإنه وعند قيامه بإجراءات المزايمة فهو لا يفصل في أية منازعة بل يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، ذلك أن المشرع أراد عند نزع ملكية العقار جبرا عن المدين أن تتم إجراءات المزايمة تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصالح الأطراف، وبالتالي لا يعد حكم مرسى المزاد حكما قضائيا بالمعنى الفني بل يعد قرارا ولائيا صادرا في شكل الحكم القضائي".⁽¹⁾

وبناءً على ذلك يظهر من خلال هذا القرار أن المحكمة العليا قد كيفت حكم رسو المزاد على أنه قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي وليس بحكم قضائي، إلا أنه يبدو لي أن حكم رسو المزاد ذو طبيعة خاصة يغلب عليه الطابع الإجرائي.

المطلب الثاني:

قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية

قبل التطرق إلى دراسة مسألة قيد حكم رسو المزاد لا بد من تحديد شكل هذا الحكم وكذا مختلف البيانات التي يشمل عليها، ومن ثم دراسة طريق تسجيله بالمحافظة العقارية وكيف يقوم المحافظ العقاري بشهره، علما ان الأمر يتعلق بعقار غير مشهر وهذا الأخير ليس له أصل ملكية بالإضافة إلى دراسة إمكانية الطعن فيه، وهذا ما سأحاول التطرق له في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

شكل حكم رسو المزاد ومشمولاته

كما سبقت الإشارة فإن حكم رسو المزاد يتخذ شكل الأحكام القضائية، وذلك مادام أنه يصدر بديباجتها إذ يتصدر بعبارة: "الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/01/29، في الملف رقم 292327، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد الأول، ص: 206-208.

الشعبية- باسم الشعب الجزائري" وهو يتضمن الشكليات التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

وبناءً على ذلك فإن حكم رسو المزاد وبالرغم من أنه لا يعد حكماً قضائياً إلا أنه يأخذ شكله، ونظراً لطبيعته الخاصة فقد أوجبت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضرورة احتوائه على مجموعة من البيانات منها:⁽²⁾

أولاً: ضرورة مراعاة الشكل الرسمي للحكم القضائي في إصدار حكم رسو المزاد مادام أنه يأخذ شكله:

ويتم ذلك من خلال احترام البيانات الآتية:

- ذكر المحكمة التي أصدرت الحكم،
- تاريخ إصدار الحكم في مادة تنفيذ إجرائية "تنفيذ عقاري"،
- اسم القاضي الذي أجرى المزايمة، وإظهار بأنه قد قضى بإيقاع البيع على صاحب العطاء الأكبر،
- اسم الخصوم وصفاتهم ومقر إقامتهم، والخصوم في حكم رسو المزاد هم الدائنون الحاجزون والدائنون المقيدون الذين أدخلوا في الإجراءات واعتبروا طرفاً فيها، بالإضافة إلى المدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني، والمشتري الذي رسا عليه المزاد، كما يذكر المزايد المتخلف عن دفع بقية الثمن إن وجد،
- توقيع القاضي المشرف على المزايمة، والموقع للبيع وكاتب الجلسة على النسخة الأصلية للحكم.

(1) راجع في هذا الشأن المادتين 275 و276 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 313؛ وإسماعيل إبراهيم الزيايدي/ التنفيذ العقاري، مطبعة روز اليوسف الجديدة، طبع سنة 1997، ص ص: 282-283.

ثانيا: شمول حكم رسو المزاد على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الإشارة إلى:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وكافة الإجراءات اللاحقة، لاسيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع وتاريخ حصول التنبيه بنزع الملكية وتسجيله بأمانة ضبط المحكمة،
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع،
- تاريخ ومكان إجراء البيع،
- إعادة المزايمة إن وجدت، نتيجة الزيادة بالسدس أو نتيجة تخلف الراسي عليه المزاد،
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المبيع، ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع،
- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المبيع،
- إجراءات البيع بالمزاد العلني،
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا،
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.⁽¹⁾

(1) بوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص:12؛ وحمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 314؛ وعبد السلام ديب/ قانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص: 407-408؛ وعبد الرزاق بوضياف/ أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، المرجع السابق، ص:102؛ وراجع المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً: مشتملات حكم رسو المزاد

يشترط أن يشمل حكم رسو المزاد على:

- صورة من قائمة شروط البيع أو القائمة الأصلية أو المعدلة بموجب حكم في حالة تقديم اعتراض عليها والتي يتعين أن تكون واردة في سنده،
- صورة من محضر الجلسة التي حصل فيها البيع، وذلك لأن هذا المحضر الرسمي يتضمن إقرار الراسي عليه المزاد بالشراء بموجب الثمن الذي تم إيقاع البيع به،

رابعاً: عدم تسبیب حكم رسو المزاد

لا يشترط القانون تسبیب حكم رسو المزاد، لأنه ليس حكماً قضائياً ولا قراراً فاصلاً في نزاع معين، وما دام أنه يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي، فلا يوجب القانون تسبیبه.⁽¹⁾

خامساً: ضرورة ذكر منطوق الحكم

عادة ما ينتهي الحكم بمنطوق، ومنطوق حكم رسو المزاد هو إيقاع البيع لمن قدم أكبر وآخر عطاء، وبذلك رسا عليه المزاد وهذا بعد دفع الثمن وتسديد كافة المصاريف القضائية والرسوم المستحقة، كما يشتمل المنطوق على ضرورة تسليم المنفذ عليه العقار إلى الراسي عليه المزاد وهذا ما جاء في الفقرة السابعة من المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

(1) أحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 898-899؛ وعزمي عبد الفتاح / تسبیب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1983، ص: 86-87؛ وعباس العبودي/ شرح احكام قانون اصول المحاكمات المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الأردن، الطبعة الأولى، طبع سنة 2006، ص: 340؛ وقتحي والي/ الوسيط في قانون القضاء المدني، المرجع السابق، ص: 633.

(2) تنص المادة 763 فقرة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد".

وبما أن حكم رسو المزاد يعد منهيًا لإجراءات المزايده، فإنه من الضروري النطق به علانية في جلسة المزايده، ولا يجوز تأجيله إلى جلسة أخرى.⁽¹⁾

هذا وتجب الإشارة إلى أن تنفيذ حكم رسو المزاد يتم بصفة فورية، أي بمجرد النطق به لذا يمنع على قاضي التنفيذ تعديله بعد النطق به، وأكثر من ذلك فهو ينفذ دون الحاجة إلى تبليغ الأطراف المعنية بذلك⁽²⁾، وهو ما نصت عليه المادة 764 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

الفرع الثاني:

شهر حكم رسو المزاد

يقصد بتسجيل حكم رسو المزاد قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار المعني وهو ما نصت عليه صراحة الفقرة الثانية من المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، وذلك نتيجة لورود حكم رسو المزاد على عقار، وملكية العقار في القانون الجزائري لا تنتقل إلا بالقيده، لذا يستوجب شهر حكم رسو المزاد حتى تنتقل الملكية، وهذا عملاً بأحكام المادة 90 من القانون رقم 63/76.⁽⁵⁾

يتم قيد حكم رسو المزاد من خلال تسجيله في السجل العقاري⁽⁶⁾، وذلك حتى يكون هذا الحكم حجة على الغير⁽¹⁾، حيث يتم التأشير بحكم رسو المزاد بالبطاقة

(1) كمين مسعود/ الحجز العقاري، المرجع السابق، ص: 92.
(2) بربارة عبد الرحمن / طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 259؛ وبوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 194.
(3) تنص المادة 764 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في المادة 763-7 أعلاه".
(4) تنص المادة 762 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على ما يلي: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين 2 من تاريخ صدوره".
(5) تنص المادة 90 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط... أن يعملوا على إشهارة جميع العقود أو القرارات القضائية".
(6) راجع أحكام المادة 12 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

العقارية على هامش سند ملكية المحجوز عليه، وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، هذا وقد أوجبت المادة 38 منه ضرورة التأشير على البطاقات العقارية.⁽²⁾

ومادام حكم رسو المزاد هو بيع قضائي، فهو حكم ناقل للملكية التي تنتقل من ذمة المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إلى المالك الجديد الذي رسا عليه المزاد وهذا مع مراعاة مبدأ أن الملكية في التشريع الجزائري لا تنتقل إلا بتطبيق قوانين الشهر العقاري، مع العلم أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني في شهر المعاملات العقارية كما سبق وأشرت.

وفيما يخص المكلف بتسجيل حكم رسو المزاد، فإن المادة 762 قد جاءت صريحة في ذلك بموجب فقرتها الثانية، حيث ألزم المشرع الجزائري من خلالها المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بقيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية بقوله: "يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد".

أما أجل القيد فقد حدده المشرع بمهلة شهرين تسري ابتداءً من تاريخ صدور حكم رسو المزاد، وبمجرد إشهاره فإن هذا الحكم سيصبح بمثابة سند للملكية يؤكد بها المشتري الذي رسا عليه المزاد ملكيته لهذا العقار المبيع⁽³⁾، إذ تنتقل إليه ملكية هذا العقار المعني في حدود ما كان يملكه المدين المحجوز عليه من حقوق عينية أصلية

= (1) مجيد خلفوني/ نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص:158؛ ومحمد بوركي/ التوثيق والإشهار العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1999، العدد06، ص:29؛ وزروقي ليلي/ التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة على القيد، مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، العدد05، ص:14.

(2) تنص المادة 38 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كإشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن يكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

(3) حماني رابح/ الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص:16؛ وبوعروج مداني/ أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص:12؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص:258؛ والعربي شحط عبد القادر/ طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص:140.

كحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع، أما الحقوق العينية التبعية كالرهن والتخصيص والامتياز، فإنه يتم تطهيرها بتسجيل حكم رسو المزداد⁽¹⁾، وهذا ما سأطرق له لاحقا في المبحث الثاني من هذا الفصل.

هذا وبالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ يظهر أن المشرع الجزائري قد اشترط توافر مجموعة من الشروط عند القيام بالإيداع منها:

- هوية أطراف الحكم ويتضمن أسماء وألقاب وتاريخ ومكان الولادة وجنسية وموطن ومهنة الأطراف إن كانوا أشخاصا طبيعياً، وإذا كانوا أشخاصا معنوية فإنه يتوجب الإشارة إلى شكلهم ومقرهم، وبالنسبة للشركات التجارية فإنه يتعين ذكر رقم تسجيلها في السجل التجاري، وبالنسبة للجمعيات يذكر مقرها وتاريخ ومكان التصريح بها، أما النقابات فيذكر مقرها وتاريخ إيداع قوانينها الأساسية،
- تعيين العقار محل الإشهار بذكر نوعه والبلدية التي يقع فيها، والمساحة التي يترتب عليها والحدود التي تحيط به، وغيرها من المواصفات التي تفيد في تعيينه.

وعليه فإنه حتى تنتقل ملكية العقار المباع لابد من شهر حكم رسو المزداد، لأنه بالشهر تنتقل الملكية حسب ما جاء في المادة 793 من القانون المدني⁽³⁾، والمادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمنة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁾، هذا وقد أكدت أحكام القضاء الجزائري هذا المبدأ من خلال قرار المحكمة العليا

(1) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 874؛ وأنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقفية، المرجع السابق، ص: 624.

(2) راجع المواد من 62 إلى 67 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

(3) تنص المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار... إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

(4) تنص المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لاوجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية...".

رقم 182360، الصادر بتاريخ 1998/10/28، والذي قضى بأنه: "حيث أن عملية الشهر هي وحدها التي تستطيع نقل الملكية طبقا لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني".⁽¹⁾

إلى جانب قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/02/14، في الملف رقم 186443 غير منشور حيث جاء فيه: "حيث أن إجراءات الإشهار العقاري تعتبر إجراءات من النظام العام وأن تسري شرعية العقود التوثيقية من يوم إشهارها بالمحافظة العقارية".⁽²⁾

وبناءً على كل ما تقدم فإن السؤال المطروح هنا يثور حول مسألة الشهر، ويتمثل في كيفية القيام بشهر حكم رسو المزاد على عقار ليس له أصل الملكية؟ بمعنى أن هذا العقار المعني لا يملك بطاقة عقارية تعرفه وتعينه، خاصة وقد أشرت أن الشهر يستوجب شروطاً من بينها تعيين العقار تعييناً دقيقاً، وهل يقوم المحافظ العقاري بإشهار الحكم بالرغم من انعدام قاعدة الأثر النسبي المنصوص عليها في المادة 88 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر والتي تشترط أصل الملكية؟

إن الإجابة عن هذا التساؤل تستدعي الرجوع إلى أحكام المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، حيث أعفى المشرع المحافظ العقاري عند قيامه بشهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقار غير مشهر من ذكر أصل الملكية، وهو بذلك يعد استثناءً من قاعدة الأثر النسبي إلى جانب الاستثناءات الأخرى المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر،

(1) حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005، ص: 314.

(2) حمدي باشا عمر/ القضاء العقاري، المرجع السابق، ص: 314.

(3) تنص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية".

وبذلك فإن عملية شهر حكم رسو المزاد على عقار غير مشهر تتم عكس ما هو معمول به بالنسبة للعقار المشهر.⁽¹⁾

وفي الحقيقة إنه من المنطقي جدا أن يأخذ المشرع الجزائري مثل هذا الاستثناء، كونه قد أجاز من خلال استحداث قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية توقيع الحجز على عقار غير مشهر، فهو كان يعلم مسبقا أن هذا الأخير ليس له أصل الملكية، وبذلك فإنه من المستحيل احترام قاعدة الأثر النسبي للشهر.

الفرع الثالث:

الطعن في حكم رسو المزاد

كما سبقت الإشارة فإن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا، وإنما هو قرار ولائي يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي، وبحسب ما ذهب إليه الفقه التقليدي فإن هذا النوع لا يخضع لطرق الطعن التي تخضع لها الأحكام القضائية، هذا وقد اختلفت التشريعات وتعددت حججها وبراهينها حول إجازة أو عدم إجازة الطعن في مثل هذا الحكم، وهذا ما بين التشريع الفرنسي والمصري والجزائري، والذي سأحاول التطرق إلى كل منها في النقاط الآتية:

أولا: بالنسبة للتشريع المصري

لقد أجاز المشرع المصري وبصفة استثنائية الطعن في حكم رسو المزاد بالاستئناف ممن كانوا طرفا في إجراءات التنفيذ وذلك في حالتين:

(1) بربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 265؛ وحمدى باشا عمر وزروقي ليلى/ المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص: 330-331؛ ولوصيف نجاة / حجز العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص: 21-22؛ وبوضياف عادل / الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 202-203؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 327-328.

- وجود عيب في إجراءات المزايمة.
- وجود عيب في شكل الحكم أو صدوره بعد رفض طلب الإيقاف بالرغم من جدية ووجهة السبب.(1)

هذا وقد نصت المادة 191 من قانون المرافعات المصري على جواز تصحيح حكم رسو المزاد، إذا وقع به خطأ مادي بحت كحدوث خطأ مثلا في تحديد مساحة العقار أو موقعه، إذ يتعين أن يكون الخطأ في صلب الحكم، فلا يعتبر خطأ واجب التصحيح إذا أخطأ الراسي عليه المزاد في تقديم العطاء وترتب عليه المزاد.(2)

ثانيا: بالنسبة للتشريع الفرنسي

أما فيما يخص التشريع الفرنسي فقد أجاز هو الآخر إمكانية الطعن في حكم رسو المزاد بواسطة التظلم منه بموجب دعوى أصلية وليس بطرق الطعن المقررة في الأحكام القضائية.(3)

ثالثا: بالنسبة للتشريع الجزائري

كان يجيز المشرع الجزائري في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد، وهذا لمن له المصلحة القانونية في إبطال إجراءات التنفيذ ولا يمكن لمن رسا عليه المزاد التمسك ببطلان إجراءات هو من اتخذها إلا إذا كانت متعلقة بالنظام العام والآداب العامة.(4)

(1) عبد الحميد الشواربي/ الأحكام العامة في التنفيذ الجبري الفقه، القضاء، الصيغة القانونية، المرجع السابق، ص: 712.

