

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

إجراءات بيع المنقول والعقار بالمزاد العلني في التشريع
الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ :

من إعداد الطالب :

- بن عديدة نبيل

- بعلي محمد

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ..... بن عوالى عليرئيسا

الأستاذ بن عديدة نبيل مشرفا مقرر

الأستاذ..... بلحاج جيلاليمناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم 13/06 / 2024



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التريصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: مسحك مسجده الصفة: طالب
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 113123471 والصادرة بتاريخ: 2019/01/25
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون الخاص
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:
تجارب إصلاح القضاء في
الجزائر
أصبح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني

التاريخ: 30 JUN 2024
المصادقة على شرفي المصطفى
113123471
الصادرة بتاريخ: 2019/01/25
عن السيد: مسحك مسجده
المتدرب الخاص
مصادقة: 30 JUN 2024
مستغانم (مستغانم 24)



الإهداء

أولا وقبل كل شيء نشكر الله سبحانه و تعالى الذي وفقنا لهذا

بداية أود أن يكون هذا العمل إهداء لذكرى اصدق واعز شخصين في حياتي "جدي" رحمه الله
وغفر له " وجدتي " أطال الله عمرها في عبادته

وإلى من قال فيهما الله عز وجل "وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ إِحْسَانًا حَمَلَتْهُ أُمُّهُ كُرْهًا وَوَضَعَتْهُ
كُرْهًا "

[الأحقاف: 15]

رمز المحبة والحنان، إلى القلب الناصع بالبياض، إلى منبع الصبر
والتفاؤل، إلى التي رعتني حق الرعاية، كانت سندي في الصعاب إلى قوتي في هذه الحياة
"أمي لحبيبة " ... أطال الله عمرها في عبادته

إلى منبت الخير والتضحية، إلى من علمني النجاح والصبر، إلى من
حصد الشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم ، إلى معلمي في الحياة " أبي العزيز " ... بارك
الله حياته في عبادته

عائلتي الكبيرة ... كل باسمه

أحبتني و أصدقائي

إلى كل من سقط من قلبي سهواً ..

أهدي هذا العمل

شكر وتقدير

اللهم لك الحمد كله ولك الشكر كله على أن وفقتني إلى هاته المحطات التي ما كنت لأصل لها لولا توفيقك ورضاك أولا ثم عزم و صبر على انجاز هذا العمل ثانيا ،فلك الحمد حتى ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضى

ومن باب قوله صلى الله عليه وسلم « من لا يشكر الناس لا يشكر الله » نتقدم بجزيل الشكر والتقدير لأستاذي " بن عديدة نبيل " على إشرافه المتميز و دعمه المتواصل ونصائحه القيمة ، تقديرا لجهده المبذول ولما أولاني به من حسن المعاملة و التوجيه والعون ، فله جميل الشكر أعجز عن الوفاء به.

كما أقدم شكري للأساتذة أعضاء لجنة المناقشة الموقرين و إلى كل طاقم كلية الحقوق عامة والقانون الخاص خاصة ، وكذلك موظفي المكتبة بالكلية و أخص بالذكر الأخ الطيب جمال .

فجزاكم الله عني خيرا

قائمة المختصرات

ج. ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

د. ط بدون طبعة

ط الطبعة

ج: الجزء

ق. م: القانون المدني

ق. إ. م. إ: القانون الإجراءات المدنية الإدارية

ق. ت: القانون التجاري

مقدمة

إعطاء مهلة للوفاء بالدين، فإذا انقضت المهلة دون تنفيذ المدين لالتزامه، تباشر ضده إجراءات نزع الملكية، لذا اتسمت إجراءات الحجز العقاري في التشريعات اللاتينية بالتعقيد وعدم الوضوح إلا أنه مع تطور المجتمعات فإن القوانين الحديثة اتجهت إلى محاولة تبسيط هذه الإجراءات وهذا حماية للائتمان العقاري .

أما البيوع العقارية القضائية أو ما يسمى بالبيوع العقارية الخاصة، فتشمل ثلاث فئات وهي بيع العقار المشاع قضائيا لاستحالة القسمة العينية بناء على خبرة قضائية تأمر بها المحكمة ويتم المصادقة عليها وبالنتيجة تأمر ببيع العقار المشاع الذي تعذر قسمته عينا عن طريق إجراءات البيع بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع بالمزاد على المالكين على الشيوع كل حسب حصته الشائعة والفئة الثانية هي بيع مناب ناقص الأهلية والمفقود والمفلس، والفئة الثالثة هي بيع العقار المثقل بتأمين عيني بسعي من المدين لإبراء ذمته من الدين.

