

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

قسم: الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة أنيل شهادة الماستر

بـعـنـوان:

التنفيذ الجبري على العقارات المشهورة في القانون الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

الشعبة: قانون خاص

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة:

أ.د. قماري نضرة (م) بن ددوش

بوحسون وفاء

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسيا

عبد اللاوي جواد

أستاذة

مشرفا مقرر

قماري نضرة

أستاذة

مناقشا

بن بدرة عفيف

أستاذة

تاريخ المناقشة: 2022/07/06

السنة الجامعية:
2022 - 2021



اهداء

" ولئن شكرتم لأزيدنكم "

الحمد لله الذي رزقنا من العلم مالم نكن نعلم ووقفنا في هذا ولم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا أما بعد :

أهدي ثمرة عملي هذا إلى الشمعة التي أنارت دربي وفتحت لي أبواب العلم و المعرفة إلى أعز إنسان في الوجود " أمي " أطال الله في عمرها.

إلى من سعى جاهدا في رعايتي وتربيتي و تعليمي و توجيهي إلى من كان رمز القوة و النقاء إلى من كان قدوتي في التربية و الأخلاق إلى " أبي " .

إلى من شاركوني تفاصيل الحياة و أمضيت معهم أسعد الأوقات

إلى دفء البيت و سعادته

إلى إخوتي الأعزاء .

إلى جميع الأصدقاء .

شكر

لله الحمد و المنه على إنجاز هذا العمل فهو أحق أن يشكر

ثم الشكر و التقدير إلى أستاذتي المحترمة " قماري نضرة (م) بن ددوش "

على توجيهاتها و إرشاداتها لإعداد هذا العمل ، كما أتقدم بتشكراتي

و إحتراماتي لكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة عبد الحميد

بن باديس مستغانم على معلوماتهم الوفيرة التي لم ييخلوا بها علينا و التي

مانت عوننا لي في إنجاز هذا العمل و الشكر الجزيل لكل الذين ساعدوني

من قريب أو بعيد ، خاصة "د" مخلوف عمر في إنجاز هذا العمل ولكل

شخص مد لي يد المساعدة شكرا ، شكرا .

الخطة:

مقدمة عامة .

الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار.

المطلب الأول: تعريف التنفيذ الجبري على العقار.

المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة .

المطلب الأول: المراحل التمهيدية للحجز العقاري.

المطلب الثاني: النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء.

الفصل الثاني: بيع العقارات المشهورة في المزاد العلني.

المبحث الأول: بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع.

المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول: إعادة بيع العقار.

المطلب الثاني: طبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

الخاتمة .

المقدمة

إن صدور الاحكام و القرارات القضائية وحدها لا تكفي لضمان حقوق المتقاضين، بل لا بد من تنفيذها واقعيا، لذلك لم يكتفي المشرع الجزائري بجوازية الالتجاء الى القضاء لحماية الحق المعتدى عليه، بل مكن صاحبه ايضا من اقتضائه و الحصول على المنفعة التي يخولها له حقه بإجبار مدينه على القيام بما التزم به، و ذلك لكون أن تنفيذ الاحكام هو الترجمة الفعلية لمنطوقها على ارض الواقع، و هو آخر مرحلة تمر عليها الخصومة القضائية التي ينحصر فيها دور السلطة القضائية في تهيئة سند تنفيذي للدائن، و بوجود هذا السند ينشأ حق المحكوم له في التنفيذ، و ذلك بالتزام المدين بتنفيذ ما التزم به و ذلك من خلال اعادة مطابقة المركز الواقعي بالمركز القانوني، المشرع الجزائري لم يطلق العنان والحرية المطلقة للدائن في التنفيذ كما يشاء بل قيده بشروط و اجراءات يتعين عليه اتباعها لإستفاء حقه إذ جعل التنفيذ على نوعين: تنفيذ مباشرة و تنفيذ عن طريق الحجز و هذا الاخير قد يكون واردا على المنقول و على العقار، و للدائن طريقين في استقاء حقه اما عن طريق الحجز التحفظي و اما عن طريق الحجز التنفيذي .

فالاصل ان التنفيذ يتم اولا على منقولات المدين، فان لم تكن موجودة او كانت غير كافية انتقل الدائن للتنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري و هذا الاخير هو محل دراستنا، فالتنفيذ الجبري تجريه السلطة العامة تحت اشراف القضاء و رقابته، بناءا على طلب من بيده سند تنفيذي يكون مستوفيا لشروط خاصة بقصد استقاء حقه الثابت في السند من المدين قهرا عنه.

ان انواع السندات التنفيذية تناولها المشرع الجزائري في المادة 600 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية فهي من الشروط الاولية في عملية الحجز، فالحجز التنفيذي على العقار هو طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري ضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية في الكتاب الثالث من الفصل الخامس الى الفصل الثاني من المادة 721 الى المادة 799 منه و اشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه، و اتباع اجراءات معينة تتميز بكونها اجراءات معقدة و ذات طابع

شكلي محصن، و يرجع التعقيد الى المكانة التي كان و لا يزال يحتلها العقار كعنصر اساسي و مستقر .

ان العقارات لها اهمية في اقتصاد البلاد و بالتالي لا بد من ضرورة حمايتها و حماية اصحاب الحقوق عليها لذلك نجد أن اغلب التشريعات تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين الا انها لا تحبذ هذا الاجراء.

منهجية الدراسة :

تم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي أساساً، باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع .

أهمية الدراسة :

و تظهر أهمية موضوع حجز العقاري في القانون الجزائري من خلال عدة أسباب أهمها:
- أصبح العقار في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد ويلعب دوراً أساسياً في العجلة الاقتصادية و التجارية، و ازدادت في السنوات الأخيرة أهمية العقار في الجزائر و أصبح يمثل ثروة طائلة و عملة نادرة و يجب على صاحبه المحافظة عليه.

- وقد أحاط المشرع نزع ملكية العقار (حجز العقار) بجملة من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة و التعقيد من جهة و بالبطء من جهة أخرى، فالتنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية سواء من حيث تعددها أو طولها أو تعقيدها وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين و بيعه.

أسباب اختيار موضوع الدراسة:

تتلخص الدوافع الذاتية لإختيار هذا الموضوع فيما يلي :
- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع .
- النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث أنه ومن خلال المطالعة للمراجع، فإنه لا توجد مراجع كافية متخصصة تخصصاً مباشراً في هذا الموضوع.

- إثراء المكتبة ببحث جديد، قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل لإنجاز دراسات أخرى مكتملة .

أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع التنفيذ الجبري على العقار فتكمن في :

- الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة، بإعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية .

- كثافة المنازعات المتعلقة بالحجز العقاري أمام القضاء .

- وجود العديد من الطلبات الخاصة بالحجز على العقار، وكثرة استخدامها في وقتنا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقوقه.

دراسات سابقة:

فيما يخص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع، فبعد البحث تبين وجود عدد قليل من البحوث التي تتقارب في الغايات وموضوع هذا البحث، لكن تتناول الموضوع من زوايا ورؤى أخرى تصب في مجملها في بوتقة الحجز التنفيذي على العقار، وفيما يلي عينة من أهم الدراسات التي يعتقد أن لها علاقة بموضوع البحث :

- دراسة بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، 2008، التي تناول فيها اجراءات حجز العقار ضمن الفصل الأول ثم إجراءات بيع العقار ضمن الفصل الثاني .

- دراسة ايمان سايعي، الحجز التنفيذي على العقار، رسالة ماجستير، جامعة أم البواقي، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2015، التي تناولت فيها النظام القانوني للحجز على العقار ضمن الفصل الاول ثم اجراءات بيع العقار بالمزايدة العلنية ضمن الفصل الثاني.

صعوبات الدراسة:

- من ابرز الصعوبات التي واجهتها أثناء دراسة هذا الموضوع تتمثل أساسا في:
- صعب الالمام بإجراءات التنفيذ الجبري بحيث يقتضي منا الرجوع الى اكثر من قانون لمعرفة الحل الخاص بكل اجراء، فالأمر استوجب منا الاطلاع على قانون الاجراءات المدنية الادارية الجزائري بالإضافة الى مجموعة من النصوص القانونية الاخرى المتفرقة.
 - يعتبر موضوع التنفيذ الجبري من المواضيع الطويلة لكثرة العناصر التي يشمل عليها و يصعب التحكم فيها، بحيث ان كل جزئية منه مهمة لا يجوز الاستغناء عنها.

الاشكالية:

_ كمحاولة للإلمام بموضوع الدراسة تم طرح الاشكالية التالية: كيف يمكن استيفاء حقوق الدائن عن طريق وسائل التنفيذ الجبري على العقار المشهر؟.

هيكل الدراسة:

و للإجابة عن الاشكالية المطروحة في هذه الدراسة تم تقسيم الدراسة الى فصلين و هي كالاتي:

الفصل الاول: الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

المبحث الاول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار.

المبحث الثاني: اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

الفصل الثاني: بيع العقارات المشهورة في المزاد العلني .

المبحث الاول: بيع العقار بالمزاد العلني.

المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني.

الفصل الأول

تمهيد :

الحجز على العقار هو طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري، و ذلك بنزع الملكية العقارية للمدنيين و قد ارتأينا أن نوضح من خلال المبحث الأول ماهية الحجز التنفيذي على العقار و تفكيك هذا الإجراء بالتطرق إلى تعريف جميع عناصره، من التنفيذ الجبري و تعريف العقار و الحقوق العقارية لما لها أهمية عند الحجز على العقار، أما المبحث الثاني فقد خصصناه الى إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة .

المبحث الأول : ماهية الحجز التنفيذي على العقار

إن الوقوف على حقيقة المقصود بالحجز التنفيذي على العقار يقتضي منا أولاً التطرق إلى تعريف التنفيذ الجبري بتفكيك عناصر هذا الإجراء و تعريف كل جزء على حدى، و عليه سنتناول هذا المبحث بالدراسة وفق الاتي إذ يندرج تحت هذا المبحث مطلبين المطلب الأول تعريف التنفيذ الجبري على العقار أما المطلب الثاني شروط الحجز التنفيذي على العقار.

المطلب الأول : تعريف التنفيذ الجبري على العقار .

إن قواعد التنفيذ الجبري هو قواعد إجرائية تهدف إلى حماية الحق الموضوعي المعتدي عليه و إزالة هذا الاعتداء في الواقع العلمي¹ و هذا ما سنلاحظه من خلال الفرع الأول : تعريف التنفيذ الجبري ثم الفرع الثاني تعريف العقار و الحقوق العينية العقارية وصولاً للفرع الثاني تعريف و الحقوق العينية العقارية وصولاً للفرع الثالث لتعريف الحجز التنفيذي على العقار¹.

الفرع الاول : تعريف التنفيذ الجبري.

قد لا يتحقق التنفيذ الاختياري أو الرضاعي من جانب المدين و يصر على عدم الوفاء، و عليه فإن اقتضاء الدائن لحقه يستلزم إجبار المدين على التنفيذ ما التزم به ، و لا يباشره الدائن و إنما تباشره السلطة العامة التي تجري التنفيذ و عليه يعرفه حمدي باشا " إنه ذلك التنفيذ الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء و رقابة ، بناء على طلب دائن بيده سند تنفيذي مشوفي لشروط خاصة بقصد اشفاء حقه الثابت في السند من المدين قهراً عنه و لو باستعمال القوة العمومية إذا استلزم الحال ذلك " فالتنفيذ الجبري هو التنفيذ الذي تجريه السلطة و تحت إشرافه بناء على طلب الدائن بيده سند مستوفياً للشروط الخاصة بقصد².

¹ - عبد القادر العربي شحط، صقر نبيل، طرق التنفيذ الدليل العلمي في الإجراءات المدنية، الجزء الثالث دار الهلال للخدمات الإعلامية سنة 2004 ص 08

² - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري المتضمن ق .إ. م .إ. دار هوما للطباعة و النشر و التوزيع 2012 ص 20

استقاء حقه الثابت من المدين قهرا، و ذلك عن طريق منع المدين من التصرف في ماله المحجوز ثم بيعه جيرا أو قهر المدين على التنفيذ المباشر و يقصد بالتنفيذ في اصطلاح القانون معينين :

أولا: التنفيذ معنى موضوعيا

وهو الوفاء بالالتزام، و هذا الوفاء قد يكون اختياريا و هو الأصل و قد يكون جبريا إذا تمتع المدين أو تأخر في تنفيذ الزامة يلجأ الدائن إلى القضاء بإجباره على الوفاء رغما عنه و بالقوة، و هذا هو التنفيذ الجبري الذي يعنينا في هذه الدراسة لأن التنفيذ الاختياري لا يثير مشكلة بحسب الصل .

ثانيا: التنفيذ معنى إجرائيا .

هو استعمال القوة في القضاء الدين بواسطة السلطة العامة ، لأن القاعدة العامة أنه لا يجوز لأحد أن يقضي حقه بنفسه ، بل يجب اللجوء إلى السلطة العامة و في ذلك حماية لحقوق الدائن و المدين و الغير معا ، فتقوم السلطة العامة بإجبار المدين على تنفيذ التزامه و ذلك وفقا لنظام المتبع في التنفيذ و بالوسائل التي حددها القانون لذلك .

كما عرفه البعض الآخر على أنه ذلك الإجراء الذي يتبع بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء و رقابته ، بناءا على طلب بيده سند مشوفي لشروط خاصة بقصد إشفاء الدائن لحقه الثابت في سند من المدين قهرا عنه و التنفيذ الجبري يتم بطريقتين إما بطريق مباشر و ما بطرق الحجز، فالتنفيذ المشار، يحصل الدائن على دين ما التزم و ليس على حين ملتزم به المدين أيا كان محله و موضوعه ، سواء كان الالتزام المدين إلى التزام بدفع تعويض نقدي.

التنفيذ الجبري لا يرد على الالتزام بامتناع عن العمل، لأنه بطبيعته لا يصل للتنفيذ الجبري، و لا يكون أمام الدائن سوى المطالبة بالتعويض من مدينة¹ .

¹ _ عمارة بالغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص08.