(2) نبيل عمر وأحمد هندي/ التنفيذ الجبري قواعده وإجراءاته، المرجع السابق، ص: 668-669.

(3) محمد حسنين/ التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص: 137.

(4) عمارة بلغيث/ التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004، ص: 119.

أما في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه وحسب نص المادة 765 منه⁽¹⁾ التي جاءت صريحة وبدون غموض تقر بأنه لا يمكن الطعن في حكم رسو المزاد بطرق الطعن المقررة للأحكام القضائية.

غير أنه أجاز رفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم، وهي بذلك تعتبر منازعة موضوعية في التنفيذ وتكون من اختصاص قاضي الموضوع، وتبنى إجراءات البطلان على عيب في إجراءات المزايمة أو عيب في شكل الحكم، وهذا ما يظهر في قرار المحكمة العليا رقم 292327 الصادر في 2003/01/29 السالف الذكر.⁽²⁾

وبذلك فإن دعوى البطلان الأصلية قد ترفع من طرف المدين المنفذ عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو حتى من الدائنين الحاجزين.⁽³⁾

وبناءً على ما تقدم فإن حكم رسو المزاد وإن كان لا يعد حكماً بالمعنى الفني إلا أنه يرتب كامل الآثار القانونية التي ترتبها الأحكام القضائية، والتي تتمثل في إنشاء حقوق وترتيب التزامات، وهذا ما سأحاول دراسته في المبحث الآتي.

المبحث الثاني:

الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

لا يعد حكم رسو المزاد حكماً قضائياً وإنما مجرد بيع قضائي أو جبري، إلا أن هذا لا يمنعه من ترتيب بعض الآثار القانونية التي ترتب على البيع الرضائي، والتي تتمثل في جملة من الحقوق والواجبات.

(1) تنص المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن".

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 316-317.

(3) أحمد مليجي/ إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 922؛ وعبد الباسط جمعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 218.

غير أنه وبمأن هذا الحكم يصدر بشأن البيع الجبري للعقار غير المشهر، فإن المشرع الجزائري قد خصه ببعض الآثار التي تنحصر في عدة حقوق والتزامات يتمتع بها الراسي عليه المزاد، فمن بين الالتزامات التي تقع على عاتق مشتري العقار أي الراسي عليه المزاد، الالتزام بدفع ثمن رسو المزاد خلال الأجل المحدد قانوناً، والالتزام بقيد حكم رسو المزاد خلال أجل شهرين بالمحافظة العقارية حتى يكون هذا الحكم حجة على الغير كما سبق دراسته.

أما من بين الحقوق التي يتمتع بها، فهي حقه في الحصول على العقار المباع، إذ يلتزم المدين المنفذ عليه بتسليمه العقار محل البيع، كما من حقه تطهير هذا العقار من كل الأعباء والارتفاقات العالقة به، كما سأشرح ذلك فيما سيأتي.

وعلى هذا الأساس فقد حاولت دراسة الآثار المترتبة على حكم رسو المزاد من خلال تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كالآتي:

- المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.
- المطلب الثاني: تطهير العقار غير المشهر المباع.

المطلب الأول:

نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

إن من أهم الآثار التي تترتب على البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز، وترسيم هذا البيع بموجب حكم رسو المزاد ومن ثم قيده بالمحافظة العقارية، نقل ملكية هذا العقار فهي تعد حقا للمشتري الراسي عليه المزاد وفي نفس الوقت هي التزام يقع على عاتق المحجوز عليه الذي كان يملك هذا العقار، إذ أنه يلتزم بتسليمه إلى المشتري الذي يعد المالك الجديد لهذا العقار وهو ما يشتمله منطوق حكم رسو المزاد

غير أنه يمكن التساؤل حول ماهي الحالة التي تنتقل بها ملكية العقار غير المشهر الراسي عليه المزاد؟ وكذا ماهي الآثار التي تترتب على هذا الانتقال؟ وهذا ما سأحاول شرحه في الفروع الآتية:

الفرع الأول:

الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد

في الحقيقة لقد اختلفت الآراء الفقهية حول تحديد الحالة التي تنتقل بها ملكية العقار غير المشهر المباع إلى الراسي عليه المزاد ومن هذه النظريات أذكر:

أولاً: نظرية القانون الروماني

تعد نظرية القانون الروماني نظرية قديمة مفادها أن الملكية تنتقل إلى الراسي عليه المزاد بنفس الأعباء والتكاليف المحملة بها، وهذا كما هو سائد في البيع الرضائي وذلك لأن المالك يتلقى الملكية من المشتري بما لها وما عليها من تكاليف وأعباء.⁽¹⁾

ثانياً: نظرية القانون الفرنسي القديم

مفادها أن حكم رسو المزاد ينشأ ملكية جديدة للراسي عليه المزاد، وهذه الملكية تكون خالية من الأعباء والقيود التي كانت محملة بها قبل بيعها وقد استندت هذه النظرية إلى مبدأ ضرورة توفير الائتمان للراسي عليه المزاد⁽²⁾، هذا إضافة إلى أن عملية البيع القضائي تختلف عن البيع الرضائي في كونها تتم في جلسة علنية وعلى

(1) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص:540-541؛ وحلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص:588؛ ورمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 497.

(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص:773؛ وحلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع والموضع السابقان؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 542.

مسمع ومرأى كل الناس، ومن هذا المنطلق فإن كل من له حقوق على هذا العقار عليه بالتدخل في الإجراءات بالطرق التي حددها القانون لذلك من أجل الدفاع عن حقوقه.⁽¹⁾

غير أن هذه النظرية وإن كان يعمل بها في القوانين الفرنسية والمصرية وحتى الجزائرية إلا أنها اندثرت ولم يعد لها وجود.⁽²⁾

وبالتالي فإن انتقال الملكية إلى الراسي عليه المزداد يكون بنفس الحالة التي كانت عليها هذه الملكية أثناء البيع⁽³⁾، ولا يختلف الوضع في البيع الجبري ولا حتى البيع الرضائي وهذا ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، وهو نفسه ما كان سائدا في ظل القانون الملغى.

ونفس الشيء بالنسبة للتشريع المصري الذي اعتمد على انتقال الملكية بكل ما تحمله من أعباء، وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية في قرارها الصادر في 1967/03/07، والذي قضى: "بأن حكم رسو المزداد لا ينشئ - بإيقاع البيع - ملكية جديدة مبتدأه للراسي عليه المزداد وإنما يكون من شأنه أن ينقل إليه ملكية العقار المباع من المدين أو الحاجز".⁽⁵⁾

وبناءً على ذلك فإنه إذا كان العقار المباع محملاً ومثقلاً ببعض الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع وحق الارتفاق، فإنها تنتقل إلى الراسي عليه المزداد بمجرد

(1) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 495-494.

(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 773؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 496.

(3) Jean Vincent et Jaques Prevault/ voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 282; et Paul Cuhe et Jean Vincent / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 308.

(4) تنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "تنتقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزداد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها...".

(5) أنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص: 626؛ ومحمد محمود إبراهيم / أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 628.

انتقال الملكية التي تحملها إليه⁽¹⁾، وهو ما جاء في نص المادة 109 من القانون المدني⁽²⁾، ومن ذلك فإذا كان مثلا العقار المباع مؤجرا قبل قيد أمر الحجز وله تاريخ ثابت ومدة لا تزيد عن تسع سنوات، فإن الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزداد شريطة أن يكون هذا الإيجار مدونا في قائمة شروط البيع، أي أن يكون المشتري على علم به قبل التقدم إلى المزداد العلني⁽³⁾.

وعليه فإن المشتري هنا يعد بمثابة الخلف الخاص للمدين المحجوز عليه⁽⁴⁾، وبذلك تنتقل إليه الملكية كما هي محملة بكامل الأعباء والحقوق المثقلة بها.

غير أنه تجب الإشارة إلى أنه في حال إذا لم يمثل المدين المحجوز عليه لأمر المحكمة القاضي بتسليم العقار المباع للراسي عليه المزداد، جاز لهذا الأخير الحصول على الصورة التنفيذية من الحكم والسعي بمقتضاها الى الحصول على العقار جبرا بالقوة العمومية، أما إذا بقي أحد في هذا العقار جاز للمشتري بالمزداد العلني طرده بموجب أمر استعجالي⁽⁵⁾.

ولكن إذا وجد المشتري في العقار منقولات تخص المدين المحجوز عليه ولم يشملها البيع بالمزداد العلني، وجب عليه ردها إليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة ثمانية

(1) حلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 589-590؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 773؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 424؛ ونبييل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 433.

(2) تنص المادة 109 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم على ما يلي: "إذا أنشأ الحق التزامات وحقوقا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه".

(3) نبييل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 435؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 542؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 663.

(4) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 628؛ وفتححي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 495.

(5) محمد براهيم/ القضاء المستعجل، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 2006، ص: 220.

أيام، وفي حالة رفض استلامها، يحرر المحضر القضائي محضرا برفض الاستلام ويستصدر أمرا على عريضة من أجل بيعها بالمزاد العلني، وفي حال تعذر بيعها توضع في المحشر⁽¹⁾ وهو ما نصت عليه المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

الفرع الثاني:

آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد

إن من بين آثار نقل ملكية العقار غير المشهر المباع إلى الراسي عليه المزاد، امتلاك هذا الأخير أي الراسي عليه المزاد لثمار وإيرادات هذا العقار، ويتم ذلك من تاريخ صدور حكم رسو المزاد حيث يمتلك الثمار الطبيعية وحتى الثمار المدنية المعبر عنها بالإيرادات كبذل الإيجار مثلا، فهي تكون بذلك من نصيبه بمجرد إيقاع البيع عليه.⁽³⁾

وهو ما أخذ به المشرع المصري حيث أقرت محكمة النقض المصرية في حكم صادر لها بتاريخ 16/02/1971، بأنه: "...إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم مرسي للمزاد فإن ثمرات العقار وإيراداته تكون من حق الراسي عليه المزاد".⁽⁴⁾

(1) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 163.

(2) تنص المادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "...ويجب رد الأشياء التي لم يتناولها التنفيذ إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة ثمانية 8 أيام فإذا رفض استلامها بعد إنذاره من طرف المحضر القضائي يحرر هذا الأخير محضرا برفض الاستلام وفي هذه الحالة يقوم المحضر القضائي باستصدار أمر على عريضة لبيع هذه الأشياء بالمزاد العلني ويودع المتحصل من بيعها بأمانة ضبط المحكمة بعد استيفاء المصاريف، إذا تعذر بيعها لأي سبب كان تعد من الأموال المتخلى عنها وتوضع في المحشر".

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، نقلا عن الهامش رقم 01، ص: 771؛ وحلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 585؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 544.

(4) محمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 682.

ومن آثار انتقال الملكية كذلك تحمل الراسي عليه المزااد الأعباء المالية التي تترتب على العقار ومختلف الأخطار التي يلحقها هذا العقار بالغير، وذلك من تاريخ انتقال الملكية إليه بمعنى من تاريخ صدور حكم رسو المزااد.⁽¹⁾

هذا مع الإشارة إلى أن حكم رسو المزااد لا يتمتع بالحجية المطلقة تجاه الغير، فهو يتمتع بحجية نسبية فقط تجاه أطراف التنفيذ لا أكثر⁽²⁾، وعلى هذا الأساس فإنه لا يحمي مشتري العقار من الدعاوى المتعلقة بالفسخ أو الإلغاء أو الإبطال أو الرجوع أو دعوى استحقاق العقار، إذ أن هذه الدعاوى يمكن رفعها من المدين المحجوز عليه أو تم رفعها ولم يفصل فيها بعد، فهنا حكم رسو المزااد لا يحميه من الدعاوى القائمة⁽³⁾.

وعلى ضوء ما تقدم فإنه بمجرد قيد حكم رسو المزااد بالمحافظة العقارية، فإنه تنتقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزااد بكل ما تحمله من أعباء وحقوق عينية أصلية.

هذا وقد ألزمت المادة 763 في فقرتها السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسي عليه المزااد في منطوق الحكم، فحكم رسو المزااد يعتبر سند تنفيذي لطرده هؤلاء، إلا أن القضاء الجزائري لم يستقر على توحيد الاجتهاد القضائي لوجود أوامر استعجالية قضت بطرده الشاغلين للعقار الذي بيع بالمزااد العلني.⁽⁴⁾

(1) بداوي عبد العزيز/ الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص: 164.

(2) أنور طلبية / إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المرجع السابق، ص: 883؛ وأنور طلبية / التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص: 628.

(3) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 498؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 774؛ ونبييل إسماعيل عمر/ أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 433؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 541-542.

(4) محمد براهيمي / القضاء المستعجل، المرجع السابق، ص: 221.

إلا أن هناك اجتهاد قضائي آخر يقر بطرد الشاغل إلا بموجب أحكام قضائية، وليس أوامر استعجالية⁽¹⁾، ويبدو لي أنه يجب التفرقة بين حالة ما إذا كان المدين هو الشاغل للعقار ففي هذه الحالة يطرد بأمر استعجالي، أما إذا كان الشاغل ليس له أي علاقة بالدين وكان له سند شغل العقار عقد الإيجار، أو وصولات إيجار ففي هذه الحالات يجب احترام إجراءات الطرد في ظل تطبيق القانون في الزمان والمكان الذي صدر فيه.

لكن السؤال المطروح هو هل تنتقل الملكية كذلك مثقلة بالحقوق العينية التبعية كالرهن؟ وهو ما سأحاول الإجابة عنه في المطلب الثاني الآتي.

المطلب الثاني:

تطهير العقار المباع

كما سبق وذكرت فإن الملكية تنتقل من المدين المحجوز عليه إلى المشتري الراسي عليه المزداد بموجب حكم رسو المزداد كما هي مثقلة بجميع الأعباء والحقوق العينية سواء أكانت هذه الحقوق العينية أصلية أم تبعية، غير أنه واستثناء من القاعدة أجاز المشرع الجزائري إمكانية وضع حد للحقوق العينية التبعية فقط دون الحقوق العينية الأصلية وذلك من خلال تطهير العقار المباع.

وبناءً على ذلك فقد ارتأيت دراسة هذا المطلب المتعلق بتطهير العقار المباع من خلال تحديد ما هو المقصود بالتطهير وأساسه القانوني، وكذا فيم تتمثل مختلف الحقوق التي يتطهر منها هذا العقار وماهي شروط التطهير، بالإضافة إلى ذلك فقد نوهت إلى مسألة مهمة تتعلق بالحق في الضمان والرجوع على الدائنين وهذا في الفروع التالية:

(1) مزيان محمد أمين / بيع العقارات المشهورة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، المرجع السابق، ص ص: 90-91.

الفرع الأول:

المقصود بالتطهير وأساسه القانوني

سأتعرض في هذا الفرع إلى عنصرين هما تحديد مفهوم التطهير، ومن ثم دراسة أساسه القانوني وهذا كما يلي:

أولاً: تحديد المقصود بالتطهير العقاري

يقصد بتطهير العقار تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية⁽¹⁾، وبذلك فإن تطهير العقار هو رفع جميع الحقوق والأعباء والقيود المثقل بها العقار المباع حتى ينتقل صافياً إلى المشتري الذي رسا عليه المزااد.⁽²⁾

والحقوق والقيود التي يطهر منها العقار في حكم رسو المزااد هي تلك الحقوق المقيدة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار غير المشهر المباع والتي يفترض أن المشتري الراسي عليه المزااد على علم بها باعتبار أنها مذكورة في قائمة شروط البيع.⁽³⁾

ثانياً: الأساس القانوني لتطهير العقار المباع

إن مسألة التطهير قد تعرضت لها مختلف التشريعات المقارنة كالتشريع المصري في المادة 450 من قانون المرافعات⁽⁴⁾، والتشريع اللبناني في المادة 986 من قانون أصول المحاكمات المدنية⁽⁵⁾، وغيرها من التشريعات الأخرى.