فبعد منح أصحاب الشأن فرصة الاعتراض على قائمة شروط البيع التي يعدها المحضر القضائي كمرحلة أولى لبداية إجراءات البيع بالمزاد العلني من طرف رئيس المحكمة التي يقع العقار بدائرة اختصاصها بأمر غير قابل للطعن، سواء كانوا أصحاب الشأن حاجزين أو دائنين مقيدين أو مالكين على شيوع أو كان وليا أو مقدا أو وصيا على من كان ناقصا للأهلية تأتي مرحلة مهمة وهي الإعلان العام والخاص على جلسة البيع، بهدف جلب أكبر عدد ممكن من المزايديين لضمان التنافس والحصول على أعلى سعر وهو الغاية المرجوة من عملية البيع بالمزاد العلني تأتي بعدها مرحلة عرض العقار للبيع بالمزاد بقاعة البيوع العقارية بالمحكمة المختصة ويحتاج هذا الأمر إلى إجراءات عديدة لكي يتم إيقاع البيع وإبرام العقد، الأمر الذي يتطلب معرفة الوقت الذي يتم فيه الإيجاب والقبول، لأن افتتاح المزاد ولو كان على أساس سعر افتتاحي للعقار محل البيع، لا يعتبر إيجابا وإنما هو دعوى إلى التعاقد فقط وعطاء المزايدة يعتبر إيجابا ويلتزم بالبقاء عليه حتى يتقدم مزاييد آخر بعطاء أفضل وفي هذه الحالة يسقط العطاء السابق وهكذا إلى غاية إرساء المزايدة على أكبر عطاء ، ويصدر بشأنها حكم برسو

المزاد مرتبا بذلك مجموعة من الآثار أهمها انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد وتوزيع حاصل البيع على ذوي الشأن وفق قائمة تعتبر مشروع قسمة بعدها رئيس المحكمة قابلة للاعتراض عليها من طرف ذوي المصلحة ، وهذا في حال كانت الأموال المتحصلة من البيع غير كافية لتسديد كافة الديون.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية البحث فيما يلي:

ونظرا لأهمية هذه الأموال المنقولة والعقارية فقد أحاطتها التشريعات الحديثة ومنها التشريع الجزائري بترسانة من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن اعتداءات الإدارة أو الأفراد. كما أن القانون المدني وبعض القوانين الخاصة كالقانون التجاري، وغيرها من القوانين لايتسع المقام بذكرها وخصصته بنصوص قانونية معتبرة الحياة سند ملكية وما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى، وهذا أن دل على شيء فإنما يدل على أهمية الأموال المنقولة والعقارية. إذ يعتبر موضوع إجراءات بيع الأموال المنقولة والعقارية بالمزاد العلني موضوعا حيويا وهاما باعتبارها احد أنواع التنفيذ والمرحلة الحاسمة في حدود المنازعة القضائية والغاية من اللجوء إلى القضاء حيث يتيح الفرصة للدائن من اجل إستقاء دينه.

أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيار هذا البحث العلمي كموضوع دراسة له عدة أسباب:

الدوافع الذاتية تتلخص الدوافع الذاتية لاختيار هذا الموضوع

الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع؛

النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له؛

إثراء المكتبة ببحث جديد قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل لإنجاز دراسات

أخرى مكملة؛

الدوافع الموضوعية:

لدراسة الحجز على المنقول في القانون الجزائري فتكمن فيما يلي:

تسليط الضوء على الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة باعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، تكريسا لقاعدة الحيازة في المنقول سند ملكية الأمر الذي ينتج عنه صعوبة في إثبات ملكية المدين، ولصعوبة نقل ملكية العقارات وبيعها .

إشكالية البحث :

في ما تتمثل الإجراءات للبيع العقار والمنقول
وما هي إجراءات البيع و كيفية توزيع ثمنه على الدائنين ؟

منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الوصفي أساسا باعتباره المنهج الأصلح لمثل الموضوع وكذلك المنهج المقارن من خلال المقارنات البسيطة بين التشريع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك.

محتويات الدراسة:

من أجل الإجابة على التساؤلات المطروحة في الإشكالية وتحقيقا لأغراض البحث، تم تقسيم الموضوع إلى فصلين وفق الخطة التالية:
تم تقسيم الدراسة إلى فصلين :

الفصل الأول بعنوان إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني حيث قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين المبحث الأول بعنوان إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة.، وفي المبحث الثاني إلى بيع المنقول بالمزاد العلني

أما الفصل الثاني سنتطرق فيه إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني في المبحث الأول سنتطرق الإجراءات القليلة لبيع العقار بالمزاد العلني ، وفي المبحث الثاني سنتطرق إلى الإجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني

وفي الأخير أنهينا هذا البحث بخاتمة تتضمن مجموعة من النتائج والتوصيات التي توصلنا لها من خلال هذه الدراسة.

الفصل الأول
إجراءات بيع المنقول
بالمزاد العلني

تمهيد

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم المواضيع التي تم تنظيم إجراءاتها من طرف المشرع الجزائري ، حيث كان من أولويات العقود التي نظم أحكامها وبين إجراءاتها ، بإعتبارها من العقود الشائعة في الماضي والوقت الحاضر بين الناس ولأهميتها بالنسبة لهم ، ونجد أن الهدف من هذا البيع هو رفع الثمن إلى أعلى حد ممكن مصلحة للمحجوز عليه، كما يعطي الفرصة لكل من يرغب في المشاركة في المزايدة للحصول على المبيع.