لذلك فالتنفيذ غير المباشر و بطريق الحجز لا يحصر الدائن فيه على محل حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من أموال المدين و إستقاء دينه من المال المحجوز بعد بيعه بالمزاد العلني ليحوله إلى نقود يستوفي حقه منها¹

الفرع الثاني: تعريف العقار و الحقوق العينية العقارية

سوف نتناول من خلال هذا الفرع تعريف العقار و تحديد أنواعه من أجل معرفة العقارات القابلة للحجز و تلك غير القابلة للحجز عليها، تم نتطرق إلى الحقوق العينية العقارية و ذلك بحصرها و معرفة مدى قابليتها للحجز عليها

أولاً: تعريف العقار

1_تعريف القانوني للعقار :

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القسم الثاني من الفصل الأول ضمن الباب الأول في الكتاب الثالث من القانون المدني، و هذا تحت عنوان تقسيم الأشياء و الأموال و هذا في نص المادة 683 الفقرة الأولى حيث تنص على " كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " و يشمل العقار بهذا المعنى الأراضي و المباني و كل ما يتصل بالأرض بشكل مقارن لذلك، و قد يكون العقار بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص و يشترط في المال المحجوز أن يكون عقاراً أو منقولاً .

باعتبار أن موضوعنا يدور حول العقار المشهر كمحل للتنفيذ الجبري، علينا تقسيم العقارات حسب مالكيها و تصنيفها من أجل تحديد العقار الذي يجوز التنفيذ عليه حيراً بواسطة جزه و وضعه بين يدي القضاء من أجل بيعه و استقاء ثمنه لسداد الدين، و العقار الذي لا يجوز التنفيذ عليه.²

¹ - عبد القادر العربي شحط، صقر نبيل، المرجع مرجع سبق ذكره ص 08.

² - الامر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانوني المدني، المعدل والمتمم.

و هذا العقار قد يكون مبنيًا مثل المحلات السكنية و المهنية أو المحلات تمارس فيها نشاط تجاري أو صناعي أو سياحي فهو عقار حضري و قد يكون هذا العقار غي مبني مثل الأراضي الفلاحية و الغابية و الرعوية و الشهابية و يسمى هذا العقار بالعقار الريفي .

و هذا التنوع العقاري حددته أدوات قانونية و صنفية إلى أملاك عقارية وطنية، و أملاك عقارية وقفية و أملاك عقارية خاصة و هذا حسب نص المادة 23 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقار المعدل و المتمم

أ_ **العقارات التابعة للأملاك الوطنية:** يدخل ضمن الأملاك العقارية و الحقوق العينية التي تملكها الدولة و جماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية.

وتتكون الأملاك الوطنية حسب نص المادة 24 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري من :

- الأملاك العمومية و الخاصة للدولة .
- الأملاك العمومية و الخاصة للولاية .
- الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية .¹

و قد كرس قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم أزواجية الملكية الوطنية فهي إما ملكية وطنية عامة و إما ملكية وطنية خاصة و تكون العقارات التابعة للملكية الوطنية العمومية إما الطبيعية إما إصطناعية و هي غير قابلة للتصرف، و للتقادم و لا يحجز حسب ما قرره المادة 40 فقرة 01 من القانون 90-30 بعد تعديل 2008 حيث تنص " أما العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة فيقصد بها تلك العقارات التي تؤدي وظيفة إمتلاكية و مالية².

¹ القانون 90_25 المؤرخ في 18_06_1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 95_26 المؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر رقم 55 المتضمن التوجيه العقاري.

² القانون رقم 90_30 المتعلق بالأملاك الوطنية، ج،ر، رقم 52 سنة 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج،ر رقم 44 سنة 2008.

بحيث نصت المادة 04 فقرة 02 من القانون الأملاك الوطنية بأن " الأملاك الوطنية الخاصة كقاعدة عامة غير قابلة للتقادم و لا للحجز، و الهدف من ذلك يعود أساسا إلى ملاءة الذمة المالية للدولة من جهة و أن الدولة تنفذ طوعية دون اللجوء إلى التنفيذ الجبري من جهة أخرى، أما التصرف في أملاك الوطنية الخاصة في قابلة للتصرف فيها وفقا للقانون كالبيع في إطار التنازل عن السكنات التابعة لديون الترقية و التسيير العقاري " . أما ما تعلق بالعقارات التابعة للأملاك الوقفية فإن هاته الأخيرة تقسم إلى نوعين : وقف عام و وقف الخاص و الوقف الخاص يخضع للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها حسب نص المادة 01 من قانون الأوقاف المعدل و المتمم.

بالتالي فإن هذا الأخيرة يخضع إلى قواعد القانون المدني المتعلق بحق الإنتفاع من المواد 844 إلى 855 من ق.م.ج أما الوقف العام فيخضع لأحكام قانون الأوقاف.

كما يجوز الحجز على حق الإنتفاع إذا تنص المادة 21 من قانون الأوقاف على أنه " يجوز جعل حصة المنتفع ضمانا للدائنين في المنفعة فقط أو في الثمن الذي يعود عليه "

إلا أنه لا يمكن تصور الحجز على الحق الارتفاق في الوقت العام، و إنما يكون الحجز فقط على المنافع من الثمار و الإيرادات أو ثمنها، وبالتالي فهي منقولات تخضع في حجزها للقواعد العامة للحجز على المنقول.¹

وفيما تعلق بالعقارات التابعة للأملاك الخاصة فهي منظمة وفقا لأحكام القانون المدني و قانون التوجيه العقاري، و يقصد بها حق التمتع (استعمال و الاستغلال) و حق التصرف في العقارات وقد تتصور في الملكية العقارية الخاصة عدة حالات، فقد تكون كاملة من الرقبة و انتفاع فينفذ عليهم جميعا وقد تقتصر على ملكية الرقابة فقط أو ملكية الانتفاع فقط فينفذ على إحدهما فقط وقد تكون الملكية العقارية الخاصة ملكية مفرزة فينفذ بالحجز عليها وبيعها بالمزاد العلني، وقد تكون الملكية مشاعة فينفذ على الحصة و تباع بالمزاد العلني والراسي عليه المزاد يصبح مالكا شريكا على الشيوع ولا يملك الشركاء في الشيوع في هذه الحالة حق الشفعة طبقا

¹ - القانون 90-25 المعدل و المتمم بالقانون رقم 90-25، مرجع نفسه.

لنص المادة 798 من ق م ج، وقد تكون الملكية العقارية خاصة ملكية مشتركة في العقارات المبنية .

ثانيا: الحقوق العينية العقارية :

ان الهدف من التطرق للحقوق العينية العقارية سواء كانت أصلية أو تبعية هو معرفة مدى قابليتها للتنفيذ عليها بحجزها و بيعها بالمزاد العلني .

- الحقوق العينية العقارية الأصلية :

هي الحقوق التي ترد علي العقار و هي بهذا المعنى تشمل الحقوق العينية الأصلية الواردة على عقار أي حق الملكية و الحقوق المتفرعة عنه من حق انتفاع و حق استعمال و حق السكن و حقوق ارتفاق و يشمل أيضا الحقوق العينية الواردة على عقار وهي حق الرهن الرسمي و الحيازي و حق التخصيص و حق الامتياز¹ .
أ _ حق الملكية :

المادة 674 ق م ج ، تعتبر كتعريف للملكية حيث نصت على أن الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة و هذا الحق بسلطته قابل للحجز عليه باعتبار إن ما هو قابل للتصرف فيه قابل للحجز².

ب _ الحقوق المتفرعة عن حقوق الملكية العقارية :

إن لحق الملكية العقارية حقوق متفرعة عنه أوردها القانون المدني المواد من 844 ق م ج 881 ق م ج، و تتمثل في حق الانتفاع، و هو الحق الذي يخوله لصاحبه بسلطة استعمال شيء مملوك للغير، و استغلاله في مقابل المحافظة عليه و رده إلى صاحبة عند نهاية حق الانتفاع، و قد جعله حقا مؤقتا ينتهي بانقضاء الأجل المعين، و إذا لم يعين الأجل ينتهي بموت المنتفع عموما، و بما أنه حق مؤقت فيتم الحجز عليه و يباع هذا الحق و ينتفع به إلى

¹ - محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائرية، الطبعة 03،

1990 ص32.

² _ الامر رقم 75/58 المتضمن القانون المدني، المرجع سبق ذكره.

نهاية مدته، و نشير هنا إلى أنه لا يثبت لمالك الرقابة حق الشفعة إذا بيعا حق الانتفاع بالمزاد العلني، بعد الحجز عليه طبقا لنص المادة 798 من ق م ج .

أما حق الاستعمال حق السكن فهو الحق العيني الذي يتقرر لشخص على شيء مملوك لغيره يخول لصاحبه استعمال الشيء لنفسه و لا سرته، إذا كان استعمال الشيء لا يكون إلا لسكانه، كان الحق حق للسكن

إن حق الاستعمال و حق السكن حق قاصر على صاحبه يستخدمه لحاجته و حاجة أسرته فلا يجوز التصرف فيه أو التنازل عنه للغير، إلا بناءا على شرط صريح أو مبرر قوي، وبالتالي لا يجوز الحجز عليه إلا إذا وجد شرط صريح يجيز التنازل عنه، و يستبعد التنفيذ و الحجز عليه، باعتبار أن هذه الحقوق لا تدخل في الضمان العام للدائنين، لكون استعمالها يقصر على المدين و حده و لا يمكن للغير استعمال هذا الحق .

وبالنسبة لحق الارتفاق فهو حق عيني اصلي، عبارة عن قيد يتقرر على عقار يسمى العقار الخادم أو المرتفق به لمصلحة عقار آخر يسمى العقار المخدوم أو المرتفق، وبالتالي فهو حق تابع لا ينفصل عن العقار الخادم و المخدوم، فالأول مثقل به والثاني منتفع به وينتقل دائما مع العقار ويجري عليه ما يجري على العقار من تصرفات، فلا يجوز التصرف فيه مستقلا عن العقار الذي يخدمه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك¹.

يترتب على ذلك أيضا انه إذا بيع العقار أو كان هناك رهن أو هبة فانه يشمل هذا التصرف حق الارتفاق، كذلك باعتباره من ملحقات العقار محل التصرف، ومن أمثلة حقوق الارتفاق حق المرور وحق المجرى والمطل والمسير وبالتالي فان حق الارتفاق هو حق عيني أصلي دائم أو مؤقت يرد على عقار ملك للغير لمصلحة عقار آخر يخول لصاحبه سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، وقد نصت المادة 867 من ق م ج على إن حق الارتفاق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر.

¹ - شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010

ومن هنا نستنتج بما انه لا يجوز التصرف في حق الارتفاق مستقلا عن العقار الذي يخدمه ولا يجوز الحجز على حق الارتفاق مستقلا أيضا عن العقار الذي يخدمه، ولا يمكن تصور بيعه مستقلا عن العقار الذي يخدمه لان استقلاله عنه يعدم فائدته والغاية من وجوده.

1_ الحقوق العينية العقارية التبعية :

لقد أورد القانون المدني الجزائري الحقوق العينية التبعية أو التأمينات في الكتاب الرابع من المادة 822 إلى المادة 1003 و حصرها بالترتيب في الرهن الرسمي و حق التخصيص و الرهن الحيازي و الحقوق الامتياز .

ان الحق العيني التبعي هو سلطة مباشرة للدائن على مال معين من أموال المدين يخول له حق تتبع هذا المال و حق الأولوية على سائر الدائنين و له ميزتين و هما ميزة التتبع و ميزة الأولوية¹ .

أ _ الرهن الرسمي و الرهن الحيازي:

ان الرهن الرسمي حق عيني تبعي يرد على عقار و لا يرد على منقول، يخول لصاحبه استيفاء دينه من ثمن ذلك العقار وفيه ميزتي التقدم و التتبع، وهو حق لابنشاء إلا من خلال عقد شكلي فإذا تخلف هذا الشكل ترتب عدم انعقاد الرهن طبقا لنص المادة 882 إلى 936 من ق م ج .

ينشأ الرهن الرسمي بمقتضي عقد بين الدائن و المدين، و يكسب الدائن الدائن على العقار المخصص للوفاء بدينه حقا عينيا، يكفل له على غيره من الدائنين العاديين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون²، و يتميز الرهن الرسمي بأن مصدره في الأصل اتفاقي على شكل عقد لكن المشرع أكد على أنه يمكن أن يكون بموجب حكم قضائي أو بموجب قانون .

¹ _ شوقي بناسي ، مرجع سبق ذكره ص 247.

² _ مالزي عبد الرحمان ، محاضرات في طرق التنفيذ ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2007 _ 2008 ص34.

و يتطلب لانعقاد الرهن الرسمي أن يتم في ورقة رسمية، وليس عقد رضائي و كذلك يجوز لمالك العقار المرهون حق التصرف فيه ببيعه مثلا، ولكن ينتقل للغير مثقلا بهذا الرهن و للدائن حق التتبع في حالة عدم الوفاء بالدين عند حلول الأجل و هذا ما أكدته المادة 894 من ق م ج.

أما شهر الرهن الرسمي في المحافظة العقارية فيهدف إلى تمكين أطراف عقد الرهن من الاحتجاج به اتجاه الغير من الدائنين الآخرين أو تنتقل إليهم ملكية العقار فلا ينفذ الرهن في حق الغير إلا من تاريخ قيده، و لا يعني إبرام الرهن إخراج العقار المخصص لضمان الدين من تحت يد المدين بل يظل العقار في حيازة المدين الذي يباشر عليه كل سلطات المالك و هذا ما أكدته المواد 895 و 904 من ق م ج.

و أما الرهن الحيازي فهو عقد عيني تباعي يرد على المنقول كما يرد على العقار، و الذي يعنينا هو الرهن الحيازي الواقع على العقار، وهو يخول لصاحبه استيفاء دينه متقدما على سائر الدائنين و يخوله كذلك أن يتتبع العقار محل حقه في أي مكان و الرهن الحيازي هو عقد ينشئ الحق في احتباس ما في يد المدين أو يد الغير يرتضيه المتعاقدان ضمانا لحق يمكن استقاؤه كله أو بعضه بالتقدم على سائر الدائنين، وهو كالرهن التأميني ينشأ بالاتفاق و يتقرر بناء على عقد لكن عقد الرهن الحيازي هو عقد رضائي فلا يلزم لينشؤه شكل معين كما هو الحال بالنسبة لعقد الرهن الرسمي¹.