(1) عبد الناصر توفيق العطار/ التأمينات العينية، دار الفكر العربي، مصر، دون تاريخ الطبع، ص: 135.

(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 776.

(3) رمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 500-501؛ وحلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 590.

(4) أحمد مليجي/ التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، المرجع السابق، ص: 915.

(5) أحمد الهندي/ أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 342؛ وحلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 588-589.

أما فيما يخص التشريع الجزائري فإن مسألة تطهير العقار هي أمر مستحدث، إذ أنه لم يتعرض لهذه المسألة في ظل القانون الملغى، وإنما اقتصر النص عليها فقط في القانون المدني باعتباره شريعة القوانين وهذا في المادة 936 منه⁽¹⁾، ومفاد هذه المادة أنه إذا تم بيع العقار المرهون جبرا بالمزاد العلني، فإن حقوق الرهن تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزا⁽²⁾، وبالتالي فإن تطهير العقار يعني أن القانون قد أبقى المشتري الراسي عليه المزا⁽³⁾ من جميع القيود المثقل به هذا العقار وذلك كأثر من آثار البيع الجبري.

هذا وكما سبقت الإشارة فإن تطهير العقار مسألة استحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾، غير أنه وبمقارنة هذه الأخيرة مع المادة 762 من نفس القانون والسالفة الذكر، يظهر للبعض وجود بعض التناقض حيث إنه من جهة نص على أن الملكية تنتقل على الحالة التي كانت عليها وبجميع الارتفاقات العالقة بها، ومن جهة أخرى ينص على ضرورة تطهير العقار من كل التأمينات العينية.

ولكن بالتدقيق والتمعن في كلا النصين يظهر جليا أن المشرع الجزائري قد قصد بقوله إن العقار ينتقل بجميع الارتفاقات العالقة به، تلك التأمينات العينية الأصلية

(1) تنص المادة 936 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزا⁽¹⁾ أو بدفعه إلى الدائنين المقيد⁽²⁾ الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

(2) عبد الرزاق السنهوري/ الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، المرجع السابق، ص: 597-598؛ وعبد الناصر توفيق العطار/ التأمينات العينية، المرجع السابق، ص: 155؛ ومحمود جمال الدين زكي/ التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، مصر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1979، ص: 330-331.

(3) رمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحركات الموثقة، المرجع السابق، ص: 501؛ و
– Jean Vincent et Jaques Prevault / voies d'exécution et procédure de distribution, op.cit, P: 286.

(4) تنص المادة 764 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يترتب على قيد حكم رسو المزا⁽¹⁾ بالمحافظة العقارية تطهير العقار و / أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

كحق الانتفاع وحق الارتفاق وغيرها، أما الحقوق الواجبة التطهير فهي الحقوق التبعية، وهذا ما سأشرحه لاحقاً.⁽¹⁾

والمشرع الجزائري قد نص من خلال المادة 764 السالفة الذكر، على أن تطهير العقار يكون بقوة القانون وذلك بمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية. وبالتالي فإن الحكمة من تطهير العقار تكمن في عدة اعتبارات أهمها:

أن الغاية من الحقوق العينية التبعية المثقل بها العقار هي بيع العقار بالمزاد العلني من أجل تسديد ديون الدائنين من ثمن هذا العقار، والمشرع قد ألزم وأوجب إدخال أصحاب الحقوق العينية التبعية في إجراءات التنفيذ، وذلك من خلال إخطارهم بقائمة شروط البيع وبناءً على ذلك لم يبق لأصحاب هذه الحقوق أي سبب أو تبرير لبقاء حقوقهم على العقار المباع.⁽²⁾

هذا بالإضافة إلى أنه لم تبق لهم أي مصلحة في طلب بيع العقار عن طريق إجراءات التطهير العادية التي نص عليها القانون المدني، لأن هذا الطلب هو تكرار لا مبرر له.⁽³⁾

كما أن الحكمة أيضاً من تطهير العقار من مختلف الارتفاقات والأعباء المثقل بها، هي من أجل تشجيع الراغبين في الشراء على المنافسة بغرض بيع العقار بأحسن ثمن.⁽¹⁾

(1) بوضياف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 194؛ وحمدى باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 315؛ وبربارة عبد الرحمن/ طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقاً للتشريع الجزائري لاسيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08، المرجع السابق، ص: 258.

(2) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 497؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 501.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 776-777؛ وفتحي والي / التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع والموضع السابقان.

الفرع الثاني:

الحقوق التي يظهر منها العقار وشروط التطهير

انطلاقاً من أن العقار لا يظهر إلا من مجموعة معينة من الحقوق، وذلك بناءً على شروط محددة، ارتأيت تقسيم هذه الدراسة إلى العناصر التالية:

أولاً: الحقوق التي يظهر منها العقار

يظهر العقار من جميع الحقوق العينية التبعية فقط دون الحقوق العينية الأصلية، لأن هذه الأخيرة هي للمدين المحجوز عليه وليست عليه كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية التبعية⁽²⁾، وسواء كانت هذه الحقوق العينية التبعية التي يتعين أن يتطهر منها العقار المباع مقررة بموجب اتفاق كالرهن الرسمي والرهن الحيازي، أو مقررة بحكم القانون كحقوق الامتياز أو كانت مقررة بأمر من القضاء كحق الاختصاص⁽³⁾.

وبذلك فإن التطهير لا يشمل الحقوق العينية الأصلية كحق الارتفاق وحق الانتفاع المقيدة على العقار⁽⁴⁾، كما لا يشمل التطهير عقود الإيجار المبرمة بتاريخ سابق عن صدور أمر الحجز على العقار⁽⁵⁾، بشرط أن يكون الإيجار ثابت التاريخ ولمدة لا تتجاوز التسع سنوات كما حددتها المادة 896 في فقرتها الثانية من القانون

= (1) أحمد خلاصي/ قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية الجزائي والتشريعات المرتبطة به، المرجع السابق، ص: 433؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحركات الموثقة، المرجع السابق، ص: 502.

(2) بوضيف عادل/ الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 194.

(3) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 498؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحركات الموثقة، المرجع السابق، ص: 502؛ وطلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 543؛ وأحمد مليجي/ التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، المرجع السابق، ص: 915-916؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 630.

(4) حلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع السابق، ص: 590؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 630؛ ومحمود جمال الدين زكي/ التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص: 303.

(5) حلمي محمد الحجار/ أصول التنفيذ، المرجع والموضع السابقان.

المدني⁽¹⁾، وأن يتم تسجيل هذا الإيجار والإشارة إليه مسبقاً في قائمة شروط البيع كما سبق وذكرنا.

ثانياً: شروط تطهير العقار

لتطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أثقل بها يتعين توافر مجموعة من الشروط منها:

1- يتعين أن يكون العقار محل البيع بالمزاد العلني ملكاً للمدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز حسب الحالة، لأنه في حالة إذا كان مملوكاً للغير فإنه لا يباع أصلاً بالمزاد العلني ولا تنتقل ملكيته إلى الراسي عليه المزاد، وبذلك لا يطهر من الحقوق العينية التبعية.⁽²⁾

2- يستوجب تسجيل حكم رسو المزاد، أي القيام بقيده حتى يتحقق تطهير العقار لأن المشرع كان واضحاً وصارماً في ذلك، ويظهر هذا من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، لذا يتعين على الراسي عليه المزاد احترام كامل إجراءات القيد من دفع الثمن المستحق وفي الأجل المقرر لذلك حتى يستفيد من تطهير العقار الذي قام بشرائه.⁽³⁾

3- يتعين أن تكون الحقوق العينية التبعية محل التطهير مقيدة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار الذي أثقل بها.⁽⁴⁾

(1) تنص المادة 896 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع سنوات فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن".

(2) محمود جمال الدين زكي/ التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق، ص: 304-305.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 778-779؛ وعبد الناصر توفيق العطار/ التأمينات العينية، المرجع السابق، ص: 156؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 424.

(4) طلعت محمد دويدار/ طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص: 543.

4- يشترط أن يكون الدائنون أصحاب الحقوق العينية التبعية التي يرد عليها التطهير قد تم إخطارهم مسبقا بإيداع قائمة شروط البيع طبقا لنص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر، وإعلامهم بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع حسب المادة 747 من نفس القانون، وهذا حتى يتمكنوا من الاشتراك في إجراءات التنفيذ والإشراف عليها (1)، لأنه في حال إذا لم يتم إخطارهم بقائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني، فإنه لا يترتب على قيد حكم رسو المزاد تطهيره من حقوقهم. (2)

وفي الحقيقة لا يجوز للدائنين أصحاب الحقوق المقيدة والذين لم يتم إخطارهم بقائمة شروط البيع أو بتاريخ جلسة البيع، التمسك بعدم نفاذ البيع في حقهم والظن في شروط البيع إلا إذا كانت شروط البيع قد مست فعلا بحقوقهم وألحقت بهم أضرارا، لأنه في هذه الحالة ستكون لهم مصلحة في إعادة إجراءات الحجز والبيع من جديد وبشروط جديدة تراعي حقوقهم ومصالحهم. (3)

الفرع الثالث:

الحق في الضمان والرجوع على الدائنين

لقد تعرض القانون المدني لمسألة الضمان والرجوع على الدائنين بموجب المادة 385 منه (4)، التي اقتضت بأنه لا وجود لضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني

(1) أحمد هندي/ أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص: 342؛ ومحمد محمود إبراهيم/ أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، المرجع السابق، ص: 631؛ وعبد الناصر توفيق العطار/ التأمينات العينية، المرجع السابق، ص: 155؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 499.

(2) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 779-780؛ وأمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، المرجع السابق، ص: 424؛ ورمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموقفة، المرجع السابق، ص: 540.

(3) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 780.

(4) تنص المادة 385 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد العلني".

وهو نفسه ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2003/01/19 والذي جاء فيه بأنه: "لا ضمان للعيوب في البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد العلني".⁽¹⁾

والغاية من تقرير هذا المبدأ هي أن البيع الجبري يتم بموجب مزايده علنية وتحت إشراف القضاء ورقابته وذلك عبر سلسلة من إجراءات رسمها القانون لذلك مما يضمن الكشف عن أدق العيوب الخفية الموجودة في العقار المباع، هذا إضافة إلى أنه يهدف إلى استقرار البيوع العقارية حتى يكون هناك تشجيع للأشخاص من أجل المشاركة في المزايده⁽²⁾، وبذلك فإنه طبقاً لنص المادة 379 فقرة ثانية من القانون المدني⁽³⁾، فإن البائع لا يضمن عيوباً يعلم بها المشتري مسبقاً قبل تقدمه للشراء.

هذا وتجب الإشارة إلى أنه قد أثير خلاف بين الفقهاء في مصر وفرنسا حول مسألة ضمان استحقاق العقار، وهل أن للمشتري الحق في الرجوع على المدين بالضمان؟ وبذلك فقد ظهر رأيان مختلفان لكل منهما أسبابه وبراهينه⁽⁴⁾، وهما كالآتي:

الرأي الاول:

يرى أنصار هذا الرأي بأنه يحق للمشتري العقار غير المشهر المباع بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمان الاستحقاق للعقار كله أو بعضه وذلك للأسباب الآتية:

- لأن المدين يعد بائعاً لذا فإنه يحق للمشتري أن يرجع عليه بالضمان،

(1) قرار المحكمة العليا الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2003/01/19، في الملف رقم 266274، منشور بالمجلة القضائية لسنة 2003، العدد الثاني، ص: 127.

(2) حمدي باشا عمر/ طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 316؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 506؛ وأحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 787.

(3) تنص المادة 379 فقرة 2 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم على ما يلي: "غير أن البائع لا يكون ضامناً للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع".

(4) فتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق، ص: 506؛ ورمزي سيف / قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 507-508.

- لأن المدين قد تم إعلامه وتبليغه بإجراءات البيع، وبذلك كان عليه أن يبدي ملاحظات على قائمة شروط البيع حول العيوب الخفية الموجودة في العقار غير المشهر المحجوز،
- لأن الأصل أن يطبق القانون المدني بالنسبة لحقوق والتزامات الراسي عليه المزداد ما لم يوجد نص يخالف ذلك، وهو ما يقر بمبدأ ضمان العيوب.⁽¹⁾

الرأي الثاني:

يرى أنصار هذا الرأي بأنه لا يحق لمشتري العقار بالمزداد العلني الرجوع على المدين بضمان استحقاق العقار، إلا في حدود ما كان قد تلقاه المدين من ثمن العقار المباع، ذلك لأن أساس الضمان في البيع الرضائي هو إرادة البائع في أن يقوم بالبيع وليس على أساس أنه مالك العقار، ولكن في البيع الجبري يحدث العكس حيث أن البيع لا يكون بناءً على إرادة المدين المحجوز عليه بل جبرا عنه، كونه لا يرغب في بيع عقاره ولكن الديون التي استعصى عليه تسديدها جعلته في وضع يجبره على البيع.⁽²⁾

أما فيما يخص التشريع الجزائري فالمشرع لم ينص على الحق في الضمان كما أنه لم يورد بشأنه أية أحكام على اعتبار أن البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الرضائي وأهمها انتقال الملكية، غير أنه لا يستطيع الراسي عليه المزداد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه لأنه في الواقع لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وهذا لأنها تتم بصفة علانية وتحت إشراف القضاء، وكل

(1) أحمد أبو الوفاء/ إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص: 776-778؛
وعبد الباسط جميعي وأمال فزايري/ التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق ص: 217.

(2) رمزي سيف/ قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة، المرجع السابق، ص: 508؛ وفتحي والي/ التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، المرجع السابق ص: 506-507.

هذا كفيل بكشف أي عيب خفي في العقار المباع بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي.⁽¹⁾

وعليه يتضح أن حكم رسو المزاد باعتباره المنهي لإجراءات المزايمة بالرغم من أنه لا يعد حكما بالمعنى الفني، غير أن هذا لا يمنعه من ترتيب مجموعة من الآثار القانونية والتي تتمثل أهمها في انتقال ملكية العقار غير المشهر المباع إليه في الحالة التي هو عليها مع تطهيرها من الارتفاقات والحقوق العينية التبعية بقوة القانون، وذلك بمجرد قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية مع القيام بشهره بصفة استثنائية دون ذكر أصل الملكية، وهذا ما انتهجه المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي الأخير أخلص من هذه الدراسة أنه فيما يخص آثار الحجز على العقارات غير المشهورة فهي تتشابه مع تلك الآثار المترتبة عن حجز العقارات المشهورة وتختلف عنها فقط في بعض الأحكام كدعوى استحقاق العقار المحجوز، وكذا إذا تعلق الأمر بتقديم سند الملكية ضمن الوثائق، ففي حالة العقار غير المشهر وأمام انعدام سند الملكية قد أجاز المشرع الجزائري تقديم السند العرفي الثابت التاريخ أو المقرر الإداري غير المشهر، كما أنه يصعب الأمر عند تحديد مواصفات العقار أو تعيينه تعيينا دقيقا لذا يتم الاستعانة دائما بتقني مختص حتى يحرر محضرا يبين فيه مواصفات العقار بعد الانتقال إليه ومعاينته، أما فيما تبقى من إجراءات سواء تلك الممهدة للبيع أو إجراءات المزايمة وحتى حكم رسو المزاد فالمشرع الجزائري قد أحالها بصفة صريحة إلى أحكام المواد المتعلقة بالعقارات المشهورة وهذا نظرا لتشابهها.

(1) حسيان رضا / الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص: 169-170.

خاتمة

من خلال الدراسة التي قمت بها في هذا البحث المنصب على حجز العقارات غير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية اتضحت لي بعض الاستنتاجات والتوصيات التي ارتأيت تلخيصها في شكل فقرات كالآتي:

- **أولاً:** قام المشرع الجزائري بتنظيم إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشكل مبسط ودقيق وأكثر وضوح، وهذا لتفادي جل النقائص التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، ولتفادي قدر الإمكان الإشكالات التي تطرأ أثناء التنفيذ على عقار غير مشهر.