لقد أورد المشرع الجزائري الرهن الحيازي في المواد من 948 إلى 986 من ق، م، ج و خص الرهن الحيازي على العقار بالمواد من 966 إلى 986 ق م ج و أضاف أن الرهن الحيازي العقاري و من أجل نفاذه اتجاه الغير إلى جانب التسليم و شهره في المحافظة العقارية تنتقل حيازة العقار المرهون إلى الدائن او الى الغير الذي يحدده كل من الدائن و المدين.

¹ _ ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق ص 35.

ب _ حق التخصيص و حق الامتياز :

إن حق التخصيص هو حق عيني تبقي يخول لصاحبه سلطة مباشرة على عقار مملوك لمدين، فلا يرد حق التخصيص إلا على العقارات و لا يمكن أن يرد على المنقول طبقاً لنص المادة 940 من ق م ج هذا و لا ينشأ حق التخصيص عن عقد، و إنما يصدر من القضاء بناء على طلب يقدمه الدائن على دين حال الأجل و بناء على سند واجب التنفيذ .

إن صاحب حق التخصيص يكون له حق الأفضلية و حق التتبع فور اكتسابه هذا الحق هذا و لا يقضي حق التخصيص نقل حيازة العين إلى الدائن، و لكن يحصل الدائن على حق التخصيص، فلا بد أن يكون بيده حكم واجب التنفيذ ضد المدين صادر من محكمة جزائرية يتقدم به إلى رئيس المحكمة التي يقع بدائرتها العقار المطلوب التخصيص عليه، و هذا طبقاً للمواد 937 و 938 و 941 من ق م ج

فإذا مات وفرت الشروط السابقة أصدر رئيس المحكمة المختصة أمر على ذيل عريضة بالتخصيص طبقاً للمادة 942 من ق م ج، و التي يتقد بها الدائن مراعيًا في ذلك التناسب بين مقدار الدين و قيمة العقارات التي يتقرر عليها حق التخصيص، و يجب شهره في المحافظة العقارية حتى يمكن الاحتجاج به على الغير من تاريخ القيد .

بالنسبة لحق الامتياز فهو حق عيني تبقي يتقرر بنص القانون، يخول الدائن الأسبقية في اقتضاء حقه مراعاة لصفته و ذلك ما أكدته المادة 982 من ق م ج، و حق الامتياز يعطي أولوية بنص القانون لبعض من الحقوق مراعاة لصفاتها، و يترتب على ذلك تخويل صاحبه ميزة استثناء حقه من أموال المدين كلها او بعضها متقدماً بذلك على الدائنين الآخرين¹ .

قد يكون حق الامتياز عاماً يقع على كل أموال المدين كلها عقارات و منقولات كما قد يكون خاص فيرد على منقول أو عقار معين.

و إذا كان حق الامتياز عاماً كما هو الحال على سبيل المثال في حق الامتياز المقرر ضماناً للمبالغ المستحقة للخرينة العامة طبقاً للمادة 911 من ق م ج، فلا يلزم الشهر الحق

¹ يوسف بن رقية، محاضرات القيت سنة اولى بالأبيار، سنة 2007_2008، ص 12.

سواء يقرر على العقار أو منقول، و تتحدد سلطة الدائن في الأفضلية دون حق التتبع في يد مالكة الجديد.

نلاحظ بعد استقراء المواد بأنه يجوز توقيع الحجز التنفيذي على الحقوق العينية التبعية .

الفرع الثالث: تعريف الحجز التنفيذي على العقار :

ان الحجز هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقارا أو منقولا و ذلك تمهيدا لبيعه و استقاء الدائن لحقه من ثمنه، و الحجز نوعان الحجز التنفيذي و الهدف منه حصول الدائن الحاجز على حقه من مال مدينة المحجوز أو ثمنه بعد بيعه، و الحجز التحفظي الهدف منه التحفظ على أموال المدين و منعه من التصرف فيها إضرارا بالدائن .

و المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نظم طرق الحجز إلى أربعة طرق حجز المنقول لدى المدين، حجز ما للمدين لدى الغير، حجز الأسهم و السندات و الإيرادات و الحصص و أخيرا الحجز العقاري .

و قلنا فيما سبق أن العقار هو كل شيء ثابت بحيزه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر بلا تلف، و العقارات لها أهمية خاصة في نظر الإنسان منذ القدم، و العقارات هي أهم عناصر الضمان في ذمة الشخص المالية، و بها يقاس ضمانه و ائتمانه مما يؤدي حرص الأفراد لامتلاكها .¹

واتجه المشرع في إجراءات التنفيذ الجبري الواقع على العقار نحو الدقة المفرطة وراع المشرع مصالح ثلاث المدين، الدائن و الائتمان العقاري .

ولقد عرفه بعض فقهاء القانون الحجز العقاري على أنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينة أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني. وقد أورد المشرع الأحكام الخاصة بالحجوز في الباب الخامس من ق، إ، م، إ، و حدد في الفصل الخامس منه (المواد من 721 إلى 765) الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية التي لها

¹ _ نبيل اسماعيل عمر ، الوسط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر، طبعة 2001 ص 939.

سندات ملكية مشهورة و خصص الفصل السادس منه (المواد من 966 إلى 774) الأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهور .

الأصل أن الحجز على العقار يشمل ملكيته كاملة أي الرقبة و المنفعة، ولا يوجد ما يمنع من الحجز على حصة شائعة و لا يجوز الحجز على حق الاستعمال أو الحق السكني أو الحقوق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن و حدها دون حق الرقبة¹ .

ويجوز الحجز على العقارات بالطبيعة، و كذلك العقارات بالتخصيص و المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص لا يجوز حجزه منفردا على العقار الذي خصص المنقول لخدمته، كالألات المعدة لزراعة أرض معينة، أما إذا فصل المنقول عن العقار المخصص لخدمته جاز حجزا لمنقول أما غلة أي ثمار العقار فإنها تحجز مع الأرض ما لم تنفصل عنها، ففي هذه الحالة يتم حجزها باعتبارها منقولا، أما إذا لم تنفصل فإنها تلحق بالعقار، وإذا انصب الحجز على أرض دون الإشارة إلى بناء قائم عليها فلا يمتد الحجز إلى هذا البناء لأنه لا يعتبر ثمارا ولا عقارا بالتخصيص وإذا كان يراد حجزه فانه بتعين الإشارة إليه صراحة .

• أما الحجز العقاري فانه يمتد بقوة القانون إلى جميع المنقولات المعتبرة في نظر القانون عقارا بالتخصيص² .

المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري

ضمانا لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي، فإن المساس بها يؤدي حتماً إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، والحجز العقاري يعتبر إذا الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماماً عن المعتاد حيث أنها إجبارية، ومن أجل ذلك أوجد المشرع شروط أساسية يجب توفرها للجوء إلى التنفيذ على العقار، والتي تقسم إلى شروط شكلية نتطرق إليها ضمن الفرع الأول وأخرى موضوعية تدرس ضمن الفرع الثاني .

¹ - محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 36 ، 38

² _D. Paul Couche et D. Jean Vincent, vois d'exécution, Paris, 2ème édition, Dalloz 1970,P249 .

الفرع الاول: الشروط الشكلية :

تتمثل الشروط الشكلية للحجز العقاري أساساً في: أولاً وجود سند التنفيذ، ثانياً تحديد العقار القابل للحجز، على أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستفاء الدين .

أولاً: سند التنفيذ :

الأصل في التنفيذ هو عدم جواز مباشرة التنفيذ الجبري إلا بسند قابل للتنفيذ، والسند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ، والذي يشترط فيه أن يمهر بالصيغة التنفيذية، هذه الأخيرة تعطيه قوة لتنفيذه.

لذا سيتم دراسة أنواع السندات التنفيذية، ثم سنتطرق للصيغة التنفيذية .

أ_ أنواع السندات التنفيذية :

السند التنفيذي هو الوثيقة التي تكون بيد طالب التنفيذ، وهي أنواع مختلفة فقد تكون حكماً، كما قد تكون أمراً عقداً أو عقداً رسمياً، و عليه سنتعرض لبعض أنواعها وفقاً لأهميتها وقوتها القانونية، وحسب التعامل بها في الحياة العملية، وذلك على النحو التالي¹ :

1_ الأحكام القضائية :

يشترط في الأحكام القضائية أن تكون نهائية أو ابتدائية نهائية، فالأحكام الابتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للاستئناف، لا تعتبر سندات تنفيذية ماعدا المشمولة بالنفذ المعجل بعبارة صريحة .

ومن هنا نفرق بين الأحكام، التي تعتبر سندات تنفيذية على النحو التالي :

_ الأحكام الابتدائية :

لا يصبغ القانون الحماية التنفيذية على كل الأحكام القضائية وإنما يقتصر على ما تتوافر

فيه

¹ - باريس سليمان ، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائرية ، طرق التنفيذ الجزء الثاني ، عين ميلة ، دار الهدى 2006

أوصاف معينة وهي :

- الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل .

- الأحكام الابتدائية الممهورة بالصيغة التنفيذية .

_ الأحكام النهائية :

الحكم النهائي قد يكون صادر من المحكمة أول درجة، وقد يكون صادرا من المجلس أو

صادرا من المحكمة العليا أو مجلس الدولة .

و الأحكام النهائية سواء كانت أحكام ابتدائية نهائية أو أحكام حائزة على قوة الشيء

المقضي فيه، تصلح لأن تكون سندات تنفيذية، وكذلك الأمر بالنسبة للقرارات القضائية الصادرة

عن المجالس القضائية وكذا الصادرة عن المحكمة العليا في الحالات المنصوص عليها في

المادة 374 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

2_ الأوامر القضائية:

يقصد بالأوامر ما يصدر عن القضاء من قرارات بناء على طلب الخصم من غير مرافقة

أو تكليف بالحضور للخصم الآخر و في غيبته .

_ أوامر الأداء:

وهي التي يطلب فيها الدائن من المحكمة إصدارها، حيث بموجبها يؤمر المدين بأداء

الدين الذي في ذمته، هذا الدين يكون مستحق الأداء وثابتاً حسب ما جاءت به المادة 306 من

قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

_ الأوامر الاستعجالية:

هي تلك الأوامر التي تصدر في المواد الاستعجالية أياً كان القسم الذي أصدرها

بالمحكمة، سواء كان القسم استعجالي عادي، أم استعجالي اجتماعي، أم استعجالي عقاري أم

استعجالي تجاري، فكل الأوامر الاستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد

سندات تنفيذية، وبالتالي تنفذ رغم الاستئناف، وهي غير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على

النفذ المعجل

¹ - بوشهدان عبد العالي، اجراءات التنفيذ وفق الاجراءات المدنية الجزائري، ص27.

_ الأوامر على العرائض:

وهي أوامر مؤقتة يصدرها القاضي بناء على طلب أحد الخصوم في شكل عريضة، وتتم في الغالب دون تكليف الخصم الآخر بالحضور وفي غيبته، وهذا عملاً بأحكام المادة 310 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹.

_ أوامر تحديد المصاريف القضائية:

وتتمثل في المصاريف القضائية التي تضم الرسوم المستحقة للدولة، ومصاريف سير الدعوى، وعلى الخصوص مصاريف التبليغ الرسمي، وترجمة الخبرة، إجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ، كما تشمل أيضاً أتعاب المحامين (المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .

والمصاريف القضائية يمكن أن يكون مصدرها :

- الحكم أو القرار أو الأمر الفاصل في الدعوى .

- بموجب أمر مستقل²

3_ أحكام المحكمين :

وهي الأحكام الصادرة من أشخاص خاصين في الأمور والنزاعات التي تثور حول الأموال التي للشخص مطلق التصرف فيها، ولا تكون نافذة إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية يتم، ذلك بناء على أمر يصدره رئيس المحكمة للجهة القضائية المختصة، عملاً بنص المواد من 1038 إلى 1054 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³.

4 _ سندات ذات طبيعة خاصة :

إلى جانب السندات التنفيذية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية الوطنية هناك سندات تنفيذية أخرى، والتي سنتناول منها ما يخص أكثر موضوع بحثنا و هي كالتالي :

_ العقود التوثيقية :

¹ _ بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، سنة 2006، ص9.

² - عمر نبيل إسماعيل وآخرون، مرجع سبق ذكره ، ص23 ، 24

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة، 2012، ص 127. 128

نقصد بها تلك التصرفات الموثقة التي يحررها الموثقون، وتكون واجبة التنفيذ بذاتها¹ دون حاجة للجوء إلى القضاء ورفع دعوى واستصدار حكم بالحق الثابت فيها.

_ أحكام رسو المزاد على العقار :

وهو حكم لا يبلغ للأطراف ولا يخضع لأي طعن و إنما يتم تنفيذه جبرا بما تضمنه منطوقه، بإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسي عليه المزاد.

_ الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك و المؤسسات المالية الأخرى:

أسس بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، حيث أعطى لبعض المؤسسات المالية الحق في إنشاء رهن قانوني لضمان مستحقاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين، بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء، ولكي يعتبر الرهن القانوني سندا تنفيذياً يجب أن يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المحكمة، مما يسمح للبنوك أو المؤسسات المالية الحجز على الأملاك العقارية المرهونة.

5_ لأحكام القضائية والسندات الرسمية الأجنبية:

كمبدأ عام فإن الحكم أو السند الرسمي الأجنبي لا ينفذ في الأراضي الجزائرية، والاستثناء من ذلك وإلضفاء نوع من المرونة ولتسهيل الإجراءات، فإن الأمر يقتضي إعطاء إمكانية تنفيذ الحكم أو السند الأجنبي في الجزائر، مع احترام شروط معينة و تباع إجراءات قانونية استلزمها أحكام المادتين 605 و 606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك باللجوء إلى القضاء من أجل منح الحكم أو السند الرسمي الأجنبي القوة التنفيذية².

ب _ الصيغة التنفيذية :

القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية، وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ³.

¹ - Michel de juglart – alain piedelièvre, cours de droit civil, tome 2, 6 éme édition, 1993, p 8-9.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره ص 128

³ - Jean Vincent / Jaque Prevault , Voies d'exécution , série mémentos Dalloz / 9ème Edition,1994, P 23

وتعرف الصيغة التنفيذية على أنها: أمر يوجه لجميع المحضرين و رجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ، حيث عدم احتواء سند ما عليها يؤدي إلى بطلانه .

وتوضع الصيغة التنفيذية بذيل صورة السند التنفيذي الأصلي على، التي تسلم إلى صاحب الحق بناء طلبه، وهناك استثناءات على القاعدة العامة، حيث يكون التنفيذ بدون صورة تنفيذية وذلك بتحقق الشروط التالية :

✓ توافر مقضيات الضرورة القصوى.

✓ أن يأمر رئيس المحكمة بالتنفيذ بموجب المسودة .

✓ أن يطلب الخصم ذلك .

✓ أن يكون ذلك في مادة مستعجلة .

كما أنه لا محل لوضع الصيغة التنفيذية على النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي لأن الصيغة التنفيذية لا توضع على الأحكام إلا بعد تسجيلها¹.

ثانيا: العقارات القابلة للحجز :

المقصود بالعقارات القابلة للحجز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، هي العقارات التي لها سندات مشهورة، وكذا العقارات التي لها سندات غير مشهورة، فالعقارات المشهورة تشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناء على قاعدة " كما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز " .

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية :

تتمثل الشروط الموضوعية للحجز العقاري في: عدم كفاية المنقولات ، وقيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين و المصاريف، و أخيرا مقدمات التنفيذ التي سندرسها على النحو التالي :

أولاً عدم كفاية المنقولات، ثم ثانياً قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين و المصاريف، وأخيرا مقدمات التنفيذ .

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع نفسه ص 130 .

أولاً: عدم كفاية المنقولات :

القاعدة العامة في القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، و بالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضماناً لأكثر من التزام، وتبعاً لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، هذا الأخير يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز¹.

أن غير المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أورد قيوداً على هذه القاعدة، وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال، نصت عليه المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها، و هذا عملاً بنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و التي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات، وان لم تكف يرجع بعد ذلك إلى العقار و إذا لم تكن للمنقذ عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولاته مهما كانت قيمتها، مع مراعاة أحكام المادتين 622 و 623 من نفس القانون، إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذياً على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز، فهم مستثنون من هذه القاعدة إذ يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار لاستيفاء ديونهم، بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين، وهو ما ذهبت إليه الفقرة 02 من المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ويشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكاً للمدين وأساس هذا الشرط أن هو المدين يضمن التزاماته بأمواله و ليس بأموال غيره، وأن الحجز على هذه الأموال يشكل اعتداء على حق الغير، بينما يجوز² للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوع إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز

¹ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص200.

² - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزائر، منشورات البغدادى، الطبعة الثانية، 2009، ص

عليه للمدين يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبر، كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير، و صدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير، فيكون للدائن الحجز عليه حتى وان كانت ملكيته .

لغير المدين، على أن الحجز الذي به قام الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكاً للمدين، لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن¹.
ثانيا: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين و المصاريف :

إذا كان المشرع الجزائري قد قيد الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين، فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار، توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء وقيمة العقار المراد الحجز عليه، فله يحجز على عقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الآخر، بشرط لا أن يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه، ولذلك فقد أجاز المشرع في المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالتعاقب ، حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى، بحيث إذا كان ثمن أول عقار بيع بالمزاد غير كافي بدين طالب التنفيذ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع و يتوقف البيع وجوباً عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافياً لتغطية الدين والمصاريف، ولا يتعداه ما إلى تبقى من العقارات المحجوزة.

وما تجدر الإشارة إليه أيضاً أنه يمكن توقيف الحجز إذا أثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنة واحدة أن يغطي مردودية تمكنه من سداد الديون و كل المصاريف طبقاً للمادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثاً: مقدمات التنفيذ :

¹ - حمدي باشا عمر ، مرجع سبق ذكره ص 59

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها: مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ تجاه المنفذ عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات¹.

وتعرف أيضاً بأنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه، ومع ذلك فإنها لازمة قانوناً لمباشرة التنفيذ وصحته .

وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الإجراءات التمهيدية للتنفيذ ولا تعد تنفيذاً، و مع ذلك تدخل ضمن إجراءاته، و قد عالج المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ أو ضرورة إعلان سند التنفيذ ضمن نصوص قانون إجراءات المدنية و الإدارية، و في هذا الخصوص نصت المادة 612 منه، على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقاً بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي، والزام المنفذ عليه بالوفاء خلال خمسة عشر يوماً (15 يوم)، وإذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ إلى ورثته، ولهؤلاء بدورهم مهلة خمسة عشرة يوم (15 يوم) المحددة في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و هذا عملاً بنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص : " إذا توفي المنفذ عليه قبل بدء إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ على ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم و الزامهم بالوفاء وفقاً لأحكام المادتين 612 ، 613 أعلاه....."²

فالقانون استلزم أن يكون إعلان السند التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ، وقيده بقيد زمني و هو مهلة خمسة عشرة يوماً التي يجب أن تفصل بين إعلان السند و البدء في التنفيذ . و يترتب على عدم إتباع إجراءات مقدمات التنفيذ ، وبشكل صحيح كإعلان السند والتكليف بالوفاء، في سبيل التنفيذ الجبري البطلان، وبالتالي وتطبيقاً للقاعدة "ما بني على باطل فهو باطل"

¹ - قروي محمد صالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، 2013 _ 2014

ص 21

² - حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الجامعية سنة 2006، ص 82.

باطل"، فإن كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الباطل كإعلان السند دون تكليف بالوفاء، وإذا بشر تنفيذ قبل مضي مهلة خمسة عشرة (15 يوما) المقررة كمهلة قانونية تبطل .

مع الملاحظة أن هذا البطلان ليس من النظام العام ، ومن ثم لا يحكم به إلا بناء علي تمسك المدين به والمنازعة فيه، مع إمكانية قبوله بحيث أن للمدين دائماً أن يقوم بالتنفيذ اختياريا .

واستثناء من القاعدة التي تلزم طالب التنفيذ القيام بمقدمات التنفيذ، حالات أعطى فيها المشرع القيام بهذه الإجراءات التمهيدية المنصوص عليها في المادة 614 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وهي حالتين:

✓ إذا كان التنفيذ لأمر استعجالي .

✓ إذا كان الحكم مشمول بالنفذ المعجل¹

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

سوف نتطرق خلال هذا المبحث الي احكام الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية بحيث نتناول في المطلب الاول مراحل إجراء الحجز على العقار المشهر ثم في المطلب الثاني النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء.

المطلب الأول : المراحل التمهيدية للحجز العقاري.

الفرع الاول: استصدار أمر بالحجز .

حتى يصدر أمر الحجز لا بد أن يقدم الطلب إلى الجهة القضائية المختصة التي تنظر في صحته و تصدر أمر بذلك وفقا للمادتين 722 و 724 من ق إ م إ .
أولاً: الجهة القضائية المختصة .

يقدم الطلب الحجز على العقار أو الحق العيني العقار إلى رئيس محكمة مواطن العقار، و في حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي يقع بها أحد العقارات

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومه، 2005، ص 109.

أو الحقوق العينية العقارية، لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في أن واحد و بأمر واحد على عريضة¹.

ثانيا: تقدم الطلب و الوثائق المرفقة به.

يقدم طلب الحجز من الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي، و يجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المذكورة في المادة 722 فقرة 1، 2، و 3 من ق إ م إ. وإذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز إستصدار أمر على عريضة، يقوم بمقتضاه المحضر القضائي بالدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات (وصف العقار)، و هذا الأمر غير قابل لأي طعن .

_ الوثائق المرفقة بالطلب إذا كان العقار غير مثقل بتأمينات عينية

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين .

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للسند التنفيذي .

- نسخة من محضر التكليف بالوفاء² .

- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار (يثبت وجود العقار، حدوده، مساحته و نوعه) .

- شهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار بالنسبة للدائن العادي، و إذا لم يرفق الطلب بهذه الوثائق، يرفض طلب الحجز، و يمكن تجديده عند استكمال الوثائق .

_ الوثائق بالطلب في حالة العقار المثقل بتأمين عيني :

ينبغي على أصحاب التأمينات العينية تقديم :

- مستخرج من عقد الرهن، أو الأمر التخصيص عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقا

¹ - Serge guinchard et tony moussa ،droit et pratique des vois d'exécution،dallos،paris،2000،p1022

² - أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، 45.

ثالثا: إصدار الأمر

✓ بعد تأكيد رئيس المحكمة المختص إقليميا من استيفاء الطلب للشروط المذكورة أعلاه، يصدر أمر على عريضة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداع الطلب.

✓ وإذا كان طلب الحجز، يتضمن الحجز على عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر، مختص بتوقيع الحجز عليه بموجب أمر واحد .

✓ ويجب أن يتضمن أمر الحجز، فضلا عن البيانات المعتادة في أوراق المحضرين ما يأتي:

✓ نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

✓ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين .

✓ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند القضاء، مفرزا أو مشاعا، و غيرها من البيانات التي تنفذ في تعيينه و إذا كان العقار بناية، يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .

و إذا خلا الأمر من أحد هذه البيانات كان قابلا للإبطال .

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز .

بعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للأمر إلى :

✓ المدين فقط: إذا كان العقار غير مثقل بأي تأمين عيني

✓ لفائدة الغير: أما إذا كان العقار أو الحق العيني العقار مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير،

يجب كذلك القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز¹.

¹ سائح سنفوجة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، نصابا، شرحا، تعليقا، تطبيقا، ج 2، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 936.

و ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر (1) من تاريخ التبليغ الرسمي ، يباع العقار أو الحق العيني العقار جبرا عليه.

✓ مع إيداع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في المحافظة العقارية التابع لها العقار، لقيد أمر الحجز، و يعد العقار محجوزا إبتداءا من تاريخ القيد ، و هذا من أجل منع المدين من التصرف في العقار إضرارا بالدائن الحاجز .

✓ إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار المراد حجزه ، و جب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون، و إلى الكفيل العيني و إذا وجد و في هذه الحالة يخير هؤلاء بين : الوفاء بالدين - التخلية (ترك العقار) - قبول إجراءات الحجز و البيع¹.

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية

يقوم المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها، و بالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء. كما رفضت المادة 728 ق إ م إ على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع و تسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية أيام و إلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول، و يجب أن يتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و مواطن كل منهم .

و يجب على المحافظ العقاري عند قيد الحجز، ذكر تاريخ و ساعة إيداعه، لما يترتب عنها من آثار كما سيأتي شرحه ، ويؤشر بهامشه و ترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر إسم و لقب و مواطن كل الدائنين و الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز و تبرز

¹ - حمدي باشا عمر ، مرجع نفسه ص285

أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه و المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز .

ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل على العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت القضاء فيأخذ حيظته.
أولاً: حالة العقار المثقل بتأمين عيني

طبقاً لأحكام المادة 734 ق إ م إ فإن العقار أو الحق العيني العقاري، إذا كان مثقلاً بتأمين عيني و انتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز و تكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته (ترك العقار للتنفيذ عليه) و إلا بيع العقار جبراً عليه. و يجب أن يشمل الإنذار، فضلاً عن البيانات المعتاد ما يأتي :

- 1 _ بيان السند التنفيذي و الإجراءات التالية له
- 2 _ بيان أمر الحجز و تاريخ القيد
- 3 _ إنذار الحائز و تكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، و إلا بيع العقار جبراً عليه.

ثانياً: حالة تعدد الدائنين أو تعداد الحجز على العقار .

في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي، بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين، و ذلك عن طريق استصدار على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، و يصبح منذ تاريخ التأشير إلا بصدور أمر مخالف¹.

¹ - حمدي باشا عمر، نفس المرجع ص 287

المطلب الثاني : النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء :

سواء كان الحجز تنفيذيا او تحفظيا فان اثار الحجز في جوهرها واحدة، بحيث انه بمجرد تسجيل امر الحجز بالمحافظة العقارية يترتب على هذا الحجز عدة اثار، وقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون الاجراءات المدنية و الادارية على مجمل هذه الاثار.

الفرع الاول : تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله:

تطرق المشرع الجزائري لآثار قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية فجعل اول هذه الاثار تلك المتعلقة بها اذا كان العقار المحجوز مؤجر او غير مؤجر، مع التفرقة بين حالة استعمال العقار المحجوز عليه او غير مستعمل من طرفه، لذلك يتعين التمييز بين الامرين على النحو¹.

أولاً: العقار غير مؤجر قبل قيد امر الحجز :

ان يكون العقار غير مشغل من طرف المدين المحجوز عليه، فيكون هذا الاخير حارس العقار الى غاية بيعه رغم انه غير مستغل له، لأنه مالك العقار في حالة يؤمر بخلاف ذلك فيعين حارس اخر ليقوم على حراسة هذا العقار

ان يكون العقار مستغل من طرف المدين المحجوز عليه فيبقى الحال عليه ويبقى المحجوز عليه مستغلا للعقار، ويكون سكنه في هذا العقار بدون اجرة، وينتهي هذا الاستغلال للعقار ببيع العقار لمن يرسو عليه المزداد، ليتمكن بعد ذلك ان يبرم عقد ايجار بين المالك الجديد والمدين المحجوز عليه اذا رغب في ذلك المالك الجديد².

ثانياً: العقار المؤجر وقت الامر بالحجز :

اذا كان العقار مؤجر وقت قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية فلا يخلو الامر من حالتين:

اذا كان العقار مؤجر من طرف المدين عليه وكان المستأجر من تاريخ تبليغه بأمر الحجز، ويمنع عن المستأجر الوفاء بهذه الاجرة لمالك العقار، ويمكن لهذا الاخير ان يستردها في حالة دفعها عن طريق دعوى دفع غير المستحق التي يرفعها ضد المالك .

¹ - بوضياف عادل ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الجزء الثاني ، الطبعة الاولى ، كليك للنشر ، الجزائر

2012 ص 132

² - الغوتي بن ملح، الحجز العقاري ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر،

2004، ص 120.