- **ثانياً:** إن استحداث المشرع الجزائري لهذا النوع من الحجز المنصب على العقارات غير المشهورة قد جاء بهدف توسيع الضمان العام للمدين تجاه دائنيه، وحماية لحقوقهم أفرادا كانوا أو مؤسسات مالية.

- **ثالثاً:** لقد استبدل المشرع الجزائري من خلال إصداره لقانون الإجراءات المدنية والإدارية مصطلح "الإلزام بالدفع" الذي كان سائداً في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى بمصطلح "التكليف بالوفاء"، وفي الحقيقة قد وفق في ذلك لأن الوفاء أشمل وأدق وهو يعني الوفاء بالالتزام عيناً أو نقداً، وهذا باعتبار أن موضوع التنفيذ لا يقضي بالضرورة الإلزام بدفع شيء، وإنما الوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، لذا فإنه إذا رجعنا إلى المصطلح السابق يظهر أن مدلوله ينصرف إلى الوفاء بالديون دون الأشياء المعنية بذاتها.

- **رابعاً:** إدخال أحكام وإجراءات تجيز الحجز على عقارات غير مشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وإن كانت هذه الإجراءات تشبه إلى حد بعيد تلك المطبقة على العقارات المشهورة.

- **خامسا:** من خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة أن عملية قيد أمر الحجز تتم في مصلحة خاصة بأمانة ضبط المحكمة، وهذا ما يميزه عن حجز العقارات المشهورة التي يتم قيد أمر الحجز فيها بالمحافظة العقارية.
- **سادسا:** أقر المشرع الجزائري إمكانية توقيع حجز تحفظي على العقارات أو حقوق عينية عقارية من خلال المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو في الحقيقة أمر مستحدث؛ غير أنه في نفس الوقت لم يحدد إن كانت العقارات غير المشهورة معنية بهذا الحجز أم لا؟.
- **سابعا:** تتم إجراءات حجز العقارات غير المشهورة وكذا إجراءات التبليغ الرسمي لأمر الحجز بنفس الطريقة التي تتم بها الإجراءات المطبقة على العقارات المشهورة، إلا فيما يتعلق بالوثائق الواجب إرفاقها بالملف، فبدلا من إرفاق ملف طلب الحجز بسند الملكية نظرا لعم وجوده نص المشرع على ضرورة إرفاقه بالسند العرفي الثابت التاريخ أو المقرر الإداري غير المشهر.
- **ثامنا:** حدد المشرع الجزائري مجموعة من البيانات الأساسية والتي يتعين تضمينها في محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وذلك بموجب نص المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا من أجل القضاء على التناقض وإزالة الغموض
- **تاسعا:** قام المشرع الجزائري بتوسيع وزيادة أماكن التعليق التي كانت تقتصر في ظل القانون الملغى على التعليق في مكانين فقط، هما الباب الرئيسي للمباني المحجوزة وبلوحة الإعلانات للمحكمة الموجود بمقرها العقار غير المشهر المحجوز، وأضاف التعليق بلوحة الإعلانات بقابضة الضرائب وبالبلدية التي يوجد بها العقار المعني، وفي الساحات العمومية وفي أي مكان آخر يحتمل أنه يجلب أكبر عدد من المشاركين في المزايمة، وهدف المشرع من وراء ذلك هو توسيع التعليق والنشر حتى يزداد عدد المزايديين وبالتالي يتحقق مبدأ المنافسة.

- **عاشرا:** خصص المشرع المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتعداد الأشخاص الذين يمنع عليهم المشاركة في المزاد العلني لضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع، وهو الأمر الذي لم يعهد في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى حيث كانت تطبق أحكام القانون المدني باعتباره شريعة القوانين.
- **إحدى عشر:** إن حكم رسو المزاد هو من الأحكام التي لا تقبل أي طريق من طرق الطعن العادية أو غير العادية وهو كحكم لا يشترط تبليغه، لأن الأطراف المعنيين على علم به قبل صدوره وهذا نظرا لعلانية المزايمة.
- **اثنا عشر:** تعتبر عملية الشهر الإجراء الوحيد الذي يؤدي إلى انتقال الملكية العقارية طبقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني، وبمأن إيداع حكم رسو المزاد على عقار غير مشهر طرح إشكالا كبيرا لدى مصالح الشهر تدخل المشرع ليجيز شهر الحكم دون مراعاة لأصل الملكية، وهذا ما تضمنته المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- **ثلاثة عشر:** إن من أهم الآثار التي تترتب على قيد حكم رسو المزاد هي انتقال ملكية العقار غير المشهر المباع إلى الراسي عليه المزاد مطهرا من جميع الارتفاقات والحقوق العينية التبعية كالرهن والاختصاص والامتياز، وهو أمر مستحدث لم يعهد في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى، بالإضافة إلى عدم تمتع المشتري الراسي عليه المزاد بضمان الرجوع على المدين المحجوز عليه في حال وجود عيوب خفية.
- **أربعة عشر:** كان على المشرع الجزائري بما أنه استحدث الحجز التحفظي على عقار أن يحدد ما إن كان العقار غير المشهر معني بهذا الحجز أم لا.
- **خمسة عشر:** أغفل المشرع الجزائري تحديد ميعاد قيد أمر الحجز وإجراءاته كما هو الحال بالنسبة للعقار المشهر، كان عليه من باب أولى إحالة الوضع إلى تلك الأحكام التي تنظم العقارات المشهورة كما فعل فيما يخص البيع بالمزاد العلني.

- ستة عشر: لم يحدد المشرع الجزائري مصير ثمار العقار غير المشهر المحجوز في حالة ما إذا زرعت قبل قيد أمر الحجز بأمانة الضبط وتم جنيها بعد القيد، إن كانت تلحق بالعقار المحجوز أم لا؟ إذ كان عليه أن يكون واضحا ويأخذ العبرة بتاريخ جنيها اقتداءً بالمشرع الفرنسي أو بتاريخ زرعها كما هو الحال بالنسبة للتشريع المصري.
- سبعة عشر: كان على المشرع الجزائري تحديد ميعاد لإيداع قائمة شروط البيع وأن يرتب على انقضاء هذا الأجل سقوط الحجز.
- ثمانية عشر: لا يقبل حكم رسو المزاد أي طريق للطعن، ولكن ماذا لو وقعت أخطاء أثناء البيع لذا كان على المشرع اعتبار حكم رسو المزاد بمثابة أمر استعجالي قابل للاستئناف ويمهره بالصيغة التنفيذية حتى يتمكن من تدارك الأخطاء المحتمل وقوعها أثناء عملية البيع.
- تسعة عشر: كان على المشرع الجزائري اشتراط دفع الخمس 5/1 المبلغ قبل المشاركة في المزاد وهذا لإضفاء جدية أكثر في العروض ولتفادي التلاعبات التي قد تحدث وحتى لا يضطر القاضي إلى تأجيل الجلسة أو إعادة البيع من جديد.
- عشرون: إن مسألة طرد الشاغل مسألة مهمة جدا وفي نفس الوقت خطيرة تطرح مشكل كبير في الواقع العملي لذا كان على المشرع التصدي لها بأحكام خاصة ومقننة.

ملاحق

ملحق رقم (01)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: محمـودـي محمـد
محضر قضائي لدى
مجلس قضاء تيبازة
الكائن مكتبه ب:حي 18 مسكن ، عين البنيان.

محضر تبليغ السند التنفيذي
حكم مهور بالصيغة التنفيذية
(المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

رقم الفهرس: 15/ بتاريخ: من شهر: سنة ألفين وخمسة عشر (...../...../2015)
رقم الملف: 15/ على الساعة:

نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة ، والمعتمد
لدى مجلس قضاء تيبازة " " ، القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه
والموقع أدناه
الكائن مقر مكتبنا ب: حي
لفائدة السيدة:
الساكنة عند أهلها
القائم في حقها الأستاذ : ، محامي
بناء على أحكام المواد: 313، 349، 354، 405، 406، 407، 416، من قانون الإجراءات المدنية
و الإدارية بلغنا وسلمنا نسخة من الحكم الصادر عن محكمة الشارقة ، القسم : شؤون الأسرة،
بتاريخ : ، رقم الفهرس : ، رقم القضية : و المهور بالصيغة
التنفيذية الصادرة بتاريخ 2015 تحت رقم : 15
إلى السيد:
العنوان : ولاد فايت الجزائر
مخاطبين:
الحامل لـ:
الصادرة عن:
بتاريخ:
و أعلمناه بأن هذا المحضر قد أخطر به كما يجب قانونا .
ولكى لا يجهل ما تقدم مع جميع التحفظات
وإثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وتركنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا
للقانون.

توقيع أو بصمة المبلغ له(ها)

المحضر القضائي

ملحق رقم (02)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ: محمـودـي محمـد
محضر قضائي لدى
مجلس قضاء تيبـازة
الكائن مكتبه ب:حي 18 مسكن ، عين البنيان.

محضر تكليف بالوفاء
(المادة 612 ، 613،625 من ق.ا.م.ا)

رقم الفهرس: 15/
رقم الملف: 15/

بتاريخ:..... من شهر:..... سنة ألفين وخمسة عشر (...../...../2015)

وعلى الساعة:.....

نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة ، والمعتمد لدى مجلس قضاء تيبازة القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه الكائن مقر مكتبنا ب:.....

لفائدة السيدة:.....

الساكنة عند أهلها

القائم في حقها الأستاذ :..... محامي

بعد الإطلاع على المواد: 612 ، 613 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بلغنا وسلمنا نسخة الحكم الصادر عن محكمة ، القسم : شؤون الأسرة، بتاريخ : ، رقم الفهرس : ، رقم القضية : و الممهور بالصيغة التنفيذية الصادرة بتاريخ تحت رقم : 15/112 و القاضي في منطوقه : " إلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعية نفقة عدة قدره خمسون ألف دينار جزائري ، و إلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية جميع أمتعتها فور النطق بالحكم وفقا للقائمة المرفقة بالملف من طرفها الممضي و المؤشر عليها من طرف المحكمة بتاريخ صدور الحكم الموافق ليوم "

إلى السيد:.....

العنوان :.....

مخاطبين:..... صفته:..... حسب تصريحه (ها)

الحامل ل:..... رقم:.....

الصادرة بتاريخ:..... عن:.....

و أُلزِمناه بدفع المبالغ التالية للطالبة بين أيدينا مقابل وصل عن هذا الأداء:

- * مبلغ 50.000 دج (خمسون ألف دينار جزائري) نفقة عدة
- * مبلغ 6.798,00 دج (ستة آلاف وسبعمائة وثمانية وتسعون دينار جزائري) مصاريف التنفيذ
- * مبلغ دج (..... دينار جزائري) الحقوق التناسيبية للمحضر القضائي + الرسم على القيمة المضافة للحقوق التناسيبية TVA%17 (680 دج).

ليصبح المبلغ الإجمالي الواجب الدفع هو:..... دج) (دينار جزائري)

* إلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعية جميع أمتعتها فور النطق بالحكم وفقا للقائمة المرفقة بالملف من طرفها الممضي و المؤشر عليها من طرف المحكمة بتاريخ صدور الحكم الموافق ليوم ونبهنناه (ها) بأن له مهلة 15 يوما للوفاء تسري من تاريخ تبليغه هذا المحضر و إلا نفذ عليه جبرا بكافة الطرق القانونية.

مع جميع التحفظات

ولكى لا يجهل ما تقدم

و إثباتا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر للمخاطب الكل طبقا للقانون

المحضر القضائي

توقيع أو بصمة المبلغ له(ها)

ملحق رقم (03) - أ-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ:
محضر قضائي لدى محكمة
مجلس قضاء تيبازة
الكائن مكتبه ب: حي 18 مسكن ، عين البنيان

محضر عدم كفاية المنقولات

بتاريخ: السابع عشر من شهر أوت سنة ألفين وأربعة عشر (2014/08/17)
بناء على طلب السيد: السيد :
المقيم ب: رقم 47 شارع ليلو بلدية عين البنيان
وبموجب الأمر الصادر صادر عن السيد رئيس محكمة الشراكة بتاريخ : 2014/07/23 فهرس رقم:
14/2652 والمتضمن: "ضرب الحجز التنفيذي على منقولات المدين المقيم بالطريق الوطني
..... في حدود مبلغ الدين المقدر ب (3.110.119,37) دج زائد مصاريف التنفيذ و الحجز مع احترام
مستثنيات المادة 636 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ".
نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة، والمعتمد لدى
مجلس قضاء تيبازة " ، القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه
الكائن مكتبنا ب: - الجزائر -
إنقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه و على الساعة العاشرة صباحا (10.00 سا) إلى : لمباشرة
إجراءات الحجز التنفيذي على منقولات السيد تنفيذا للأمر السالف الذكر ، وإذ وصلنا إلى
هناك وجدنا بالأمكنة السيد فتالة بوهلال حسب تصريحه و بعد أن عرفناه بصفقتنا و الغرض من مهمتنا تجاوب
معنا و بلغناه نسخة من الأمر المتضمن " ضرب الحجز التنفيذي على منقولات المدين المقيم
بالطريق الوطني في حدود مبلغ الدين المقدر ب (3.110.119,37) دج زائد مصاريف التنفيذ و
الحجز" وما لاحظناه ساعة تواجدنا بالأمكنة ، أن منقولات المدين غير كافية لأجل استيفاء مبلغ الدين
والمصاريف المترتبة عليه مما تعذر علينا تنفيذ محتوى الأمر السالف الذكر و انسحبنا من الممكنة
في حدود الساعة الحادية عشر صباحا (11.00 سا)
إثباتا لما ذكر حررنا المحضر وأمضيناه في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، وسلمنا نسخة للطالب
لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون.

المحضر القضائي

ملحق رقم (03) - ب-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ:
محضر قضائي لدى محكمة
مجلس قضاء تيبازة
الكائن مكتبه ب: حي 18 مسكن ، عين البنيان

محضر عدم وجود منقولات

بتاريخ: الثالث عشر من شهر ماي سنة ألفين و أربعة عشر (2014/05/13)
لفائدة السيدة:

الساكنة ب:
ضد السيد :

العنوان : حي 1 تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل
وبموجب أمر على عريضة صادر عن السيد رئيس محكمة القليعة بتاريخ : 2014/04/08 رقم الترتيب :
..... والمتضمن : "تولي توقيع حجز تنفيذي على منقولات المدين المقيم بحي 1
تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل لأجل استيفاء مبلغ 100.000.00 دج قيمة نصف الصداق
المستحق بالإضافة إلى مختلف المصاريف القضائية و مصاريف إجراءات التنفيذ "
نحن الأستاذ: المحضر القضائي المحلف بمجلس قضاء تيبازة والمعتمد لدى
مجلس قضاء تيبازة " القائم بالتبليغ والتنفيذ المذكور أعلاه والموقع أدناه
الكائن مكتبنا ب:

إنتقلنا بالتاريخ المذكور أعلاه و على الساعة الحادية عشر صباحا (11:00 سا) إلى العنوان الكائن ب: حي 1
تيباوة 92 مسكن عمارة 10 رقم 02 بوسماعيل لأجل تنفيذ محتوى الأمر السالف الذكر
و إذ وصلنا إلى هناك وبعد أن طرقتنا الباب خرجت إلينا سيدتين و هما أم و أخت المعني بالأمر حسب
تصريحهما و بعد أن عرفناهما بصفتنا و الغرض من مهمتنا تجاوبت معنا و صرحت لنا أن المعني بالأمر غائب
كما صرحت لنا أم المعني بالأمر السيدة: أنها هي صاحبة هذا المسكن عارضة علينا نسخة من
عقد تنازل لفائدة السيدة: الحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم : 2011. الصادرة
عن دائرة بتاريخ: 2014/02/14 مما تعذر علينا إجراءات حجز تنفيذي على منقولات المدين
السيد:

إثباتا لما ذكر حررنا المحضر وأمضيناه في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه، وسلمنا نسخة
للطالبة لاستعمالها في حدود مايسمح به القانون.