إذا كان تبليغ امر الحجر للمستأجر بعد ان دفع الاجرة فلا مجال لمسائلة المستأجر عن تلك الاجرة التي كان يتعين ان يمتنع عن الوفاء بها لمالك العقار فهي صحيحة الوفاء و العبرة بسريان هذه الاجرة في حق الدائنين هو من تاريخ قيد امر الحجر وتبليغه للمستأجر . وفي حالة دفعها بعد تبليغه مخالفا بذلك الالتزام المقرر في النقطة السابقة اعلاه . ا. طبقا لنص المادة 730 فيتم مسائلته عنها بصفة حائزا لها وغاية المشرع من تفصيل هذه الاحكام على هذا النحو هو تجنب الاضرار بالدائن او الدائنين الحاجزين على العقار لان قواعد القانون المدني عند اعمال دعوى عدم نفاذ التصرفات (الدعوى البولصية) لا تحميهم لأنها تتطلب إثبات غش المدين وإثبات العلم به من طرف المستأجر¹ .

كما نستنتج من خلال نص المادة 731 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية إن عقود الإيجار التي تم إبرامها المدين المحجوز، عليه أو مالك العقار تكون سارية في حق الدائن الحاجز أو مجموعة الدائنين الحاجزين أو المشتركين في الحجز، وكذلك المشتركين في المزد العلني والتي لها تاريخ ثابت قبل قيد الأمر بالحجز كما يكون لهذه العقود نفس الأثر في حق بقية الذين لهم حقوق مقيدة ولكنها مقيدة في المحافظة العقارية بعد تاريخ قيد الأمر بالحجز . ويمكن أن يتم إثبات التاريخ بأي طريقة كانت مادام ذلك متعلق بتاريخ ابرام عقد من العقود وفي حالة لم يتم اثبات تاريخ عقد الإيجار أو كان هذا العقد محرر فلا يسري في حق الدائن الحاجز او الدائن الراسي عليه المزد العلني، ويمكنه أن يتفادى سريان عقد اليجار ثابت التاريخ قبل قيد امر الحجر في حالة اثبات وجود غش

إذا كان التصرف المتمثل في ابرام عقد الإيجار من طرف مالك العقار للغير قد ينطوي على غش بتواطؤ المحجوز عليه مع شخص ثالث أو احد أفراد عائلته او أشخاص آخرين أو من المدين المحجوز عليه. ففي هذه الحالة يمكن للدائن الحاجز أو الدائنين المشتركين في الحجز أو من له حق قيد على العقار أو من رسا عليه المزد العلني أن يطلب فسخ العقد طبقا للقواعد العامة المقررة في القانون المدني، ولتمكين المدين المحجوز عليه من فرصة تاجير

¹ - قانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ في 23أفريل 2008 .

العقار الامر الذي قد يساعده في رد الدين الذي عليه، فأجاز للمدين المحجوز عليه إبرام عقد ايجار ولو بعد قيد ام الحجز بالمحافظة العقارية. وهذا عن طريق طلب اذن من رئيس المحكمة بناء على امر على عريضة يقدمه المدين المحجوز عليه، فاذا قدم لرئيس المحكمة ما يفيد ان هذا الايجار قد يزيد في ايرادات العقار ولا يضر في نفس الوقت لمصالح اطراف التنفيذ فيمكن لهذا الاخير ان يسمح بذلك. ولا ينبغي ان يتم اهمال القواعد التي تنظم اشهار الايجارات التي يتطلب الامر باشهارها والتي تضمنها الامر: ل75/74 في المادة 17 والتي تنص على ان الإيجارات التي تتجاوز مدتها 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ، ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها¹.

ومنذ صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فإنه يشترط الكتابة و التسجيل في الإيجارات طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 96 /94 المؤرخ في 19/03/1994 لتكتم نافذة في حق الغير لما جاء في نص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 السالف الذكر، وعليه يمكن للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزاد التمسك بعدم سريات الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم إذا لم تبرم وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونيا².

الفرع الثاني: إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز:

ثمار العقار هي ما يفعله العقار من إيرادات الأجرة (ثمار مدينة) والمحاصيل الزراعية و المعادن والأحجار الناتجة من منجم (ثمار طبيعية).

والمقصود بإلحاق الثمار بالعقار من ناحية أنه تصبح محجوزة بقوة القانون لحجز العقار دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها ، ومن ناحية ثانية أنها تصبح جزءا من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار بالتوزيع ، وقد اعتبر المشرع الجزائري الثمار تبعية للعقار المحجوز عليه مما يجعلها محجوزة التبعية ، وهذا منذ تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية فلا مجال للحديث عن الثمار التي ينتجها العقار قبل قيد أمر الحجر . ويمكن على سبيل

¹ - قانون 09.08 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

² - قانون 09.08 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الجواز أن يقوم المحجوز عليه ببيع ثمار العقار المحجوز متى كان ذلك من اعمال الإدارة الحسنة لأن الأصل انه ممنوع من القيام بذلك، وتعتبر من أعمال الإدارة الحسنة تجعل حجز منتجات العقار من ثمار و قابليتها، أم ما شبه ذلك مما يتطلب بيع الثمار من باب تجنب فسادها او تحقيق ربح في وقت غلاء ثمن الثمار في وقت معين أفضل و أحسن من بيعها بعد مضي مدة معينة¹ .

بعد بيع الثمار يقوم المحجوز عليه بإيداع ثمن الثمار بأمانة ضبط المحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار المحجوز، ومع ذلك قد تطول إجراءات التنفيذ أو الحجز العقاري لتتجاوز موسم الحصاد، لذلك واجه

المشرع هذه الحالة بان أجاز للحاجز التوجه بطلبه الى رئيس المحكمة ليأذن له عن طريق أمر على عريضة للقيام بعملية حصاد المحصولات، ويدخل في مفهوم المحصولات الثمار والفواكه والمحاصيل الزراعية ليقوم ببيعها بالمزاد العلني عن طريق شخص آخر وسيط في عملية البيع، أو بأي طريقة أخرى يراها الحاجز لعملية البيع وتحقيق ثمن افضل، ويقوم بعد ذلك بإيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة .

ويحدد في الأمر على عريضة طريقة البيع وان كان المشرع لم يحددها وذلك عندما يقدم الحجز في الأمر على عريضة المقدمة أمام رئيس المحكمة، ورغم أن المشرع لم ينص صراحة على طريقة بيع الثمار من الحاجز ولكن بعض التشريعات المقارنة قد نصت على ذلك صراحة كما فعل المشرع المصري في نص المادة 923 من قانون الإجراءات المدنية المصري.

وفي حالة قام المدين المحجوز عليه أو غيره ممكن كان حائزا للعقار المحجوز أو الكفيل العيني تبعا للحالة التي يكون عليها العقار و ظروف حجزه فنص المشرع في هذا القانون إحالة على قواعد العقوبات و المقصود في المادتين 364 و 387 بالنظر لكل حالة، و التكيف القانوني، والذي ينطبق على الأفعال المرتكبة، بالإضافة إلى ذلك إمكانية مطالبة المتضرر و

¹ - بوضياف عادل ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مرجع سبق ذكره ص 160

هو الدائن الحاجز بالتعويض نظير جبر الضرر طبقا لمقتضيات القواعد العامة في القانون المدني

الفرع الثالث: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار :

من أهم آثار الحجز التنفيذي على العقار أن يمنع الحاجز أو مالك العقار أو الكفيل العيني من التصرف في هذا العقار بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عقارية عليه كالبيع أو المقايضة أو الهبة أو الوقف.

وكما لا يستطيع أن يورد بشأنه حق انتفاع أو رهن رسمي أو حيازي أو حق امتياز أو حق تخصيص، ويبدأ من تاريخ

تطبيق هذا القيد من تاريخ تسجيل أو قيد أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية ، وفي حالة ما إذا قام أي من المالك أو الحاجز أو الكفيل العيني بأي من هذه التصرفات على العقار بعد قيد أمر الحجز كان تصرفه قابل للإبطال وعلى من يهمله الأمر إبطال ذلك عن طريق دعوى استعجالية طبقا لقواعد إبطال إجراءات الحجز.

ويمكن لبائع العقار المحجوز أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم بمفهوم المادة 698 وما بعدها أن يقيد حق الامتياز على العقار فب الآجال و الأوضاع المقررة في القواعد الموضوعية الواردة في القانون المدني¹.

وخروجا عن القاعدة المؤصلة في الفقرة الأولى من نص المادة 735 والتي مفادها أنه لا يمكن بعد قيد أمر الحجز أن يقوم بالتصرف في العقار المحجوز ولا أن يورد عليه أي حق عيني إلا في الحالة التي نصت عليها الفقرة الثانية من المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأضاف المشرع في نص المادة 736 من نفس القانون.

حالة أخرى يمكن فيها التصرف في العقار رغم قيد أمر الحجز، وهو إذا قام المدين المحجوز عليه أو الحائز للعقار أو الكفيل العيني بإيداع بين يدي المحضر القضائي وقبل جلسة المزاد العلني المبلغ الكافي للوفاء بالدين والمصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجر

¹ - بوضياف عادل ، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، مرجع ص161 و 163.

العقاري ويجب أن يكون المبلغ المالي كاف بالوفاء بجميع ديون الدائنين الحائزين و المقيدين في الشهادة العقارية، ولا يمكن تحديد هذه المصاريف إلا من قبل المحضر القضائي الذي يباشر إجراءات التنفيذ والذي يكون اقدر على تقدير المصاريف المترتبة عن أعمال إجراءات الحجز العقاري قبل عقد جلسة المزايدة¹ .

¹ - قانون 09.08 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

الفصل الثاني

تمهيد:

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

المبحث الاول : بيع العقار بالمزاد العلني .

المبحث الثاني : آثار بيع العقار بالمزاد العلني .

المبحث الاول : بيع العقار بالمزاد العلني.

إن بيع العقار بالمزاد العلني هي النتيجة والهدف المتوخى من الحجز على العقار وللوصول الى هذه النتيجة لابد من اتباع الاجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها، فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على إجراءات الحجز فيما يبدي منها بأحكام نهائية تأتي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، اهتم المشرع بتنظيم إجراءات بيع العقار الحجز بالمزاد العلني حيث نظم الاجراءات السابقة لجلسة البيع وكذلك الاجراءات المتبعة أثناءها.

نتناول في المبحث مطلبين الأول نتحدث فيه عن الاجراءات السابقة لجلسة البيع من حيث تحديد الجلسة و الاعلان و عملية الاعتراض على البيع

المطلب الأول : الإجراءات السابقة لجلسة البيع.

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة، وتجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها وحتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد لابد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان إعلان خاص يكون لأطراف خصومة التنفيذ، وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

الفرع الاول : تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني.

يجب أن يراعي رئيس المحكمة عند تحديده جلسة البيع، الفترة التي تسبقها و تلي إجراءات الاعلان عن البيع بالمزاد العلني، و التي يجب أن لا تزيد عن 30 يوما و لا تقل عن 20 يوما وعدم مراعاة هذا الميعاد يترتب عليه بطلان جلسة المزايدة لعيب في الشكل¹

باعتبار أن هذا الميعاد هنا هو شكل قانوني يأخذ في عين الاعتبار عند تحديد جلسة المزايدة لتحقيق أهداف معينة أرادها المشرع، و بالتالي عدم احترام هذا الميعاد يترتب عليه البطلان هذا فيما يخص تحديد تاريخ جلسة البيع، أما لما نتكلم عن مكان انعقادها ، فنقول أن الأصل هو إجراء البيع بمقر المحكمة المختصة، و يحصل بنص القانون في مقر المحكمة

¹ - ابو عطية، هيكل التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي، دار المطبوعات، الاسكندرية 2008، ص 289.

التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز لا غير، و هذا وفقا لنص الفقرة السابعة من المادة 40 ق.إ.م.إ و هي المحكمة :

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

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

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

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

2) قيام المحضر القضائي بإخطار هؤلاء الأشخاص بهذه الجلسة : و ذلك قبل موعدها بثمانية أيام على الأقل، في حالة إعادة تحديدها بسبب تقديم اعتراضات أو بسبب وقف التنفيذ ، حيث يشار في هذا الإخطار، إلى تاريخ و مكان انعقاد جلسة البيع بالمزاد ، فإذا كان البيع سيجرى في مكان غير محكمة التنفيذ المختصة، فإن هؤلاء الأشخاص حق الاعتراض على ذلك، و لو بطلبهم بأجراء البيع في مكان آخر، كون الأصل و كما سبق القول أن يتم البيع في مقر المحكمة المختصة¹.

الفرع الثاني : الإعلان عن عملية البيع.

ترجع الغاية من هذا الإعلان إلى إعلام الراغبين في شراء العقار موضوع الحجز عن عملية بيعه، و منه يشترك أكبر عدد ممكن في المزايده، و يتحقق بتنافسهم الغرض المقصود من البيع بهذا الطريق، حيث يصل ثمن العقار إلى أعلى قدر ممكن له.

¹ د. علي أبو عطية هيكل ، مرجع سبق ذكره ، ص 290 .

أولاً : تحرير محضر الإعلان.

للإعلان عن البيع بالمزاد العلني يقوم المحضر القضائي في بادئ الأمر بعملية تحرير مستخرج من مضمون السند الذي تم التنفيذ بمقتضاه و قائمة شروط البيع النهائية، في ورقة يتعن أن تحوي فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

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

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

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

4- تاريخ و ساعة البيع بالمزاد العلني.

5- بيان المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر له: ما دامت جلسة البيع بالمزاد العلني جلسة رسمية، فإن عملية تحديد كل من تاريخ و مكان إجرائها يعتبر أمر ضروري¹.

ثانيا : إجراء عملية الإعلان.

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

¹ - لوصيف نجا، محاضرات الحجز على العقارات المشهورة، جامعة قسنطينة، ملتقى دولي حول اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و الغير المشهورة، 2010، ص 21.

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

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

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أراضي كانت أو مباني.
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي سيتم البيع فيها .
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار .
 - في الساحات و الاماكن العمومية .
 - و في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين¹ .
- و بالنسبة للإعلان عن البيع بالمزاد العلني نجد أن الهدف المراد تحقيقه في هذا الاجراء، هو جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين، و ذلك لبيع العقار بأعلى ثمن ممكن، غير أن إجراءات تحقيق هذا المطلب، و لظروف معينة، من الممكن أن تختلف عما جاء به المشرع من أحكام في نص المادة 750 ق.إ.م.إ و ذلك إما بزيادة الإعلان أو الإنقاص فيه .