المحضر القضائي

ملحق رقم (03) - ب-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

الديوان العمومي للمحضر القضائي

الأستاذ/.....

محضر قضائي لدى محكمة.....

هاتف:.....

قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلنيالمادة 737 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية والإدارية

لفائدة :

الكائن مقره الاجتماعي :

المختار موطناله :

بصفته حاجز.....

ضد :

الكائن مقرها الاجتماعي :

بصفته محجوز عليه.....

- السندات المعتمد عليها :

- عقد رهن رسمي محرر على يد الأستاذ/..... الموثق بباب الوادي بتاريخ 2006/05/09، فهرس رقم 2006/234، مهور بالصيغة التنفيذية.

- الأمر على ذيل عريضة (حجز عقاري) الصادر عن السيد رئيس محكمة ا..... بتاريخ 2009/08/08، فهرس 2009/1744.

المتضمن الأمر بتعيين محضر قضائي للقيام بإجراءات الحجز التنفيذي والبيع بالمزاد العلني للعقار المرهون رهنا رسميا لفائدة الحاجز، بموجب عقد محرر من طرف الأستاذ..... بتاريخ 09 ماي 2006، مجلد 10، رقم 81، والمملوك للمدينة الشركة ذات..... الكائن مقرها بطريق الكثبان، الشارقة، ولاية الجزائر، والمتمثل في قطعة أرض تبلغ مساحتها هكتار وتسعة وأربعين آرا وواحد وستين سنتيارا (1 هـ 49 آر 61 س) تشكل مجموعة ملكية رقم 617، قسم 04، من مخطط مسح الأراضي لبلدية.....، ولاية الجزائر، مشيد عليها بناية تقدر مساحتها بأربعة آلاف وثمانين مترا مربعا (4.080,00 م2)، يحدها شمالا: الطريق الريفي رقم 25، جنوبا: القطعة الأرضية رقم 175، شرقا: الطريق الوطني، وغربا: القطعة الأرضية رقم 174ب، وذلك لضمان استيفاء الدائن المرتهن، بنك.....، لكامل دينه المترتب في ذمة المدينة المذكورة أعلاه والمقدر إلى غاية 2009/07/19 بـ 685.486.978 00 دج، والذي يمثل مبلغ القرض الممنوح لها وكذا كل الفوائد والحقوق الناتجة عنه، مثلما هي مبينة في اتفاقية القرض وباقي الوثائق، وذلك من حاصل هذا البيع وبحسب مرتبة الامتياز، تضاف لهذا المبلغ كل الفوائد القانونية التي ستنتج حتى التسديد الفعلي للدين وكذا كافة مصاريف التنفيذ.

- قيد أمر الحجز بتاريخ 2009/08/23، مجلد 426، رقم 39 عن طريق ديواننا.

- بلغ أمر الحجز بتاريخ 2009/09/27 عن طريق ديواننا .
- الأمر على ذيل عريضة (تعيين خبير عقاري) الصادر عن السيد رئيس محكمة الشراكة بتاريخ فهرس رقم 2009/2527.
- تقرير الخبرة (تحديد السعر الافتتاحي) المعد من قبل الخبير السيد/.....، المودع بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2010/01/04 تحت رقم 2010/04.

تعيين العقار

- قطعة أرض تبلغ مساحتها هكتار وتسعة وأربعون آرا و واحد وستون سنتيارا (1هـ 49 آر 61 س) تشكل مجموعة ملكية رقم قسم 04 من مخطط مسح الأراضي ولاية الجزائر، مشيد عليها بناية رئيسية تقدر مساحتها بأربعة آلاف ومائة وعشرين مترا مربعا ومربعا وعشرين سنتيمترا (4م².120.20)، مستغلة في شكل ورشة صناعية وكذا مجموعة بنايات ثانوية.
- يحدها شمالا: الطريق الريفي رقم 25، جنوبا: القطعة الأرضية رقم 175، شرقا: الطريق الوطني 49 وغربا: القطعة الأرضية رقم 174ب.

أصل الملكية

- تملكت الشركة ذات المسؤولية العقار المعين أعلاه عن طريق الشراء في الشبوع بموجب العقد المحرر على يد الأستاذ/.....، الموثق بالشراكة بتاريخ 1999/02/22، ثم الخروج من الشبوع عن طريق القسمة القضائية المثبتة بموجب العقد التوثيقي المحرر على يد الأستاذ بتاريخ 1999/10/18 المشهورة بتاريخ حجم 170 رقم 103.
- الدفتري العقاري رقم 19/2000 المسلم من طرف المحافظة العقارية بتاريخ 2000/04/02 قسم 04 مجموعة ملكية رقم 617.

شروط البيع

- **المادة الأولى / الضمان :** يأخذ الراسي عليه المزداد العقار على الحالة التي يكون عليها يوم الاستفاداة من المزايدة دون أي ضمان أو تعويض من المحجوز عليه أو دائنيه ولا المحجوز له أو دائنيه ، ولا يأمل في أي تخفيض في الثمن مقابل أخطاء في التعيين أو المضمون أو المساحة أو التهيئة الداخلية للعقارات، ولا على أساس الجدران المشتركة التي تفصل الأملاك المذكورة المجاورة ودون أي ضمان للقياس حتى ولو تجاوز الفرق نسبة 20/1 من الأجزاء.
- **المادة الثانية / انتقال حقوق المدين :** تنتقل إلى الراسي عليه المزداد كل حقوق المدين التي كانت له على العقار أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزداد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر حكم رسو المزداد سندا للملكية.
- **المادة الثالثة / المساهمات والفوائد :** يلزم الراسي عليه المزداد (المالك بحسب الاستفاداة من المزايدة) بأداء سائر المساهمات وتحمل الشروط الحالية أو التي سنتقل العقار ابتداء من اليوم المحدد للدخول حيز الانتفاع.

- **المادة الرابعة/ الإيجار والكرء والمنازعات** : يلزم الراسي عليه المزاد بتنفيذ الكراءات الشفوية والرسمية الثابتة حين الاستفادة وتستمر إلى حين انقضائها حسب استعمال الأماكن (إن وجدت) وتكون عقود الإيجار المتأخرة باطلة إلا إذا كانت بترخيص من العدالة.
- **المادة الخامسة / التأمين** : للراسي عليه المزاد أن يقوم ابتداء من يوم الاستفادة بأي عقد يمنح له حقوقا (التأمين ضد الحرائق وغيرها) دون متابعة المحجوز له.
- **المادة السادسة / حقوق التسجيل** : يلزم الراسي عليه المزاد إضافة إلى ثمن رسو المزاد بدفع جميع حقوق التسجيل وكذا الحقوق المترتبة عن الاستفادة من المزايدة.
- **المادة السابعة/ الضرائب** : يتحمل الراسي عليه المزاد الضرائب وجميع الأعباء أيا كان نوعها المتقلة أو التي ستثقل العقار ابتداء من يوم الدخول حيز التمتع بالعقار.
- **المادة الثامنة / منع إتلاف العقار المبيع** : يحضر على الراسي عليه المزاد القيام بأي تغيير محسوس أو القيام بأي تهديم أو إتلاف للعقار موضوع المزايدة قبل الدفع الكامل لثمنه، وإلا اضطر إلى دفع ثمنه حالا ولو كان ذلك عن طريق المزايدة المعادة.
- **المادة التاسعة / دفع ثمن رسو المزاد وتكاليف المتابعة** : يتعين على الراسي عليه المزاد أن يدفع بصندوق كتابة ضبط محكمة الشراقة الثمن الراسي به المزاد وكذا حقوق التسجيل والرسوم والحقوق الأخرى الناتجة عن الاستفادة من المزايدة وفقا للتشريعات والمراسيم السارية يوم المزايدة ويوم الدفع الفعلي، ويكون الدفع بتسييق خمس 5/1 الثمن الراسي به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة حالا بالجلسة، والباقي في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ المزايدة، ويدفع الثمن نقدا بالعملة المتداولة أو بصك مصادق عليه لحساب أمانة ضبك المحكمة، ولن تسلم النسخة التنفيذية لحكم رسو المزاد للمستفيد إلا بعد استظهار وصل يبقى مرفقا بأصل الحكم، يثبت تسديد كامل ثمن رسو المزاد وكذا حقوق التسجيل والرسوم والحقوق الأخرى الناتجة عن الاستفادة من المزايدة بما فيها حقوق المحضر القضائي.
- **المادة العاشرة / طلب تجديد المزايدة** : يجوز لكل شخص في ميعاد الثمانية 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة من طرفه يطلب فيها إعادة المزايدة لبيع العقار، مع تعهده بزيادة السدس 6/1 عن ثمن رسو المزاد، وإيداعه الثمن الكامل والمصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة، مقابل وصل ويعاد البيع على نفقته.
- **المادة الحادية عشر / نقل الملكية والقيد بالمحافظة العقارية** : تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق، ويعتبر حكم رسو المزاد سندا لملكيته ويتعين عليه السعي لقيده بالمحافظة العقارية بالشراقة التي يوجد بها العقار، خلال الشهرين التاليين لتاريخه.
- **المادة الثانية عشر/ تنفيذ حكم رسو المزاد** : لا يبلغ حكم رسو المزاد إلى أطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال، وذلك بتسليم العقار أو الحق العيني العقار لمن رسا عليه المزاد.

- المادة الثالثة عشر / المزايدة المعادة : إذا تعذر على المستفيد من المزايدة تنفيذ أحد الشروط للاستفادة من المزايدة، كدفع ثمن رسو المزداد أو جزء منه، جاز للمتابع والمحجوز له ودانتيه إعادة بيع العقار عن طريق المزايدة المعادة على ذمته وفقا لأحكام المواد 747 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا كان ثمن إعادة المزايدة أقل من ثمن المزايدة السابقة فيجبر المزايد المتخلف على دفع الفرق بكل الطرق القانونية، أما إذا فاق ثمن المزايدة الأولى فإن الفرق يكون للبائع أو الدائنين المسجلين تعويضا عن الضرر.

- المادة الرابعة عشر / تحديد طريقة المزايدة : لا يمكن أن تكون المزايدة بأقل من 10.000 عشرة آلاف دينار جزائري، وتصح لأكبر عرض ولآخر مزاييد ولا يصرح بها إلا بعد النداء ثلاث مرات متتالية.

- المادة الخامسة عشر / الثمن الأساسي : تستقبل المزايدات على أساس سعر افتتاحي قدره 1.187.000.000.00 دج (مليار ومائة وسبعة وثمانون مليون دينار جزائري)،
حسب تقرير الخبير العقاري السيد/.....
- المصاريف المستحقة حتى تحرير هذه القائمة (19.569.00 دج).

- المادة السادسة عشر / إختصاص الجهة القضائية : تكون محكمة الشراكة هي المختصة الوحيدة بالفصل في جميع الإشكالات التي قد تطرأ بشأن تنفيذ شروط هذا البيع وتوابعه كيفما كانت طبيعة النزاعات.

- المادة السابعة عشر / إختيار الموطن : يلزم المستفيد من المزايدة على اختيار موطنه بمكان ومقر محكمة الشراكة المختصة بالنظر في البيع قصد تنفيذ شروط وأعباء الإلتزام.

حررت هذه القائمة بديواننا بتاريخ وهي تتألف من أربع صفحات (04)، ليتم إيداعها بكتابة ضبط محكمة وفقا لأحكام المادة 786 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المحضر القضائي

أشر (ت) عليه بعد الإطلاع

السيد (ة) رئيس (ة) أمناء الضبط

بتاريخ :

ملحق رقم (05)

محضرإيداع قائمة شروط بيع عقار بالمزاد العلني (المادة 737 من ق إ م)

أنه بتاريخ : من شهر : سنة ألفين وعشرة، وعلى الساعة (د، سا).
نحن الأستاذ/..... أحمد، المحضر القضائي المعتمد لدى محكمة ومجلس قضاء
الكائن مقره برقم، الموقع أدناه.

نعلن أنه تنفيذًا للأمر على ذيل عريضة الصادر عن السيد رئيس بتاريخ 2009/08/08، فـهـرس 2009/1744،
فقد تم إيداع قائمة شروط البيع المعدة من قبله بأمانة ضبط بتاريخ 2010/03/22 تحت رقم 10/01، وذلك بشأن العقار
المحجوز من قبله.

لفائدة :

الكائن مقره الاجتماعي :

المختار موطناله :

ضد :

الكائن مقرها الاجتماعي :

التعيين

قطعة أرض تبلغ مساحتها هكتار وتسعة وأربعون آرا وواحد وستون سنتيارا (1 هـ
49 آر 61 س) تشكل مجموعة ملكية رقم 617 قسم 04 من مخطط مسح الأراضي
..... ولاية الجزائر، مشيد عليها بناية رئيسية تقدر مساحتها بأربعة آلاف
وعشرين مترا مربعا وعشرين سنتيمترا (4.020.20م²)، مستغلة في
شكل ورشة صناعية وكذا مجموعة بنايات ثانوية.
يحددها شمالا: الطريق الريفي رقم 25، جنوبا : القطعة الأرضية رقم
175،

شرقا : الطريق الوطني 49 وغربا : القطعة الأرضية رقم 174 ب.

* وأن السعر الافتتاحي لبيع هذا العقار قد حدد من قبل الخبير القضائي المعين بمبلغ
1.187.000.000.00 دج (مليار ومائة وسبعة وثمانون مليون دينار
جزائري).

المحضر

أشرت عليه أمينة الضبط الرئيسية بتاريخ :

القضائي

ملحق رقم (06)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء البليدة
محكمة
رئاسة المحكمة
فهرس رقم :
2010

الديوان العمومي للمحضر القضائي
الأستاذ/.....
محضر قضائي لدى محكمة..... مجلس قضاء البليدة
حي.....
هاتف:.....

عريضة استصدار أمر من أجل تقدير
مصاريف إجراءات تنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي
طبقا لنص المادة 752 من ق إ م

لفائدة :

الكائن مقره ب : 08 شارع أو شيش العربي ، الجزائر -ر.

بصفته حاجز.

ضد :

الساكن ب : اسطوالي الجزائري.

بصفته محجوز عليه.

ليط ب للسيد الرئيس

تنفيذا لسند التنفيذي المتمثل في الرهن القانوني الصادر عن بنك الوطني الجزائري وكالة بتاريخ
14..... 2003 والمشهر بالمحافظة العقارية ب..... بتاريخ 2003 مجلد 08 رقم و
المهور بالصيغة التنفيذية الصادرة بتاريخ: 2005/10/12 رقم التسليم: 05، قمنا
بجميع الإجراءات القانونية (تبليغ السند التنفيذي ذي ، تكليف
بالوفاء ، تسليم تكليف بالوفاء، امتناع عن التنفيذ)
حيث أنه العارض استصدر أمرا على ذيل عريضة عن رئيس محكمة بتاريخ 2013/04/24 رقم
الفهرس 13، يتضمن ضرب حجز تنفيذي عقاري ضد السيد ، وتم قيده بالمحافظة العقارية
..... المختصة بتاريخ 2013/09/18 رقم 03 مجلد 640.

حيث أنه تم اتباع كل الإجراءات القانونية اللاحقة وصولا إلى تحديد جلسة الاعتراضات
المحتملة وجلسة البيع بالمزاد، وجدولت هذه الأخيرة لتاريخ 2... 2015

وعليه نلتمس من عدالتكم الأمر بتقدير المصاريف والأتعاب بناء على التفصيل التالي :

...1/...