أ_ الزيادة:

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

¹ المادة 750 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

أ- الإنقاص: (الاقتصار في عملية الإعلان).

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

الفرع الثالث: الاعتراض على عملية البيع.

إن عملية الإخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني، و عملية الإعلان عنها المنصوص عليها في المادة 747 ق.إ.م.إ و المادة 749 ق.إ.م.إ على التوالي، يتمثل دورها في إحاطة علم أطراف التنفيذ بتحديد جلسة البيع، و هو ما يمكنهم من حضور الجلسة في التاريخ و المكان المحددين لها،¹ كما يسمح لهم علاوة على ذلك من إمكانية تقديم اعتراضاتهم على إجراءات البيع في الأجل المحدد، و ذلك في حالات معينة واردة في نصوص خاصة كالتالي:

أولاً: طلب وقف إجراءات البيع على بعض العقارات.

أجار المشرع لكل من المدين المحجوز عليه و الحائز أو الكفيل العيني، في مضمون المادة 743 ق.إ.م.إ أن يطلب وقف إجراءات البيع مؤقتا على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة في حالة ما أثبت هذا الشخص أن قيمة العقار الذي ستظل إجراءات التنفيذ مستمرة بالنسبة له، ستكفي لوفاء ديون جميع الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراءات، و ترجع الغاية الأساسية من ترخيص المشرع لهذا الطلب إلى حماية مصلحة المدين، الحائز و الكفيل العيني من تعسف الحاجز، و ذلك بالحجز على أموال عقارية كبيرة و غل يدهم بالنسبة لها من أجل دين صغير.²

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

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة، العربية الطبعة 1971 ص 443

² - المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية الفقرة الاخيرة.

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

ثانياً: طلب تأجيل إجراءات بيع العقار.

علاوة على جواز تقديم طلب وقف إجراءات البيع، نجد أن المشرع و في مضمون المادة 744 ق.إ.م.إ يكون قد أجاز لكل من المدين المحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني، طلب تأجيل إجراءات بيع العقارات المحجوزة، و هذا في حالة ما أثبت المعني، أن إيرادات تلك العقارات في خلال سنة واحدة ستكفي بوفاء ديون جيع الدائنين¹.

بحيث يتم تقديم هذا الطلب بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى المستعجلة، و تكون لرئيس المحكمة السلطة الكاملة في تقدير وجاهة الأسباب التي تدعوا لهذا الطلب و هذا باطمئنانه على قدرة المدين بالوفاء في الأجل المحدد، و الغرض من هذا هو إعطاء المعني فرصة جديدة للوفاء بما هو مطلوب منه، و استبعاد عقاره من البيع.

ففي حالة ما تم ترجيح عملية الوفاء بذلك النحو، يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر يقضي فيه بتأجيل إجراءات بيع العقار، لمدة لا تتجاوز سنة واحدة، مراعيًا في ذلك تحديد بيان الأجل الذي تستأنف فيه إجراءات البيع حالة عدم الوفاء².

ثالثاً: طلب إلغاء إجراءات الإعلان عن البيع

تعرضنا فيما سبق إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، التي تناول المشرع أحكامها في مضمون المادة 749 ق.إ.م.إ قد يحدث أن تتم هذه الإجراءات بالشكل الصحيح الذي رسمه المشرع، و تتحقق بذلك الغاية المرجوة من عملية الإعلان و لا يثار أي إشكال بصددتها، إلا أنه من الممكن أن يحدث أيضاً عكس ذلك، و هذا حالة وجود نقص أو خطأ و ما إلى ذلك في بيانات الإعلان أو في الإعلان نفسه، كعدم تعليق الإعلان في لوحة إعلانات المحكمة التي يتم

¹ د. عبد الحميد المنشاوي ، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات ، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 1993 ص 632 .

² عز الدين الدناصوري و أ حامد عكاز ، التعليق على قانون المرافعات ، الجزء الرابع ، الطبعة 12 ، ص 1505 .

فيها البيع، أو عدم نشره في جريدة يومية وطنية و هذا يكون الأطراف الحجز الحق في طلب إلغاء عملية النشر و التعليق، حسب مضمون المادة 751 ق.إ.م.إ و ذلك عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة المختص في الميعاد المحدد، ب : ثلاثة أيام على الأقل قبل انعقاد جلسة البيع¹.

يحكم رئيس المحكمة بأمر في أوجه إلغاء إجراءات الإعلان في اليوم المحدد للبيع و قبل افتتاح المزيدة، فإذا فصل بالإلغاء أجل البيع إلى يوم آخر، على أن يأمر بإعادة إجراءات على حساب المحضر القضائي، أما إذا فصل رئيس المحكمة برفض الإلغاء . فإنه يأمر بإجراء المزيدة على الفور، وفي كل الأحوال يكون الأمر الصادر في طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق غير قابل لأي طعن².

المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني.

الفرع الاول: طلب اجراء البيع بالمزاد العلني

أولا : طلب إجراء البيع بالمزاد

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

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

¹ المواد 749 و 751 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

² المادة 751 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

أما إذا حل يوم البيع، ولم يتقدم أي طرف من أطراف التنفيذ بطلب إجرائه، فإن الإجراء الذي يتعين على رئيس المحكمة اتخاذه في هذه الحالة غير واضح في نصوص القانون، وفي اعتقادنا أنه إذا لم يطلب البيع أحد الأشخاص المتقدم ذكره وجب على القاضي إيقاف البيع، والوقف هنا معلق على تقدم من له الحق في إجراء البيع إلى رئيس المحكمة بطلب إجرائه من جديد بعد استفتاء الإجراءات، وعلى ذلك إذا لم يطلب أحد هذا الإجراء، وإنما طلب التأجيل لإعادة النشر و التعليق، كان على القاضي أن يجيبه في طلبه ولا يأمر بالوقف في حالة الوقف¹.

ثانيا: تحقق القاضي من صحة الاجراءات.

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

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

و من جانب آخر يجب أن يتحقق القاضي أثناء جلسة البيع و قبل عملية افتتاح المزاد و وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة 754 ق.إ.م.إ، من أن حماية الإخطار بإيداع قائمة شروط البيع و تحديد جلسة البيع قد تم توجيههما لذوي الشأن جميعا، فإذا تبين عدم تبايع البعض منهم وجب على القاضي تأجيل عملية البيع في حالة ما طلب منه ذلك من ذوي الشأن أو حالة غيابهم عن الجلسة" بسبب عدم تباينهم² ."

و ذلك إلى جلسة لاحقة و كذا الأمر بمباشرة الإجراءات اللازمة، ويستوي أن يكون الإخطار خاصة بعملية إيداع القائمة، أو بعملية تحديد جلسة البيع، فلا بد من تباينهم جميعا و بالأمرين

¹ عز الدين الدناصوري و أحمد عكاز مرجع سبق ذكره ص 1510 و 1507 .

² المادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

معاً، و وفق ما تم النص عليه في كل من المادة 740 ق.إ.م.إ. والفقرة الأخيرة من المادة 747 ق.إ.م.إ.¹

كما يجب أن ينظر القاضي كذلك إلى طلبات التاجيل و الايقاف التي تقدم بها أصحاب الشأن، حيث يفصل فيها بالقبول أو الرفض أثناء جلسة المزايمة نفسها ما لم يكن قد تم الفصل فيهما من قبل، و ما لم يأمر القاضي أن طلب الايقاف المقدم إليه يقتضي مزيداً من البحث فيمكنه تأجيل الجلسة لهذا الغرض، سواء كان الايقاف وجوبياً او جوازياً.

الفرع الثاني: افتتاح المزاد العلني

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

أولاً: الشروط المتطلبة قانوناً في الشخص المزاد

غني عن البيان انه يشترط في المتقدم بالمزاد أن يكون اهلاً للتعاقد في حماية الشراء عملاً بالقواعد العامة، و إذا كان يعمل بالوكالة عن غيره فيجب أن يكون التوكيل خاصاً، إذا كان نائباً يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء، و إلا كان البيع باطلاً أو قابلاً للإبطال بحكم القواعد العامة.²

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

وعلة عدم إشراك هؤلاء القضاة و أعوان التنفيذ الممثلون للأطراف في المزاد العلني يمكن اساسها في إبعاد الشبهة عنهم و حماية مظهر الحدة الذي يجب أن يتحلوا به، ذلك حتى

¹ المادة 740 و 747 ، من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

² د. احمد ابو الوفا، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة العاشرة، 1991، ص 756 .

لا يشك الناس في عدالتهم و نزاهتهم . أما منع محامي الأطراف و وكلائهم الذين شاركوا في الإجراءات من دخول المزاد، فترجع إلى تعارض مصلحة كل منهم فيما تقتضيه من شراء العقار بأقل سعر وبأحسن الشروط مع مصلحة موكلهم، إذن لكل شخص الحق في أن يتقدم لشراء العقار ما لم يكن من الممنوعين من التقدم للمزايدة بنص القانون، إذ لا شبهة في جواز دخول الدائن الذي يباشر الاجراءات أو أي دائن آخر ممن اعتبر طرفا فيها للمزايدة لشراء العقار، بل إن القانون ينص على جواز دخوله في المزاد، و ذلك في الفقرة الأخيرة من المادة 645 ق.إ.م.إ، كما انه يحفظه أيضا من ايداع الثمن الذي يرسو به المزاد عليه في بعض الأحيان.¹

ثانيا: اجراءات الافتتاح.

قدمنا مسبقا أن رئيس الجلسة لا يقوم بالإعلان عن افتتاح الم ا زد ليتم الشروع في بيع العقار، إلا بعد التحقق من أن كل الاجراءات المستوجبة و المتطلبة قانونا قد تم مراعاتها واحترامها.

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

¹ د. احمد ابو الوفا، مرجع سبق ذكره ص 758 .

في كل عرض .ليتم بعد هذا اجراء المزايدة¹ ، و لا يخلو الأمر عندئذ من أحد الأوضاع التالية:

1 _ الجلسة الاولى للمزاد: و فيها لا يخلو الحال من أحد الفرضين التاليين:

أ _ الفرض الاول:

يمكن في حالة حضور مجموعة من المزايدين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص إلى جلسة البيع، و تقدم مزاييد واحد منهم أو أكثر لشراء كل أو بعض العقارات محل البيع، و ذلك إما بعرض واحد أو عدة عروض لا تقل قيمة رسو المزاد فيها عن قيمة الثمن الأساسي المحدد للعقار محل البيع، بعد أن يعتمدها رئيس الجلسة كعطاء أكبر وفق ما سنراه لاحقاً هنا تجدر الإشارة أنه في حالة ما كان محل التنفيذ عقارة واحدة فقط ، فإن حماية به تتم و كما قلنا بأعلى عطاء يقدم له، ليستوفي بعدها الدائنون وحقوقهم من مبلغ هذا العطاء².

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

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

✓ بإتباع الترتيب السابق في عملية البيع التي تنصب على عدة عقارات، نجد أن الأمر لا

يخلو من إحدى الحالات التالية:

¹ المادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

² احمد ابو الوفا، من نفس المرجع ص 761.

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

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

_ الحالة الأولى تتمثل في عدم بيع بعض العقارات بسبب عدم التقدم بأي عطاء لشرائها : وهنا يتم تأجيل بيع هذه العقارات " أي العقارات التي لم يتم بيعها " إلى جلسة لاحقة وبنفس الثمن الأساسي، و ذلك وفق الإجراءات " إجراءات التأجيل " التي سنتناولها في الفرض الثاني¹.

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

أ- الفرض الثاني:

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

¹ احمد ابو الوفاء، من نفس المرجع ص 761.

إذن الأصل أن يجري البيع في اليوم المحدد له، إلا أنه كما من الممكن أن تطرأ ظروف و عوامل قبل يوم البيع تؤدي إلى التأجيل، نجد أنه من الممكن أيضاً أن تطرأ عوامل أثناء يوم البيع تؤدي بدورها أيضاً إلى تأجيل عملية البيع¹.

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

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

جلسة المزاد الجديدة:

الجلسة الجديدة في هذه الحالة نقصد بها الجلسة التي تم تأجيل عملية البيع لها من خلال الجلسة الأولى و السبب يعود إلى أحد الفروض التي تناولتها الفقرة الثانية من المادة 754 ق.إ.م.إ. فقط، و لما نتكلم عن إجراءات الجلسة الجديدة نقول أنها لا تختلف عن الإجراءات

¹ أحمد أبو الوفا، من نفس المرجع ص 758 و 762.

المتبعة في الجلسة الأولى وهذا إلى غاية بدء تلقي العروض، حيث تبدأ بتحقيق القاضي المشرف على عملية البيع من صحة الأعمال القانونية التي سبق مباشرتها إلى غاية الحين¹ ثم فصله في المسائل العالقة إن كانت موجودة، ثم يأمر بافتتاح المزاد ليتم المناذاة على الثمن الأساسي والمصاريف وبعدها يتم تلقي العروض، لنلاحظ بذلك أن الأمر لا يخلو خلالها من أحد الفروض الموالي ذكرها في التأويل الخاص بهذه الجلسة نجد أن عملية البيع تتم وفق نص كل من الفقرة الثانية والثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ، أي أنه على رئيس الجلسة تأجيل عملية البيع وفق ما ورد في نص الفقرة الثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ" هنا يكون التأجيل مع إنقاص عشر الثمن الأساسي"، و كذا تأجيلها وفق ما ورد في نص الفقرة الثانية من المادة السابقة الذكر.