المجموع	الطابع الحجمي	رقم (TVA)	الأتعاب	طبيعة الإجراء	اريخ الجلسة
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- محضر تبليغ السند التنفيذي	2015/02/22
دج 1.875.00	دج 120.00	دج 255.00	دج 1.500.00	- محضر تكليف بالوفاء	
دج 1524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- محضر تبليغ التكليف بالوفاء	
دج 1.875.00	دج 120.00	دج 255.00	دج 1.500.00	- محضر امتناع عن التنفيذ	
دج 3.465.00	دج 540.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- عريضة أمر حجز عقاري	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- محضر تبليغ أمر الحجز العقاري	
دج 2.465.00	دج 120.00	دج 340.00	دج 2.000.00	- قيد أمر حجز عقاري	
دج 2.925.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- أمر تعيين خبير	
دج 23.000.00	-----	-----	دج 23.000.00	- تقرير الخبرة	
دج 7.020.00	-----	دج 10.20.00	دج 6.000.00	- تحرير دفتر شروط بيع عقار	
دج 1.875.00	دج 120.00	دج 255.00	دج 1.500.00	- إنذار بالاطلاع على دفتر الشروط للمحجوز عليه عن طريق البريد	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- محضر تبليغ إنذار على دفتر الشروط للمحجوز عليه عن طريق التعليق أمام المحكمة	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	-- محضر تبليغ إنذار على دفتر الشروط للمحجوز عليه عن طريق التعليق أمام البلدية	
دج 3.045.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- أمر تحديد جلسة الاعتراضات و البيع	
دج 30.000.00	-----	-----	دج 30.000.00	- نشر مستخرج من قائمة شروط البيع بجريدة يومية وطنية	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- تعليق مستخرج من قائمة شروط البيع بالمحكمة	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- جلسة الاعتراضات	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- إخطار بالحضور لجلسة بيع عقار للمحجوز عليه عن طريق البريد	
دج 1.524.00	دج 120.00	دج 204.00	دج 1.200.00	- تعليق إخطار بالحضور لجلسة البيع لعقار محجوز أمام المحكمة	
دج 3.045.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- تعليق إخطار بالحضور لجلسة البيع لعقار محجوز أمام البلدية	
دج 3.045.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- إخطار بالحضور لجلسة بيع عقار للضرائب	
دج 3.045.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- تعليق إعلان بيع عقار محجوز بقباضة الضرائب (عين البنيان)	
دج 30.000.00	-----	-----	دج 30.000.00	- تعليق إعلان بيع عقار محجوز ببلدية عين البنيان	
دج 3.045.00	دج 120.00	دج 425.00	دج 2.500.00	- تعليق إعلان بيع عقار محجوز بالعقار محل البيع	
دج 3.630.00	دج 120.00	دج 510.00	دج 3.000.00	- تعليق إعلان بيع عقار محجوز بالمحكمة	
				- نشر إعلان البيع بجريدة يومية وطنية	
				- تحرير أمر تحديد الأتعاب	
				- حضور الجلسة البيع	
دج 144.640.00			المجموع		

...2/...

أمر

نحن السيد/..... رئيس محكمة الشارقة.
 بعد الاطلاع على العريضة المقدمة من قبل الأستاذ..... المحضر القضائي بمحكمة
مجلس قضاء تيبازة الرامي إلى تقدير مصاريف التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قبل عملية
 بيع عقار بالمزاد العلني.
 بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة وكشف المصاريف وأتعاب المحضر القضائي المفصلة بالطلب.
 بعد الإطلاع على المادة 752 من قانون الإجراءات
 المدنية والإدارية.

لهذه الأسباب

نأمر بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بمبلغ 144.640.00
 دج(مائة وأربعة وأربعون ألف وثمانمائة وأربعون دينار جزائري)، مع القول بالرجوع إلينا في
 حالة الإشكال.

..... في :
 الرئيس

قائمة المراجع

المراجع المعتمد عليها في إعداد هذه الرسالة

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ- المؤلفات العامة:

* إبراهيم أبو النجا:

1- السجل العيني في التشريع المصري،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978.

* إبراهيم فكري:

2- المدخل لدراسة القانون – نظريتنا القانون والحق،

نشر البديع، مراكش، الطبعة الأولى، طبع سنة 2001.

* إسحاق إبراهيم منصور:

3- نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1990.

* أمير يحيوي:

4- منازعات أملاك الدولة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* الغوثي بن ملحّة:

5- القضاء المستعجل وتطبيقاته في النظام القضائي الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع سنة 2000.

* بربارة عبد الرحمن:

6- شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون رقم 09/08 مؤرخ في

25 فيفري 2008،

منشورات بغدادية، الجزائر، طبعة ثالثة مزيدة ومنقحة، طبع سنة 2011.

* بكوش يحي:

7- أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والشريعة الإسلامية، دراسة نظرية

وتطبيقية مقارنة،

المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1988.

* بوضياف عادل:

8- الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني،

كليك للنشر، الجزائر، طبع سنة 2012.

* بوشنافة جمال:

9- شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري،

دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2006.

* توفيق حسن الفرّج:

10- المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق،

الدار الجامعية، لبنان، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988.

* حامد فهمي:

11- تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية والحجوز التحفظية،

بدون دار الناشر، طبع سنة 2005.

* حسن علام:

12- موجز القانون القضائي الجزائري، الجزء الثاني،

الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 1975.

* حمدي باشا عمر:

13- القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة

والمحكمة العليا،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

14- محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة – شهادة الحيازة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002.

15- حماية الملكية العقارية الخاصة،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

16- مبادئ الاجتهاد القضائي في مادة الإجراءات المدنية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2002.

17- نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

18- المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع

سنة 2007.

* جميل الشرقاوي:

19- شرح العقود المدنية، البيع والمقايضة،

دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1991.

* رمول خالد:

20- المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري،

قصر الكتاب، الجزائر، طبع سنة 2000.

* ورمزي سيف:

21- قواعد تنفيذ الأحكام والمحرمات الموثقة،

دار النهضة العربية، مصر، الطبعة التاسعة، بدون تاريخ الطبع،

* زروقي ليلي:

22- المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع
سنة 2007.

* زهدي يكن:

23- شرح قانون الموجبات والعقود- انتقال الموجبات وسقوطها- الجزء السادس،

دار الثقافة بيروت، لبنان، طبع سنة 1968.

* عبد الرزاق السنهوري:

24- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقد البيع، الجزء الرابع،

25- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية- البيع
والمقايضة،

26- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، التأمينات العينية والشخصية، الجزء
العاشر،

منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، الطبعة الثالثة، طبع سنة 2000.

27- الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن،

28- الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الجزء التاسع،

دار إحياء التراث العربي، طبع سنة 1958.

* عبد الحفيظ بن عبيدة:

29- إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

* عبد الحميد الشواربي:

30- البطلان المدني، الإجرائي والموضوعي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، بدون تاريخ الطبع.

31- إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء،

منشأة المعارف بالإسكندرية، طبع سنة 1999.

* عبد السلام ديب:

32- قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة لمحاكمة عادلة،

موفم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2011.

* عبد المنعم فرج صده:

33- الإثبات في المواد المدنية،

مطبعة مصطفى باي الحلبي، مصر، طبع سنة 1954.

* عبد الناصر توفيق العطار:

34- التأمينات العينية،

دار الفكر العربي، مصر، دون ذكر تاريخ الطبع.

* عبد الوهاب بن عرفة:

35- الوجيز في السجل العيني ومشكلات عملية واجهت تطبيقه بمصر،

دار المطبوعات الجامعية، بالإسكندرية، طبع سنة 2006.

* عزمي عبد الفتاح:

36- تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية،

دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1983.

* عمار علوي:

37- الملكية والنظام العقاري في الجزائر - العقار،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع

سنة 2006.

* عمار عوابدي:

38- القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني،

ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، طبع

سنة 2000.

39- نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2003.

* عوض احمد الزعبي:

40- المدخل إلى علم القانون،

مكتبة الجامعة الشارقة، الطبعة الأولى، طبع سنة 2010.

* سماعيل شامة:

41- النظام القانوني للتوجيه العقاري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* سليمان مرقص:

42- شرح القانون المدني، العقود المسماة، عقد البيع،

عالم الكتب، مصر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 1980.

* فؤاد مهنا:

43- القانون الإداري العربي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع.

* معوض عبد التواب:

44- السجل العيني علما وعملا،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1978.

* محمد احمد عابدين:

45- قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات وطرق الطعن عليها،

منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال حزي وشركاه، طبع سنة 2002.

* محمد زهدور:

46- الموجز في الطرق المدنية للإثبات في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات،

دون دار النشر، طبع سنة 1991.

* محمد براهيم:

47- القضاء المستعجل، الجزء الثاني،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 2006.

* محمد حسنين:

48- عقد البيع في القانون المدني الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الخامسة، دون ذكر تاريخ الطبع.

* محمود جمال الدين زكي:

49- التأمينات الشخصية والعينية،

مطابع دار الشعب، مصر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1979.

* مجيد خلفوني:

50- نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري،

الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، طبع سنة 2003.

* محمد علي راتب والأستاذ محمد نصر الدين كامل والأستاذ محمد فاروق راتب:

51- قضاء الأمور المستعجلة،

عالم الكتب، مصر، الطبعة السادسة، دون تاريخ الطبع.

* محمد صبري السعدي:

52- الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، الإثبات في المواد

المدنية والتجارية طبقا لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع

سنة 2009.

* محمد فاروق عبد الحميد:

53- التطور المعاصر لنظرية الأموال في التشريع الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبع سنة 1988.

* مصطفى هرجة:

54- قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء أحدث الآراء وأحكام

النقض،

دار المطبوعات الجامعية، مصر، الجزء الأول والثاني، طبع سنة 1994.

* ميدي احمد:

55- الكتابة الرسمية كدليل إثبات في القانون المدني الجزائري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع
سنة 2005.

* فتحي والي:

56- قانون القضاء المدني،

دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1986.

* نبيل صقر:

57- الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

دار الهدى، الجزائر، طبع سنة 2009.

* نادية فضيل:

58- الأوراق التجارية في القانون الجزائري،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، طبع سنة 2005.

* نعيمة حاجي:

59- المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2009.

ب- المؤلفات المتخصصة:

* احمد ابو الوفاء:

60- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني الجديد،

الدار الجامعية للنشر، لبنان، بدون تاريخ الطبع.

61- إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، الطبعة العاشرة، طبع سنة 1991.

* احمد خليل:

62- التنفيذ الجبري،

منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبع سنة 2003.

* أحمد هندي:

63- أصول التنفيذ الجبري،

دار الجامعة الجديدة، بالإسكندرية، طبع سنة 2005.

64- التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته،

دار الجامعة الجديدة، مصر، طبع سنة 2003.

* أحمد علي السيد خليل:

65- طلبات وقف التنفيذ أمام محكمة التنفيذ ومحكمة الطعن في المواد المدنية والتجارية،

ديوان المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، طبع سنة 2000.

* إسماعيل إبراهيم الزيايدي:

66- التنفيذ العقاري،

مطبعة روز اليوسف الجديدة، طبع سنة 1997.

* أحمد خلاصي:

67- قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به،

منشورات عشاش، طبع سنة 2003.

* أمال فزايري:

68- التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، دون تاريخ الطبع.

* أنور طلبة:

69- إشكالات التنفيذ الجبري وطرقه،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 2006.

70- التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية،

المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 1996.

71- إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز،

المكتب الجامعي الحديث، مصر، طبع سنة 2006.

* أحمد مليجي:

72- إشكالات التنفيذ ومنازعات التنفيذ الموضوعية في المواد المدنية والتجارية،

دون دار النشر، ودون تاريخ النشر.

73- التنفيذ،

دار النهضة العربية، القاهرة، طبع سنة 1994.

* السيد خميس إسماعيل:

74- موسوعة القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ وإشكالاته،

دار الطباعة الحديثة، مصر، المجلد الأول، الطبعة الأولى، طبع سنة 1991.

* العربي شحط عبد القادر:

75- طرق التنفيذ في المواد المدنية والإدارية وفقا لقانون 09/08 المؤرخ في
2008/02/25،

منشورات الألفية الثالثة، طبع سنة 2010.

76- طرق التنفيذ،

دار الهدى للنشر والتوزيع عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2007.

* الوافي فيصل والأستاذ سلطاني عبد العظيم:

77- طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08،

دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012.

* أمينة مصطفى النمر:

78- أحكام التنفيذ الجبري وطرقه،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1971.

* بربارة عبد الرحمن:

79- طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري لاسيما

قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08،

منشورات بغدادية، الجزائر، الطبعة الأولى، طبع سنة 2009.

80- طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دراسة تفصيلية للتشريع الجزائري مدعمة
باجتهادات المحكمة العليا،

منشورات بغدادي، الجزائر، طبع سنة 2008.

* بارش سليمان:

81- شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ،

دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2006.

* بلقاسمي نور الدين:

82- الحوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية،

ردمك، الجزائر، طبع سنة 2006.

* حلمي محمد الحجار:

83- أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة،

منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، طبع سنة 2003.

* حمدي باشا عمر:

84- طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008

المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2012.

* طلعت محمد دويدار:

85- طرق التنفيذ القضائي،

منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 1994.

* عبد الباسط جميعي:

86- طرق التنفيذ وإشكالاته،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1967.

87- التنفيذ في المواد المدنية والتجارية،

منشأة المعارف بالإسكندرية، بدون تاريخ الطبع.

* عبد الحميد المنشاوي والدكتور عبد الفتاح مراد:

88- المشكلات العملية في قضاء التنفيذ،

دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1988.

* عباس العبودي:

89- شرح أحكام قانون التنفيذ،

دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، الطبعة الأولى، طبع سنة 2006.

* عبد الرزاق بوضياف:

90- أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08،

دار الهدى عين مليلة، الجزائر، طبع سنة 2011.

* عبد العزيز خليل ابراهيم بديوي:

91- قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات،

دار الفكر الحديث، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1980.

* عبد الحميد الشواربي:

92- الأحكام العامة في التنفيذ الجبري الفقه، القضاء، الصيغة القانونية،

منشأة المعارف، بالإسكندرية، طبع سنة 2002.

* علي ابو عطية هيكل:

93- التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية،

دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبع سنة 2008.

* عمارة بلغيث:

94- التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية ومقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته

ومنازعاته،

دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2004.

* علي هادي العبيدي:

95- البيع الجبري للعقار في قانون الإجراءات المدنية والتجارية العماني، دراسة

مقارنة بالقانون المصري والإماراتي والكويتي،

دون دار النشر، طبع سنة 2006.

* فايز احمد عبد الرحمن:

96- التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، طبع سنة 2006.

* فتحي والي:

97- التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

دار النهضة العربية، مصر، طبع سنة 1995.

98- التنفيذ الجبري،

منشأة المعارف، مصر، طبع سنة 1989

99- التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري،

دار النهضة العربية، طبع سنة 1980.

* محمد حسنين:

100- طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،

ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، الطبعة الرابعة، طبع سنة 2005.

101- التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،

مكتبة الفلاح، الكويت، الطبعة الثانية، طبع سنة 1986.

* محمد محمود إبراهيم:

102- أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي،

دار الفكر العربي، مصر، طبع سنة 1983.

* مدحت محمد الحسيني:

103- منازعات التنفيذ،

دار المطبوعات الجامعية، الهدى، بالاسكندرية، طبع سنة 2006.

* مروك نصر الدين:

104- طرق التنفيذ في المواد المدنية،

دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبع سنة 2005.

* مفلح عواد القضاة:

105- أصول التنفيذ، دراسة مقارنة،

دار الثقافة للنشر والتوزيع، طبع سنة 2008.

* نبيل إسماعيل عمر:

106- أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،

الدار الجامعية، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 1996.

107- الوسيط في التنفيذ الجبري،

دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية، مصر، طبع سنة 2001.

* نبيل صقر:

108- طرق التنفيذ،

دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، دون تاريخ الطبع.

* نبيل عمر:

109- التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته،

دار الجامعة الجديدة، مصر، طبع سنة 2003.

* وجدي راغب فهمي:

110- مبادئ التنفيذ القضائي،

مكتبة الحرية الحديثة، مصر، طبع سنة 1988.

* يوسف نجم جبران:

111- طرق الاحتياط والتنفيذ،

ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، طبع سنة 1981.

ثانيا: الرسائل

* الدكتور مزيان محمد أمين:

112- التقادم المكسب في القانون المدني الجزائري،

رسالة تخرج لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران، سنة

2005.

ثالثا: المذكرات

* محمودي رشيد:

113- نظام الشهر العيني في القانون الجزائري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، طبع سنة 2001.

* كمين مسعود:

114- الحجز العقاري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2002.

* جعود كمال:

115- حق البقاء في الأماكن ذات الاستعمال السكني في القانون المدني الجزائري،

رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، سنة 2003.

* بلقاضي كريمة:

116- الكتابة الرسمية والتسجيل والشهر في نقل الملكية العقارية،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، سنة 2004.

* بدوي عبد العزيز:

117- الحجز العقاري في القانون الجزائري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر،
سنة 2008.

* أحلام ريحاني:

118- الحجز التنفيذي العقاري،

مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، سنة 2010.

* حسيان رضا:

119- الحجز التنفيذي على عقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون
الإجراءات المدنية والإدارية،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران،
سنة 2013.

رابعاً: المقالات

* زروقي ليلى:

120- التصرفات القانونية الواجبة الشهر والآثار المترتبة عن القيد،

مقال منشور بمجلة الموثق لسنة 1998، العدد الخامس.

121- إجراءات الحجز العقاري،

مقال منشور بالمجلة القضائية لسنة 1997، العدد الثاني.

* راشد مراد:

122- الحجز على عقار،

مقال منشور بمجلة المحضر القضائي لسنة 2010، العدد الثالث.

* العوئي بن ملحّة:

123- الحجز العقاري،

مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، عدد خاص.

* علي فيلالي:

124- الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري،

مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، العدد الثاني، لسنة 2000، الجزء 42.

* محمد بوركي:

125- التوثيق والإشهار العقاري،

مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الخامس، الجزء الأول، لسنة 1998.

126- التوثيق والإشهار العقاري،

مقال منشور بمجلة الموثق، العدد السادس، الجزء الثاني، لسنة 1999.

* شريف محمد:

127- صلاحيات المحضر القضائي في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مقال منشور بنشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني.

* مزيان محمد أمين:

128- أحكام شهادة الحيابة،

مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الثاني، وهران، مارس 2014.

129- التحقيق العقاري كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية وتسليم سندات

الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

مجلة الراشدية، دار الغرب للنشر والتوزيع، معسكر، العدد الأول،

لسنة 2008.

130- بيع العقارات المشهرة وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مقال منشور بمجلة الدفاع، العدد الأول، لسنة 2013.

خامسا: المحاضرات

* بدوي علي:

131- الحجز العقاري،

محاضرة أقيمت على طلبة القضاة في إطار دورة تكوينية، بالمدرسة العليا

لل قضاء، بتاريخ 2009/05/26.

* بوعروج مداني:

132- أحكام الحجز التنفيذي على العقارات،

محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، بتاريخ 2009/06/01.

* زبيري مختار

133- طرق التنفيذ،

سلسلة محاضرات أقيمت على طلبة المدرسة العليا للقضاء ببوزريعة،
الجزائر، الدفعة السادسة، سنة 1995.

* عبد الرحمن ملزي:

134- طرق التنفيذ الجبري،

سلسلة محاضرات أقيمت على الطلبة القضاة بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة
التاسعة عشر، السنة الثالثة، 2010.

* لوصيف نجاة:

135- الحجز على العقارات غير مشهورة،

محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، بتاريخ 2010/01/31.

سادسا: المجالات القضائية

- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1990، العدد الرابع.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1991، العدد الثاني.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1993، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 1997، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2000، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2002، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2003، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2003، العدد الثاني.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2005، العدد الأول.
- المجلة القضائية الصادرة لسنة 2009، العدد الأول.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2002، العدد الثاني.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2005، العدد الأول.
- مجلة مجلس الدولة الصادرة 2006، العدد الأول.

سابعاً: النصوص القانونية والتشريعية

1/ الدستور:

– الدستور الجزائري لسنة 1996 الموافق عليه في 1996/11/28.

2/ القوانين:

- القانون رقم 73/71 مؤرخ في 1971/11/08 متضمن قانون الثورة الزراعية.
- القانون رقم 19/78 مؤرخ في 1978/12/08 متضمن كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر عدد 05 مؤرخة في 1978/12/09.
- القانون رقم 11/83 مؤرخ في 1983/08/13 متعلق بحيازة الملكية العقارية باستصلاح الأراضي ج ر عدد 34 مؤرخة في 1983/08/16.
- القانون رقم 11/83 مؤرخ في 1983/07/02 متعلق بالتأمينات الاجتماعية معدل ومتمم.
- القانون رقم 11/84 المؤرخ في 1984/06/09 متضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ج ر عدد 24 مؤرخة في 1984/06/12.
- القانون رقم 19/87 مؤرخ في 1987/12/08 الملغى بموجب القانون رقم 03/10 الذي يحدد شروط وكفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة.
- القانون رقم 27/87 مؤرخ في 1987/12/08 متضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية.

- القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 متضمن قانون التوثيق الملغى
ج ر عدد 28 مؤرخة في 13/07/1988.
- القانون رقم 04/90 مؤرخ في 06/11/1990 متضمن تسوية النزاعات الفردية
في العمل معدل ومتمم ج ر عدد 6 لسنة 1990.
- القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 متضمن قانون التوجيه العقاري
معدل ومتمم ج ر عدد 55 مؤرخة في 26/09/1990.
- القانون رقم 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية
ج ر عدد 52 مؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 03/91 مؤرخ في 08/01/1991 متضمن قانون التوجيه العقاري
ج ر عدد 2 مؤرخة في 09/01/1991.
- القانون رقم 10/91 مؤرخ 27/04/1991 متضمن قانون الأوقاف معدل ومتمم
ج ر عدد 21 مؤرخ في 08/05/1991.
- القانون رقم 25/91 مؤرخ في 18/12/1991 متضمن قانون المالية
لسنة 1992 معدل ومتمم ج ر عدد 65 لسنة 1991.
- القانون رقم 12/98 مؤرخ في 31/12/1998 متضمن قانون المالية
لسنة 1999.
- القانون رقم 10/02 مؤرخ في 14/12/2002 معدل ومتمم للقانون رقم 10/91
المتعلق بالأوقاف ج ر عدد 83 لسنة 2002.
- القانون رقم 11/02 مؤرخ في 24/12/2002 متضمن قانون المالية
لسنة 2003 ج ر عدد 86 لسنة 2002.

- القانون رقم 02/06 مؤرخ في 20/02/2006 متضمن تنظيم مهنة الموثق.
- القانون رقم 03/06 مؤرخ في 20/02/2006 متضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي معدل ومتمم.
- القانون رقم 02/07 مؤرخ في 27/02/2007 متضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 مؤرخة في 28/02/2007.
- القانون رقم 08/08 مؤرخ في 28/02/2008 متعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي ج ر عدد 11 لسنة 2008.
- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 21 مؤرخة في 23/04/2008.
- القانون رقم 14/08 مؤرخ في 20/07/2008 معدل ومتمم للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 44 مؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 03/10 مؤرخ في 15/08/2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

3/ الأوامر:

- الأمر رقم 157/62 مؤرخ في 31/12/1962، متضمن تمديد تطبيق التشريع الفرنسي إلا ما كان منه معارضا للسيادة الوطنية، ج ر عدد 2 مؤرخة في 11/01/1963.
- الأمر رقم 154/66 مؤرخ في 08/06/1966، متضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى.

- الأمر رقم 156/66 مؤرخ في 1966/06/08، متضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 47 مؤرخة في 1966/06/09.
- الأمر رقم 91/70 مؤرخ في 1970/12/15، متضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم ج ر عدد 107 مؤرخة في 1970/12/25.
- الأمر رقم 76/74 مؤرخ في 1974/02/20 متعلق بالاحتياطات العقارية الملغى بموجب القانون رقم 25/90.
- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 1975/09/26 متضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج ر عدد 92 مؤرخة في 1975/09/30.
- الأمر رقم 59/75 مؤرخ في 1975/09/26 متضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، متضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 مؤرخة في 1975/11/18.
- الأمر رقم 105/76 مؤرخ في 1976/12/09 متضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 05/03 مؤرخا في 2003/07/19 متعلق بحقوق المؤلف والحقوق المجاورة.
- الأمر رقم 02/05 مؤرخ في 2005/02/27 متضمن المعدل والمتمم للقانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة ج ر عدد 15 مؤرخة في 2005/02/27.
- الأمر رقم 03/06 مؤرخ في 2006/07/15 متضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة ج ر عدد 46 مؤرخة في 2006/07/16.

– الأمر رقم 04/08 مؤرخ في 2008/09/01 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

4/ المراسيم:

– المرسوم التنفيذي رقم 32/73 مؤرخ في 1973/01/05 متضمن إثبات الملكية الخاصة.

– المرسوم التنفيذي رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 متضمن إعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 30 مؤرخة 1976/04/13.

– المرسوم التنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 متضمن تأسيس السجل العقاري معدل ومتمم ج ر عدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.

– المرسوم رقم 210/80 مؤرخ في 1980/09/13 معدل ومتمم للمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

– المرسوم التنفيذي رقم 352/83 مؤرخ في 1983/05/21 متضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر عدد 21 مؤرخة في 1983/05/04.

– المرسوم التنفيذي رقم 724/83 مؤرخ في 1983/12/10 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 18/83 مؤرخ 1983/08/13 متضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية.

– المرسوم رقم 212/85 مؤرخ في 1985/08/13 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضى عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.

- المرسوم رقم 53/87 مؤرخ في 24/02/1987 متضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ولجنة المجموعات الأوروبية على إقامة ممثلية للجنة ومنحها الامتيازات والحصانات والموقعة بمدينة الجزائر العاصمة بتاريخ 09/12/1985
- المرسوم التنفيذي رقم 71/88 مؤرخ في 22/03/1988 يحدد الشروط الخاصة المطبقة للتنازل على الأملاك العقارية التي شرع في استغلالها.
- المرسوم رقم 233/88 مؤرخ في 05/11/1988 متضمن الانضمام بتحفظ إلى اتفاقية نيويورك المحررة في 10/06/1958 والمتعلقة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها ج ر عدد 48 لسنة 1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 مؤرخ في 27/07/1991 متضمن كفيات إعداد وتسليم شهادة الحيازة ج ر عدد 36 مؤرخة في 31/07/1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 مؤرخ في 23/11/1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك.
- المرسوم التنفيذي رقم 455/91 مؤرخ في 23/11/1991 متضمن جرد الأملاك الوطنية.
- المرسوم رقم 289/92 مؤرخ في 06/07/1992 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية.
- المرسوم التنفيذي رقم 336/2000 مؤرخ في 26/10/2000 يتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقي وشروط وكفيات إصدارها وتسليمها.

– المرسوم التنفيذي رقم 77/09 مؤرخ في 11/02/2009 يحدد شروط الالتحاق بمهنة المحضر القضائي وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد تنظيمها.

5/ القوانين الأجنبية:

– قانون الإجراءات المدنية الفرنسي مؤرخ في 17/06/1938.

– قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد رقم 90 لسنة 1988.

– قانون المرافعات المدنية والتجارية المصري رقم 13 لسنة 1986.

ثامنا: المراجع باللغة الفرنسية

I- Les Ouvrages:

A- Les ouvrages généraux:

* H. Gouti:

1- La législation foncière en Algérie avant l'indépendance,

R A volume 8, n3, 1971.

* Michel Dejuglart et Alain Piedelièvre:

2- Cour de droit civil,

Tome II, 6^{ème} édition, 1993.

* **N. Hakiki:**

- 3- Participation et développement coopérative dans
l'agriculture Algérienne, Revue Algérienne des sciences
juridiques économiques et politique,
N 3 septembre 1979.

* **Philippe Simeler Delebeque:**

- 4- Droit civil, les suretés, la publicité foncière,
2^{ème} édition, Dalloz.

* **Stéphane Piedelièvre:**

- 5- Traité de droit civil- la publicité foncier,
Edition Dalta, 2000.

* **G. Marty et P. Raymoud:**

- 6- les suretés réelles et la publicité foncier,
Voll, année 1971.

* **DENYS Claude:**

- 7- la publicité foncier,
Les éditions Yvon blais INC, Canada, 2^{ème} édition, Année
1996.

B- Les ouvrages spéciaux:*** Cécile Robin**

8- Procédures civils d'exécution,

Dyna'Sup, Paris.

*** Gérard Couchez:**

9- Voies d'exécution,

Armand Colin, Paris, 7ème édition, 2003.

*** Jean Vincent et Jaques Prévalut:**

10- Voies d'exécution et procédure de distribution,

19^{ème} édition, Dalloz, 1970.

*** Paul Cuche et Jean Vincent:**

11- Voies d'exécution et procédures de distribution,

Dalloz, Paris, 2ème édition, 1970.

*** Pierre Julien et Gilles Taormina:**

12- Voies d'exécution et procédures de distributions, LGDJ,

Paris.

* **Rene Beringuier:**

13- De la saisie immobilier-rédaction et dépôt du cahier de charge, jurés procédure civile,

Volume 6, paris.

* **Serge Guinchard et Tony Moussa:**

14- Droit et pratiques des voies d'exécution,

Dalloz, Paris, 2000.

* **Hervé Goze et Christian Laporte:**

15- Guide pratique de la saisie immobilière,

2^{ème} édition, Lexis Nexis litec, 2010.

II- Webographie:

- 1- www.khemismiliana.net.
- 2- www.maitrebelkacemi.voila.net.
- 3- www.chourok.net.
- 4- www.justforum.net.
- 5- www.alg17.com.
- 6- www.tribunaldz.com.
- 7- www.wadilarab.com.
- 8- www.startimes.com.
- 9- www.staralgeria.net.
- 10- www.alukah.net.