في حين يكون التأجيل هنا دون إنقاص عشر الثمن الأساسي"، و من جانب آخر يتم اعتماد العروض التي جاءت موافقة لمضمون الفقرتين السابقتين فقط، أي قبول العروض التي جاءت وفق نص الفقرة الثانية والثالثة من المادة 754 ق.إ.م.إ. يكون الأمر كالتالي بانه:
الفرض الاول:

بغض النظر عن عدد المزايدين في هذه الجلسة، إذا تم التقدم بعروض أو عرض واحد ووحيد لا تقل قيمته عن قيمة الثمن الأساسي المقدر به العقار، فإن رئيس الجلسة يقوم باعتماد أكبر عرض حتى ولو لم كافيا لدفع قيمة الدين والمصاريف.
نلاحظ هنا أن المشرع لم يشترط نصاب المزايدين الذي اشترطه في الجلسة الأولى، و يرجع الأمر إلى اعتبارين، الأول يكمن في عدم وجود إقبال على شراء العقار وفق الوضع المطلوب في أحكام كل من الجلسة الأولى والجلسة الثانية، وهو ما يدل على وجود احتمال كبير بعدم بيع العقار في الجلسات الموالية بمبلغ تصل قيمته إلى قيمة ثمنه الأساسي، مما يعني أن تأجيل الجلسة سيؤدي إلى إضاعة فرصة بيعه وذلك بثمن مناسب يتمثل في الثمن الأساسي الذي قدر به، و نص المشرع على عدم قبول العطاء المقدم في أول جلسة،

¹ المواد 754 و755 و 749 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

لما تكون قيمته تساوي أو تزيد عن قيمة الثمن الأساسي إذا ما لم يبلغ المزايدان النصاب المطلوب والمقدر بثلاثة أشخاص على الأقل، أما الاعتبار الثاني، يكمن في أن عدم بيع العقار يؤدي إلى تأجيل الجلسة، وهذا الأخير لا يخدم مصلحة أي طرف في العملية، كون أنه يؤدي إلى زيادة المصاريف كنفقات التأجيل مثلا و يؤدي كذلك في نفس الوقت إلى إنقاص عشر الثمن الأساسي.

الفرض الثاني:

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

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

تجدر الإشارة هنا أن المشرع قصد حماية مصلحة المدين المحجوز عليه دون مصلحة الدائنين كون أنه لو بيع العقار في هذه الحالة بثمن كاف للوفاء بالدين و المصاريف لتحقق الهدف المنشود من عملية التنفيذ كلها ألا وهي استقاء الدائنين لحقوقهم، في حين يكمن أن يترتب على ذلك ضرر كبير لمالك العقار، وذلك إذا ما كانت قيمة البيع أقل بكثير من القيمة الحقيقية للعقار¹.

الفرض الثالث:

بغض النظر عن عدد المزايدان، إذا كانت العروض المقدمة منهم أقل من قيمة الثمن الأساسي و في نفس الوقت غير كافية لقيمة الدين والمصاريف، فإن رئيس الجلسة يأمر بتأجيل عملية البيع إلى جلسة أخرى مع إنقاصه عشر الثمن الأساسي، و كذا مع أمره بإعادة إجراءات الإعلان"

¹ المادة 754 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

النشر والتعليق "الذي يكون دائما وفقا لما ورد في مضمون المادة 750 ق.إ.م.إ ما نشير له هنا أن رئيس الجلسة عندما يصدر الأمر السابق ذكره، لا يأمر بتأجيل الجلسة مع إعادة إجراءات الإعلان فقط كما هو عليه الحال في أول جلسة، وإنما يأمر كذلك بإنقاص عشر الثمن الأساسي. إن غرض المشرع من خفض قيمة الثمن الأساسي في هذه الحالة، يرجع إلى محاولة جلب أكبر عدد ممكن من المزايديين في الجلسة الموالية علاوة على الحاضرين منهم في هذه الجلسة¹.

الفرع الثالث: رسو المزاد.

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

أولاً: تواتر العروض.

تخضع عملية تلقي العروض لمجموعة من الأحكام، كون أنه في جلسة المزيدة قد يتقدم مشتري واحد أو أكثر، وفي هذه الحالة يعتمد القاضي المشرف على عملية التنفيذ عطاء من يتقدم بأكبر عرض، ويعتبر العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية من طرف رئيس الجلسة، بحيث تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، منهيًا للمزيدة، تجدر الإشارة في عملية تلقي العروض أنه يترتب على تقديم أي عرض من العروض بمبلغ يزيد عن سابقه سقوط العرض السابق له بمجرد تقديمه، ولو كان العرض الجديد باطلاً، سواء كان سبب البطلان هو عدم أهلية صاحب العرض، أو وجود مانع يمنعه من المزيدة أو لأي سبب آخر² لأن كل عطاء يعد مستقلاً عن سابقه، فالعطاءات المتعددة مستقلة بذاتها، ولا تتأثر فيما بينها بالصحة والبطلان، فلا يجوز للراسي عليه المزاد أن يتحلل من البيع بالتمسك ببطلان العرض الذي سبق عرضه، و ما نشير له بهذا الصدد أنه متى تم الحكم ببطلان العرض الأخير وجب

¹ المادة 750 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

² د. عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 1993 ص

إعادة المراد من جديد مع عدم الاعتداد بأي عرض سابق، أما إذا حصل و مضى على العطاء الأعلى ثلاث دقائق دون أن يزداد عليه ، يقر القاضي المشرف على عملية البيع اعتماد العطاء أي رسو المزاد.

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

ثانيا: إعادة المزايدة على ذمة المزايد المتخلف.

إذن قد يدفع الراسي عليه المزاد خمس الثمن والمصاريف و الرسوم المستحقة، كما قد يمتنع عن ذلك، وفي كلتا الحالتين يكون هذا الشخص ملزم بدفع المبلغ الكامل، وذلك خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد، حسب ما ورد في مضمون الفقرة السابقة الذكر"الفقرة الثالثة من المادة 757 ق.إ.م.إ"، غير أن امتناع الراسي عليه المزاد في هذه الحالة أيضا عن دفع ما بقي في ذمته خلال الأجل المحدد له، يترتب عليه جزاء يكمن في إعادة عرض العقار للبيع على ذمته، ولكن ليس قبل أن يتم إعداره بأنه ملزم بالدفع خلال خمسة أيام التي تلي عملية الإعدار¹.

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

خلال هذا الميعاد، قد يستجيب الراسي عليه المزاد بعد هذا الوضع ويتم المبلغ الباقي فيحقق الإعدار غاية وبالتالي يحكم القاضي المشرف على العملية بإيقاع البيع عليه في الجلسة

¹ المادة 757 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

التالية التي أجلت لها عملية البيع، و قد يمتنع مما يمهد لمباشر الإجراءات إلى إعادة المزايمة على ذمته.

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

حسب مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 758 ق.إ.م.إ. يتضمن منطوق الحكم الذي يصدر بإيقاع البيع بعد إعادة المزايمة، إلزام المشتري المتخلف بفرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسا به المزاد الأول، وهذا الحكم يعد سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف¹.
ثالثا: الإعفاء من دفع الثمن.

قلنا أن الراسي عليه المزاد يلتزم بدفع خمس الثمن على الأقل في جلسة اعتماد العطاء، و إتمام باقي المبلغ خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد، إلا أن هذا الشخص يمكن أن يتم إعفائه من هذا الالتزام إن كان هو أحد الدائنين، ولكن له من قيمة دينه ومرتبته ما يبرر الإعفاء" المادة 759 ق.إ.م.إ. وعلى ذلك يجوز إيقاع البيع على هذا المشتري إذا كان القاضي قد أعفاه من سداد كامل الدين، ويجوز أن يعفى من دفع خمس الثمن إذا قرر القاضي إعفائه من هذه القيمة فقط، و لا يعاد البيع على ذمته.

فإذا قام بسداد خمس الثمن و حصل على الإعفاء من الباقي، يتم إيقاع البيع عليه في نفس الجلسة أو في الجلسة الموالية، ولا يلتزم بذلك بدفع باقي الثمن الإعفاء من دفع الثمن قد يشمل الإعفاء من دفع المصاريف إلا أنه لا يمتد إلى الإعفاء من دفع الرسوم المستحقة، فهذه الأخيرة واجبة الدفع حتى لا تتحملها خزانة الدولة ولو بصفة مؤقتة.

كما أن الإعفاء من إيداع الثمن في خزانة المحكمة في مثل هذا الوضع، لا يعتبر إعفاء نهائيا من الالتزام، إذ لا تكون التصفية النهائية لما قد يبقى في ذمته إلا بعد إتمام إجراءات

¹ المواد 757 و 758 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

التوزيع، فالحكم الصادر من رئيس الجلسة عملاً بالمادة 759 ق.إ.م.إ. باعفاء الدائن من إيداع الثمن هو حكم وقتي، و لا يعتبر بمثابة توزيع الحصيلة التنفيذ، أو تصفية نسائية لحق هذا الدائن، و من ثم لا يتقيد قاضي التنفيذ عند مباشرة إجراءات التوزيع بما قد يكشف عنه هذا الحكم¹.

¹ المادة 759 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني

سنتناول في هذا المبحث مطلبين، حيث خصص المطلب الأول لإعادة بيع العقار، في حين خصص المطلب الثاني لدراسة طبيعة حكم رسو المزاد وما يمكن أن يترتب على صدوره من آثار.

المطلب الاول: إعادة بيع العقار.

الفرع الاول: إعادة البيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.

إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال مهلة خمسة أيام، و إلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

و إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن (فرق الثمن بين المزادين).

أما إذا بيع العقار المحجوز بثمن أعلى لا يكون للمزايد المتخلف الحق في هذه الزيادة. و يجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني بالزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد.¹

الفرع الثاني : إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة بالسدس.

و في حالة ما إذا العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لأي شخص تتوافر فيه شروط الشراء و غير ممنوع عليه دخول المزايدات ان يتقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة، يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توافر مايلي:

- أن يتم بيع العقار المحجوز بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس 6/1 من الثمن الراسي به المزاد.
- أن يقدم الطلب في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد.

¹ - عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017، ص 63.

- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة الثمن كاملاً مع المصاريف القضائية و الرسوم المستحقة مقابل وصل و يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد و الاجراءات التي تم بها البيع الاول، و تجري المزايدة بنفس الاجراءات التي جرت بها المزايدة الاولى.

الفرع الثالث: جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس: (المادة 761 من ق.إ.م.إ.)

يجوز للمزايد الجديد عارض الزيادة التراجع و العدول عن عرضه، و طلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد، بشرط توافر الشروط التالية :

- أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه .
- أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.
- يفصل الرئيس في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن.¹

المطلب الثاني: طبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

نتعرض في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد و إلى وجوب تسجيله و قيده بالمحافظة لعقارية لمكان وقوع العقار بغرض إشهاره و كذلك إلى الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد. لذا فإننا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، سنتناول في الفرع الاول إلى الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، أما في الفرع الثاني فسوف نخصه للآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد.

الفرع الاول: حكم الرسو المزاد .

يعرف بأنه ذلك الحكم الذي يصدره قاضي البيوع العقارية في جلسة المزايدة الخاصة ببيع العقار المحجوز، و بموجب هذا الحكم يتم ترسيم البيع القضائي " البيع الجبري " على الشخص الذي قدم آخر عرض و أعلى عطاء في جلسة المزايدة، و يعتبر حكم مرسى المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية، و هو الهدف الذي يصبو إليه كل دائن حاجز بغرض استيفاء دينه من ثمن بيع العقار، كما أن هذا الحكم هو سند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد

¹ - حمدي باشا عمر ، مرجع سبق ذكره، ص 312-313.

أي مشتري العقار. و هو حجة على من كان طرفا في الإجراءات أي حجة على أطرافه، و ليس حجة على من لم يكن طرفا فيه، فحجته نسبية كغيره من الأحكام.¹

الفرع الثاني: طبيعة حكم رسو المزاد (التكييف القانوني لحكم رسو المزاد)

لقد اختلفت الآراء حول طبيعة هذا الحكم، وسنتناول هذه الآراء الفقهية في كل من الجزائر ومصر وفرنسا ولبنان كما يلي:

أ- في الجزائر: يرى الدكتور محمد حسنين بأن حكم مرسى المزاد ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية وهو محضر يبين فيه الإجراءات التي وقعت بجلسة المزايمة، ويثبت فيه بأن المزاد قد رسا على أحد المشاركين في المزاد، وهذا الحكم يصدر في إطار السلطات الولائية الممنوحة لقاضي البيوع.

ب- في مصر: يرى بعض الفقهاء بأن حكم رسو المزاد-ويسمونه حكم إيقاع البيع- حتى وإن كان يصدر في شكل الأحكام وديباجتها، لكنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق لهذه الكلمة، ولا تطبق عليه القواعد القانونية التي تطبق على الأحكام من حيث الآثار المترتبة عليها ومن حيث جهة الطعن فيها.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس بحكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائية بالمعنى الاصطلاحي والقانوني لهذه العبارة، لأن قاضي البيوع الذي يصدر هذا الحكم يتولى مجموعة من الإجراءات القانونية رسمها المشرع يصل في ختامها إلى إيقاع البيع على أحد الأشخاص المشاركين في المزايمة، ومن ثمة يصدر حكمه فورا في هذه الجلسة وهو حكم رسو المزاد.²

ويرى البعض بأن حكم رسو المزاد وإن كان يصدر بديباجة الأحكام لكنه ليس حكما قضائيا إلا في الصورة والشكل، وطبيعته أنه عقد بيع ينعقد بين مالك العقار وهو المدين المنفذ عليه

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008، ص 132.

² - إيمان سايعي، الحجز التنفيذي على العقار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن المهدي - أم البواقي، 2014-2015، ص 69.

وبين مشتري العقار الذي هو الشخص الراسي عليه المزاد.

كما يرى البعض بأن حكم رسو المزاد يعتبر عمل ولائي حتى وإن صدر في شكل الأحكام القضائية لأنه لا يحسم نزاع قضائي ولا يفصل في خصومة، وإنما يقتصر دوره على مجرد إثبات ما جرى في جلسة المزايمة والتأكيد على رسو المزاد على من قدم أعلى عرض.

ج - في فرنسا: لقد اعتبر البعض بأن حكم رسو المزاد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية (الاختيارية) إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه، وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن.

ويرى البعض الآخر بأن حكم رسو المزاد ليس له طبيعة الحكم القضائي، لأنه لا يفصل في نزاع قضائي، وهو عقد بيع قضائي، ولا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه.

د - في لبنان: يرى الفقهاء بأن حكم رسو المزاد - ويسمونه بقرار الحالة - ليس هو بحكم قضائي وهو يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية لأنه لا يصدر في خصومة قضائية، ولا يطبق بشأنه مبدأ المواجهة والحضورية، لذا اعتبره البعض بأنه قرار رجائي أي قرار ولائي، واعتبره البعض الآخر بأنه حكم من طبيعة خاصة لأنه يأخذ مظهر وشكل الأحكام لكن في طبيعته هو مجرد محضر للإجراءات التي تمت في جلسة المزايمة، وذهب رأي آخر إلى أن قرار الإحالة هو حكم قضائي بالمعنى القانوني الدقيق لهذه الكلمة لأنه يصدر باسم الشعب وتجب تلاوته علانية¹.

الفرع الثالث: بيانات حكم رسو المزاد

لقد نصت المادة 763 من ق.إ.م.إ على أن حكم رسو المزاد يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية و يصدر ديباجة لذلك يجب أن يتضمن :

- المحكمة التي أصدرت .
- تاريخ اصداره و مكانه .
- اسم القاضي الذي أجرى المزايمة .
- اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة.

¹ - ايمان سايعي، مرجع سابق، ص 70.

- أسماء و ألقاب الاطراف و مواطنهم .
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الاجراءات التي تلتها, لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و اعلان البيع.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباح و مشتملاته و الارتفاقات العالقة به ان وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.
- تحديد الثمن الاساسي للعقار و الحق العيني العقاري المباح .
- اجراءات البيع بالمزاد العلني.
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع .
- إلتزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس, حسب الاحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد .
- توقيع القاضي و أمين الضبط على الحكم .¹

الفرع الرابع: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد

ذكرنا سابق بأن حكم رسو المزاد هو بيع قضائي أي بيع جبري لعقار المدين المحجوز عليه، و هو كالبيع الاختياري تترتب عليه نفس آثار هذا البيع، باستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد باعتباره بيع جبري رسم له القانون إجراءات خاصة به، فالبيع القضائي تترتب عليه التزامات تقع على عاتق الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) و التزامات أخرى تقع على عاتق المدين المحجوز عليه، و آثار أخرى رتبها القانون على البيوع الجبرية و على هذا الأساس فإننا سنقسم هذا الفرع إلى فقرتين .

¹- حمدي باشا عمر، مرجع سبق ذكره، ص 315.

أولاً: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية، تنتقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع بالمزاد و الارتفاقات العالقة به، مثل حق المرور إلى الراسي عليه المزاد مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية، باعتبار الشهر وسيلة لنقل الحقوق العينية العقارية.

و للمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده، حسب نص المادة 762 من ق.إ.م.إ.

أما المادة 763 من ق.إ.م.إ التي تقابلها المادة 395 من ق.إ.م.إ الملغى حدد البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، و ذلك من أجل توحيد الاجراءات لدى القضاة اثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد و الشهر، باعتبار الحكم سنداً ناقلاً للملكية .

فبتقييد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار الى الراسي عليه المزاد ويصبح مشترياً أو مالكا للعقار، و تنتقل الملكية إلى المشتري لمواجهة الغير أي يحتج بها على الغير لأن القيد يجعل البيع تاماً من سائر نواحيه.¹

ثانياً: تطهير العقار:

رغم أن القاعدة العامة أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق إلا أن المشرع رأى استثناءات عن هذه القاعدة بأن يرتب على قيد الحكم رسوا المزاد بالمحافظة العقارية تطهيراً للعقار من كل التأمينات العينية، وفقاً لأحكام المادة 764 من ق.إ.م.إ و المادة 936 من ق.إ.ج و هذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون .

لكن يجب ان يكون أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع و بتاريخ جلسة البيع، ذلك أن الدائن الذي لم يبلغ بإيداع قائمة شروط البيع أو بتاريخ

¹ - سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، "مجلة الحكومة و القانون الاقتصادي"، جامعة باتنة 1، الجزائر، العدد 02، 2021، ص 13.

جلسة البيع لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ و البيع، و بالتالي يجوز له التمسك بعدم نفاذ البيع في حقه و له كذلك الحق في رفع دعوة أصلية ببطلان حكم رسوا المزاد .

و يترتب عن حكم رسوا المزاد انقضاء الحجز و انتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين الى ثمن البيع (الحلول العيني) بذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم و هي مرحلة التوزيع.¹

¹- سارو عزوز، مرجع سابق، ص 14.

الخاتمة

مما لا شك فيه أن اللجوء للحجز العقاري من شأنه تمكين الدائن من استيفاء حقوقه بعد فشل المساعي الودية في هذا الشأن، إذ أن التنفيذ الجبري بواسطة الحجز يعتبر من الوسائل لتحميل الديون المستحقة بعد بيع العقار بالمزاد العلني، ولكن هذا الإجراء لا يزال ضعيفا في استفاء الحقوق وذلك لغموض النصوص القانونية وقصورها في معالجة وضعية القائم بالتنفيذ.

✓ نتائج الدراسة

أولا : ويلاحظ أن الإجراءات الخاصة به تسمح للمدين بالتراخي و التهرب من تنفيذ التزاماته

ثانيا : إجراءات التنفيذ تمر عبر مراحل تتعلق بتوقيع الحجز إذ تبدأ باستصدار أمر الحجز على العقار المدين من محكمة موقع العقار ويليها إعداد العقار و التمهيد لبيعه، إذ يقوم محافظ البيع بكتابة دفتر الشروط يحدد فيه جميع الشروط المزاد وتليها مرحلة البيع بالمزاد العلني، حيث تعقد جلسة المزيدة في المكان و الزمان المحددين لها بعد التأكد من إعلام الدائنين الأطراف في الحجز، بعد استقاء جميع العناصر السالفة الذكر و التي تعتبر من أهم المحطات التي تستوقف الدائن لاستقاء حقه من المدين فان العقار بعد ذلك يتحول إلى نقود و التي تقسم بدورها على مجموعة الأشخاص أصحاب الحقوق .

ثالثا : نلاحظ أن إجراءات حجز العقار من الإجراءات المعقدة التي تثير عدة منازعات و مناقشات فقهية و تطبيقات قضائية متنوعة.

✓ التوصيات و الاقتراحات :

أولا : على المشرع الجزائري الالتفات إلى مجموعة الانتقادات الموجهة إليه فيما يخص غموض النصوص في بعض الأحيان و يتجسد ذلك في ترك المشرع بعض المسائل المهمة المتعلقة بموضوع التنفيذ العقاري

ثانيا : كل الفراغات القانونية التي سبق التنويه لها و قلنا أن المشرع الجزائري لم ينص عليها وجب سدها و ملئها خاصة وان إجراءات التنفيذ العقاري بدأت تتسع في الآونة الأخيرة

ثالثا : تبسيط الإجراءات التنفيذ العقاري إذ أن الحرص التشريعي الذي يجب أن يكون على هذا الموضوع أصبح ضرورة ملحة .

قائمة المراجع

- ابو عطية هيكل التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية في التشريع الليبي، دار المطبوعات، الاسكندرية 2008.
- احمد ابو الوفا، اجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، الطبعة العاشرة، 1991.
- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- الغوتي بن ملح، الحجز العقاري، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، قسم الوثائق للمحكمة العليا، الجزائر.
- باريش سليمان، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، طرق التنفيذ الجزء الثاني، عين ميلة، دار الهدى، 2006 .
- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزائر، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2009.
- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، سنة 2006.
- بوضياف عادل، شرح قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجزء الثاني، الطبعة الاولى، كليك للنشر، الجزائر 2012.
- بوشهدان عبد العالي، اجراءات التنفيذ وفق الاجراءات المدنية الجزائري.
- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الجامعية سنة 2006.
- سائح سنفوجة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، نصابا، شرحا، تعليقا، تطبيقا، ج 2، دار الهدى عين ميلة، الجزائر، 2011.
- شوقي بناسي، نظرية الحق في القانون الوضعي الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقا للتعديلات، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية 1993.
- عبد القادر العربي شحط، صقر نبيل، طرق التنفيذ الدليل العلمي في الإجراءات المدنية، الجزء الثالث دار الهلال للخدمات الإعلامية سنة 2004.
- عمارة بالغيث، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

قائمة المراجع

- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري المتضمن ق.إ.م.إ، دار هوما للطباعة و النشر و التوزيع، 2012 .
- عز الدين الدناصوري و أ حامد عكاز، التعليق على قانون المرافعات، الجزء الرابع، الطبعة 12 .
- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزائر، دار هومة، 2009.
- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومه، 2005.
- محمد حسين، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، الطبعة 03، 1990.
- نبيل اسماعيل عمر، الوسط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، طبعة 2001.
- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة ، دار النهضة، العربية الطبعة 1971.

ثانيا - المحاضرات:

- مالزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007 _2008.
- يوسف بن رقية، محاضرات القيت سنة اولى بالأبيار، سنة 2007_2008.

ثالثا - مجلات :

- سارة عزوز، التكييف القانوني لحكم رسو المزاد بيع العقار و الآثار المترتبة عليه، "مجلة الحكومة و القانون الاقتصادي"، جامعة باتنة ، 1 الجزائر، العدد 02 ، 2021 .

رابعا - ملتقيات:

- لوصيف نجاة، محاضرات الحجز على العقارات المشهورة، جامعة قسنطينة، ملتقى دولي حول اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة و الغير المشهورة، 2010.

خامسا - التشريعات:

1_ القوانين:

- القانون 25_90 المؤرخ في 18_06_1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 26_95 المؤرخ 25 سبتمبر 1995، ج ر رقم 55 المتضمن التوجيه العقاري.

_ القانون رقم 30_90 المتعلق بالأموال الوطنية، ج، ر رقم 52 سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14_08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ج، ر رقم 44 سنة 2008.

- قانون 09.08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخ في 23 أفريل 2008.

2_ الاوامر:

- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانوني المدني، المعدل والمتمم.

- الامر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد المسح العام للاراضي و تأسيس السجل العقاري.

سادسا- الاطروحات و المذكرات:

- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2007-2008.

- عزوق صونية، عبد الحق كهينة، بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، رسالة ماجستير، جامعة بجاية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2017.

- قروي محمد صالح، قادري سهام، التنفيذ الجبري على العقار، مذكرة نيل شهادة ماستر في القانون، 2013 _ 2014.

سابعا- المراجع باللغة الفرنسية:

- D. Paul Couche et D. Jean Vincent, vois d'exécution, Paris, 2ème édition, Dalloz 1970.

_ Jean Vincent / Jaque Prevault , Voies d'exécution , série mémentos Dalloz / 9ème Edition, 1994.

- _ Michel de juglart – alain piedelièvre, cours de droit civil, tome 2, 6^{ème} édition, 1993.
- Serge guinchard et tony moussa ‘droit et pratique des vois d’exécution’,dalloz,paris,2000.

الفهرس

2.....	مقدمة عامة
6.....	الفصل الأول: الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة
8.....	المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار
8.....	الطلب الأول: تعريف التنفيذ الجبري على العقار
8.....	الفرع الأول: تعريف التنفيذ الجبري
9.....	الفرع الثاني: تعريف العقار و الحقوق العينية العقارية
18.....	الفرع الثالث: تعريف الحجز التنفيذي على العقار
19.....	المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري
20.....	الفرع الأول: الشروط الشكلية
24.....	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية
28.....	المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة
28.....	المطلب الأول: المراحل التمهيدية للحجز العقاري
29.....	الفرع الأول: استصدار أمر بالحجز
30.....	الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز
31.....	الفرع الثالث: قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية
33.....	المطلب الثاني: النتائج المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء
33.....	الفرع الأول: تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار واستغلاله
35.....	الفرع الثاني: إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز
37.....	الفرع الثالث: منع المحجوز عليه من التصرف في العقار
39.....	الفصل الثاني: بيع العقارات المشهورة في المزاد العلني
41.....	المبحث الأول: بيع العقار بالمزاد العلني

المطلب الأول: الإجراءات السابقة لجلسة البيع.....	41
الفرع الأول: تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني.....	41
الفرع الثاني: الإعلان عن عملية البيع.....	42
الفرع الثالث: الاعتراض على عملية البيع.....	45
المطلب الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني.....	47
الفرع الأول: طلب اجراء البيع بالمزاد العلني.....	47
الفرع الثاني: افتتاح المزاد العلني.....	49
الفرع الثالث: رسو المزاد.....	56
المبحث الثاني: آثار بيع العقار بالمزاد العلني.....	60
المطلب الأول: إعادة بيع العقار.....	60
الفرع الأول: إعادة البيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد.....	60
الفرع الثاني: إعادة بيع العقار على من يعرض زيادة بالسدس.....	61
الفرع الثالث: جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس.....	61
المطلب الثاني: طبيعة القانونية لحكم رسوا المزاد.....	61
الفرع الأول: حكم الرسو المزاد.....	62
الفرع الثاني: طبيعة حكم رسو المزاد.....	62
الفرع الثالث: بيانات حكم رسوا المزاد.....	63
الفرع الرابع: الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد.....	64
الخاتمة.....	
قائمة المراجع.....	
الفهرس.....	
ملخص	

الملخص:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى محاولة تسليط الضوء على الحجز العقاري باعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني، ويعد الحجز العقاري من المواضيع التي وضع لها المشرع الجزائري القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 08/09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لمسأسه بحق الملكية المكرس دستوريا، وهذا على أساس تميزت إجراءات الحجز على العقار في قانون الإجراءات المدنية القديم بالتعقيد وطول المواعيد وفي بعض الحالات بالتعجيز، لكن بصدور القانون الجديد تم التخفيف من تعقيد هذه الإجراءات وتوسيع نطاق الحجز ليشمل إلى جانب العقارات، الحقوق العينية العقارية المشهورة.

الكلمات المفتاحية: التنفيذ الجبري_ الحجز التنفيذي_ العقار المشهر_ المزاد العلني.

Abstract :

Through this study we aim to highlight of real estate seizure is one of the means of forced execution on the debtor's funds, enabling the creditor to put real estate or real property rights owned by the city or others in the hands of the judiciary in preparation for sale by auction. 09/08 which contains the code of civil and administrative procedures, in violation of the constitutionally enshrined right of ownership; this is on the basis of the procedures of seizure of the property in the old civil procedures law was complicated and lengthy and in some cases incapacitated, but with the issuance of the new law was eased the complexity of these procedures and the extension of the scope of custody to include in addition to real estate, property rights famous.

Keywords :

Forced execution_ Executive booking _ known property_ Auction.