الفهرس

الآية

شكر وتقدير

إهداء

1 مقدمة

الفصل التمهيدي

5..... الأحكام العامة للحجز على العقارات غير المشهورة

6..... المبحث الأول: ماهية التنفيذ على العقارات غير المشهورة

6..... المطالب الأول: مفهوم التنفيذ على العقارات غير المشهورة

7..... الفرع الأول: تعريف التنفيذ على العقارات غير المشهورة

7..... أولاً: المعنى اللغوي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

8..... ثانياً: المعنى الاصطلاحي للتنفيذ على العقارات غير المشهورة

8..... أ- المعنى الموضوعي

8..... ب- المعنى الإجرائي

11..... الفرع الثاني: أشخاص التنفيذ

11..... أولاً: الأطراف الأساسية

11..... أ-طالب التنفيذ

13..... ب- المنفذ عليه

14..... 1- التنفيذ في مواجهة الخلف العام

- 14.....2- التنفيذ في مواجهة الخلف الخاص
- 15.....3- الأشخاص الذين لا يمكن التنفيذ عليهم
- 16.....ج- السلطة العامة كطرف في التنفيذ
- 17.....1- نظام قاضي التنفيذ
- 19.....2- نظام المحضر القضائي
- 26.....ثانيا: الأطراف المنظمة أثناء التنفيذ
- 26.....أ- الغير كطرف في التنفيذ
- 26.....1- إلزام الغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتنفيذ طريقة الإدخال
- 27.....2- الإذن للغير الخارج عن الخصومة أو الاتفاق بالتدخل في التنفيذ التدخل الاختياري
- 29.....ب- السلطة العامة في التنفيذ
- 29.....1- تدخل رئيس المحكمة
- 30.....2- تدخل النيابة العامة
- 31.....المطلب الثاني: محل وسبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 31.....الفرع الأول: محل التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 31.....أولا: شروط المال محل التنفيذ
- 32.....أ- يجب أن يكون الحق محقق الوجود
- 32.....ب- يجب أن يكون الحق معين المقدار
- 33.....ج- يجب أن يكون الحق حال الأداء
- 33.....ثانيا: القواعد التي تحكم محل التنفيذ

- 33..... القاعدة الأولى: جميع أموال المدين يجوز الحجز عليها
- 34..... القاعدة الثانية: أن يكون محل التنفيذ مملوكا للمدين
- 35..... القاعدة الثالثة: أن يكون محل التنفيذ مالا
- 36..... القاعدة الرابعة: حرية الدائن في اختيار أموال المدين لإجراء الحجز عليها
- 37..... القاعدة الخامسة: عدم اشتراط توافر تناسب بين مقدار دين الحاجز وقيمة المال محل التنفيذ
- 38..... القاعدة السادسة: أن يكون محل التنفيذ مما يجوز التنفيذ عليه
- 51..... الفرع الثاني: سبب التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 52..... أولا: خصائص السند التنفيذي
- 53..... أ- السند التنفيذي شرط لازم للقيام بالتنفيذ
- 53..... ب- السند التنفيذي كاف لإجراء التنفيذ
- 53..... ج- السندات التنفيذية وردت في القانون على سبيل الحصر
- 53..... د- السند التنفيذي وثيقة رسمية لاقتضاء الحق الثابت
- 54..... ثانيا: أنواع السندات التنفيذية
- 55..... أ- السندات التنفيذية القضائية
- 55..... 1- الأحكام القضائية
- 60..... 2- الأوامر القضائية
- 65..... 3- القرارات القضائية
- 69..... 4- محاضر الصلح أو الاتفاق
- 70..... 5- أحكام رسو المزاد على العقار

- 71ب- السندات التنفيذية غير القضائية
- 721- أحكام التحكيم
- 732- الشيكات والسفاتج
- 743- العقود التوثيقية
- 754- محاضر البيع بالمزاد العلني
- 765- الأوراق والعقود التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي
- 76أ- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة
- 76ب- سندات تحصيل هيئات الضمان الاجتماعي
- 77ج- النزاعات الجماعية والفردية في العمل
- 77د- الرهن القانوني لفائدة البنوك
- 786- الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية
- 80المبحث الثاني: طرق التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 81المطلب الأول: مقدمات التنفيذ على العقارات غير المشهورة
- 81الفرع الأول: ماهية النسخة التنفيذية وأهميتها
- 82أولاً: ماهية النسخة التنفيذية
- 83ثانياً: أهمية النسخة التنفيذية
- 85الفرع الثاني: تبليغ السند التنفيذي
- 86الفرع الثالث: التكليف بالوفاء
- 87أولاً: أجل التكليف بالوفاء

- 88..... ثانيا: مضمون التكليف بالوفاء
- 90..... الفرع الرابع: طلب التنفيذ.....
- 92..... المطلب الثاني: أنواع الحجوز الواقعة على العقارات غير المشهورة.....
- 93..... الفرع الأول: مفهوم الحجز وطبيعته.....
- 93..... أولا: تعريف الحجز.....
- 93..... ثانيا: طبيعة الحجز.....
- 95..... الفرع الثاني: القواعد التي تحكم الحجز على العقارات غير المشهورة.....
- 95..... القاعدة الأولى: عدم خروج المال المحجوز من ملك المحجوز عليه.....
- 95..... القاعدة الثانية: الإجراءات الواجب اتخاذها لصالح الدائن الحاجز.....
- 96..... القاعدة الثالثة: الأثر النسبي للحجز.....
- 96..... القاعدة الرابعة: الحجز يشمل كل المال المحجوز عليه قبل البيع.....
- 96..... القاعدة الخامسة: الحجز من النظام العام.....
- 97..... القاعدة السادسة: امتداد إجراءات الحجز إلى الأيام الموالية.....
- 97..... الفرع الثالث: أقسام الحجز على العقارات غير المشهورة.....
- 98..... أولا: الحجز التحفظي على العقارات غير المشهورة.....
- 99..... ثانيا: الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.....

الباب الأول

102 النظام الإجرائي لحجز العقارات غير المشهورة

الفصل الأول

104 خصوصية الحجز على العقارات غير المشهورة

105المبحث الأول: ماهية العقار غير المشهر المعني.....

106المطلب الأول: مفهوم العقار غير المشهر المعني.....

106الفرع الأول: تحديد العقارات القابلة للحجز.....

107أولاً: العقارات بطبيعتها.....

107أ- الأرض.....

107ب- المباني.....

108ج- النبات.....

108ثانياً: العقارات بالتخصيص.....

109الفرع الثاني: تعريف العقار غير المشهر.....

109المطلب الثاني: التمييز بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر.....

110الفرع الأول: أوجه التشابه بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار المشهر.....

الفرع الثاني: أوجه الاختلاف بين الحجز على العقار غير المشهر والحجز على العقار

111المشهر.....

112المبحث الثاني: الرسمية والشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة.....

113المطلب الأول: الرسمية في العقارات غير المشهورة.....

113الفرع الأول: مفهوم المحرر الرسمي وشروط صحته.....

- أولاً: تعريف المحرر الرسمي 113
- ثانياً: شروط صحة المحرر الرسمي 115
- أ- صدور المحرر من موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة... 115
- ب- سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في تحرير المحرر الرسمي..... 116
- ج- يجب مراعاة الأوضاع القانونية عند تحرير السند 117
- الفرع الثاني: علاقة الرسمية بالحجز على العقارات غير المشهورة 117
- المطلب الثاني: علاقة الشهر بالحجز على العقارات غير المشهورة 118
- الفرع الأول: ماهية الشهر العقاري 119
- أولاً: تعريف الشهر العقاري 119
- ثانياً: أنظمة الشهر العقاري 120
- أ- نظام الشهر الشخصي 120
- ب- نظام الشهر العيني 123
- ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من النظامين 127
- الفرع الثاني: أثر الشهر في الحجز على العقارات غير المشهورة 132
- أولاً: تعريف قاعدة الأثر النسبي للشهر 132
- ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي للشهر 133
- أ- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 133
- ب- الإجراءات الأولى عند عملية المسح العقاري 134
- ج- عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام 134

- د- إشهار اكتساب الملكية بالتقادم 135
- هـ- عقود الاستصلاح 136
- و- شهادة الحيازة 138
- ز- وثيقة الإشهاد المكتوبة لإثبات الملك الوقفي 139

الفصل الثاني

- 141 إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة
- المبحث الأول: استصدار وتبليغ أمر الحجز على عقار غير مشهر 143
- المطلب الأول: استصدار أمر الحجز على عقار غير مشهر 143
- الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهورة 144
- أولاً: الشروط العامة 144
- أ- الشروط المتعلقة بالمال المحجوز 144
- ب- الشروط المتعلقة بالحاجز 145
- ج- الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه 146
- ثانياً: الشروط الخاصة بالعقارات غير المشهورة 147
- أ- العقود العرفية الثابتة التاريخ: 147
- 1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 148
- 2- العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992 149
- 3- العقود العرفية المحررة بعد 1992 150
- ب- المقررات الإدارية 151

- 1511- القرارات الإدارية
- 1532- العقود الإدارية
- 158الفرع الثاني: استصدار أمر الحجز على عقارات غير مشهورة
- 158أولاً: تقديم الطلب والوثائق المرفقة به
- 161ثانياً: الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 161ثالثاً: إصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 163المطلب الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 165المبحث الثاني: قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 165المطلب الأول: إجراءات قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 166الفرع الأول: آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 167الفرع الثاني: طريقة قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة
- 168المطلب الثاني: النتائج المترتبة على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر
- 168الفرع الأول: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار غير المشهر المحجوز
- 171الفرع الثاني: تقييد حق المدين المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله
- 171أولاً: في حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه
- 173ثانياً: في حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً
- 174الفرع الثالث: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز
- 176أولاً: الأساس القانوني لقاعدة إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز
- 177ثانياً: الثمار التي تلحق بالعقار غير المشهر المحجوز

- أ- إذا كان العقار في يد المدين المحجوز عليه 178
- ب- إذا كان العقار في يد المستأجر 180

الباب الثاني

- 183 آثار الحجز على العقارات غير المشهرة

الفصل الأول

- 184 بيع العقار غير المشهر المحجوز بالمزاد العلني
- المبحث الأول: إعداد العقار غير المشهر للبيع بالمزاد العلني 185
- المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار غير المشهر المحجوز 185
- الفرع الأول: تحرير قائمة شروط بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني 186
- أولاً: ماهية قائمة شروط البيع 186
- ثانياً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع 186
- ثالثاً: الحكمة من تحرير قائمة شروط البيع 188
- رابعاً: البيانات التي تتضمنها قائمة شروط البيع 188
- خامساً: الجزاء المترتب على تخلف أحد البيانات الأساسية للقائمة 190
- الفرع الثاني: تحديد الثمن الأساسي 191
- الفرع الثالث: إيداع قائمة شروط البيع 192
- أولاً: الشخص المكلف بإيداع قائمة شروط البيع 193
- ثانياً: مكان وميعاد إيداع قائمة شروط البيع 194
- الفرع الرابع: إعلان قائمة شروط البيع 197

- أولاً: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع..... 197
- ثانياً: نشر قائمة شروط البيع..... 199
- المطلب الثاني: المنازعات القائمة أثناء التنفيذ على العقار غير المشهر..... 201
- الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع..... 201
- أولاً: ماهية الاعتراض..... 201
- أ- المعنى الشكلي للاعتراض..... 202
- ب- المعنى الموضوعي للاعتراض..... 202
- ثانياً: التكليف القانوني للاعتراض على قائمة شروط البيع..... 203
- ثالثاً: صاحب الحق في الاعتراض..... 204
- رابعاً: إجراءات تقديم الاعتراض..... 204
- أ- طريقة تقديم الاعتراض..... 205
- ب- ميعاد تقديم الاعتراض والجهة المختصة في ذلك..... 207
- خامساً: موضوع الاعتراض على قائمة شروط البيع..... 208
- أ- موضوع الاعتراض الذي يرجع إلى القواعد العامة..... 208
- 1- الاعتراض بسبب عيب في الشكل..... 208
- 2- الاعتراض بسبب عيب في الموضوع..... 209
- ب- موضوع الاعتراض الذي يتم في شكل ملاحظات..... 209
- الفرع الثاني: دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز..... 214
- أولاً: ماهية دعوى الاستحقاق..... 214

- 216 ثانيا: شروط دعوى استحقاق العقار المحجوز
- 216 أ- يجب أن ترفع هذه الدعوى من الغير
- 217 ب- يجب أن ترفع هذه الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار غير المشهر وقبل تمامه
- 217 ج- يجب أن تؤسس هذه الدعوى على استحقاق العقار المحجوز
- 218 د- يجب أن يكون العقار محل الدعوى تحت يد المدين المحجوز عليه
- 218 ثالثا: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق
- 218 أ- أطراف دعوى استحقاق العقار غير المشهر المحجوز
- 220 ب- طريقة رفع دعوى الاستحقاق وميعادها
- 221 ج- الجهة المختصة للنظر في دعوى الاستحقاق
- 221 د- أثر رفع دعوى الاستحقاق العقار غير المشهر المحجوز
- 222 رابعا: الإثبات والحكم في دعوى الاستحقاق
- 222 أ- الإثبات في دعوى الاستحقاق
- 223 1- حالة ما إذا كان العقار المعني في حيازة المدين المحجوز عليه
- 223 2- حالة ما إذا كان العقار في حيازة المدعي
- 225 المبحث الثاني: البيع الجبري للعقار غير المشهر المحجوز
- 225 المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة المزايمة
- 226 الفرع الأول: تحديد تاريخ ومكان جلسة بيع العقار غير المشهر المحجوز
- 228 الفرع الثاني: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني
- 230 أولا: إجراء النشر (الإعلان)

- أ- الشخص المكلف بإجراءات النشر 230
- ب- البيانات الأساسية التي يتضمنها مستخرج النشر 231
- ج- ميعاد النشر 232
- ثانياً: إجراء التعليق اللصق 234
- ثالثاً: إلغاء إجراءات التعليق والنشر 236
- الفرع الثالث: عوارض ما قبل البيع 238
- أولاً: تأجيل البيع 238
- في حالة ما إذا لم يتم إخطار ذوي الشأن بالاطلاع على قائمة شروط البيع 239
- في حالة ما إذا لم يتقدم للمزايدة أي عارض أو كانت العروض المقدمة جد قليلة وغير كافية 239
- في حالة وجود خطأ في مستخرج النشر أو إغفال أحد بياناته 239
- في حالة وفاة المدين 239
- في حالة ما إذا تم رفع دعوى الفسخ من بائع العقار المحجوز الذي لم يستوف ثمن المبيع من المدين 240
- ثانياً: وقف البيع 240
- أ- الوقف الاجباري 241
- ب- الوقف الجوازي 242
- المطلب الثاني: انعقاد جلسة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني 243
- الفرع الأول: شروط الاشتراك في المزايدة 243
- أولاً: أهلية الاشتراك في المزايدة 244

- 245 ثانيا: الأشخاص ممنوعين من المشاركة في المزاد العلني
- 247 الفرع الثاني: طريقة إجراء المزايدة لبيع العقار غير المشهر المحجوز
- 247 أولا: مرحلة افتتاح جلسة المزايدة
- 248 ثانيا: مرحلة الشروع في المزايدة
- 249 أ- تقديم العروض من المشاركين في المزاد
- 251 ب- جلسات المزايدة
- 251 1- الجلسة الأولى
- 252 2- الجلسة الثانية:
- 252 3- الجلسات الموالية:
- 253 الفرع الثالث: إعادة بيع العقار غير المشهر بالمزاد العلني:
- 253 أولا: إعادة بيع العقار غير المشهر على ذمة من رسا عليه المزاد
- 255 ثانيا: إعادة بيع العقار غير المشهر على من يعرض الزيادة بالسدس:

الفصل الثاني

- 259 **حكم رسو المزاد على العقار غير المشهر**
- 260 المبحث الأول: القواعد المنظمة لحكم رسو المزاد
- 260 المطلب الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
- 261 الفرع الأول: ماهية حكم رسو المزاد
- 262 الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
- 262 أولا: في مصر

- 263 أ- بالنسبة للآراء الفقهية:
- 264 ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:
- 264 ثانيا: في فرنسا
- 265 أ- بالنسبة للآراء الفقهية:
- 265 ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:
- 266 ثالثا: في الجزائر
- 266 أ- بالنسبة للآراء الفقهية:
- 266 ب- بالنسبة للاجتهادات القضائية:
- 267 المطلب الثاني: قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية
- 268 الفرع الأول: شكل حكم رسو المزاد ومشمولاته
- أولا: ضرورة مراعاة الشكل الرسمي للحكم القضائي في إصدار حكم رسو المزاد مادام أنه يأخذ شكله: 268
- ثانيا: شمول حكم رسو المزاد على مقدمة بمثابة وقائع تتضمن الإشارة إلى: 269
- ثالثا: مشمولات حكم رسو المزاد 270
- رابعا: عدم تسبيب حكم رسو المزاد 270
- خامسا: ضرورة ذكر منطوق الحكم 270
- الفرع الثاني: شهر حكم رسو المزاد 271
- الفرع الثالث: الطعن في حكم رسو المزاد 275
- أولا: بالنسبة للتشريع المصري 276

- 276 ثانيا: بالنسبة للتشريع الفرنسي
- 276 ثالثا: بالنسبة للتشريع الجزائري
- 278 المبحث الثاني: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد
- 278 المطلب الأول: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد
- 279 الفرع الأول: الحالة التي تنتقل بها الملكية إلى الراسي عليه المزاد
- 279 أولا: نظرية القانون الروماني
- 279 ثانيا: نظرية القانون الفرنسي القديم
- 282 الفرع الثاني: آثار نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد
- 284 المطلب الثاني: تطهير العقار المباع
- 286 الفرع الأول: المقصود بالتطهير وأساسه القانوني
- 286 أولا: تحديد المقصود بالتطهير العقاري
- 286 ثانيا: الأساس القانوني لتطهير العقار المباع
- 289 الفرع الثاني: الحقوق التي يطهر منها العقار وشروط التطهير
- 289 أولا: الحقوق التي يطهر منها العقار
- 290 ثانيا: شروط تطهير العقار
- 291 الفرع الثالث: الحق في الضمان والرجوع على الدائنين
- 294 خاتمة
- 298 ملاحق
- 312 قائمة المراجع