لذلك أردنا أن نبين مجمل أركان البيع بالمزاد العلني التي يجب مراعاتها في المبحث الأول من التراضي في البيع وشروط المشاركة في المزاد العلني، أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى محل البيع بالمزاد العلني فالأصل أن محل البيع يكون إما عقارات أو منقولات، وبإعتبار أن موضوع الدراسة هو البيع بالمزاد العلني للعقارات سيتم شرح العقارات بشيء من التفصيل سواء كان مملوك المدين أو كان مملوك لغير المدين كأن يكون في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني ، لأن بمراعاة هذه القواعد السابقة يكون البيع صحيحا وينتج آثاره بين أطراف المزا

ونظرا لخصوصية الأموال المنقولة وأهميتها الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع،سعى القانون إلى تبسيط الإجراءات التنفيذ إلى القدر الذي يشجع ذوي العلاقة على تحصيل حقوقهم بواسطة السلطة العامة دون إطالة أو تعقيد مع الحفاظ على الحد الذي لا يضيع حقوق الآخرين من هذه الإجراءات تطبيق لإحترام سيادة القانون ومن ثم يعتبر الحجز على أموال المدين المنقولة من لحجوز التنفيذية تناوله المشرع الجزائري في المواد 687 إلى 719 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقصد بالحجز التنفيذي وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع،وهو ليس بذاته التنفيذ ولكن يمهد له، إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين وحينئذ يسقط الحجز ويزول أثره.

ولقد ميز المشرع بين حجز المنقول لدى المدين وغير المدين إلا أن دراستنا منصبة على حجز على أموال المدين المنقولة والمملوكة له، أما حجز على أموال المدين لدى الغير فهذه الأخيرة تأخذ إجراءات خاصة وهي حجز ما لمدين لدى الغير والذي تخرج عن إطار دراستنا.

والحجز على أموال المدين المنقولة هو أحد أنواع الحجز التنفيذي الذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري تخص أموال المنقولة المادية والمملوكة للمدين يباشرها الدائن بموجب سند يخول له ذلك ويتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز على أموال المدين بمقتضى أمر الحجز. والمبدأ أنه لا يجوز للمحضر القضائي أن يشرع في إجراءات التنفيذ إلا بعد استكماله لمقدماته ما لم تكن قد تمت من قبل بحيث يصبح التنفيذ بدون هذه الإجراءات باطلا.

وبعد انتهاء مرحلة إجراء الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة تأتي مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة، وهي مرحلة بيع المنقولات لكن قبل وضع المنقولات للبيع لا بد من تصفية كل المنازعات والاعتراضات المتعلقة بالتنفيذ على المنقولات وهذا من أجل بيع المنقولات وهي خالية من كل إشكالات القانونية التي قد تعترض سبيل بيعها بالمزاد العلني.

لذا سنتناول هذا الفصل في بحثين على التوالي المبحث الأول سنتطرق فيه إلى إجراءات الحجز على الأموال المدين المنقولة، وهذا المبحث يقسم بدوره إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين، أما المطلب الثاني طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المدين والمبحث الثاني سنتطرق فيه إلى البيع القضائي للأموال المنقولة، وهذا المبحث كذلك يقسم بدوره إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول نظام الإجرائي لبيع المال المحجوز ، أما المطلب الثاني فيتضمن توزيع حصيلة التنفيذ.

المبحث الأول : إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة

تخضع إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة إلى سلسلة من الإجراءات التي يوجب القانون اتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري ، فلا بد من تبليغ السند التنفيذي إذ يعد هذا الأخير تكريسا لمبدأ المواجهة في التنفيذ الجبري فهو لازم رعاية لمصلحة المدين المنفذ ضده لأنه لا بد أن يحاط علما ليتمكن من التأكد مما إذا كان الدائن صاحب الحق في التنفيذ أم لا ولإبداء المعارضة في ذلك قبل اتخاذ إجراءاته كما أنه يوفر له فرصة للوفاء الاختياري ثم تتبعها مرحلة إجرائية تالية تحدد كيفية توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة وأن يكون هذا المال المراد التنفيذ عليه من الأموال التي يجوز الحجز عليها، وإذا كان الحجز على أموال المدين لا يؤدي إلى إخراجه من ملك المدين ولا إلى تخصيص الحاجز به، ولذلك يجوز أن يقوم من دائني نفس المدين بالحجز على هذه الأموال وبذلك تتعدد الحجز على أموال المنقولة ، ولاشك في أن هذا الوضع يستلزم تنظيما خاصا لكن في نفس الوقت قد تثار منازعة قانونية بمناسبة إجراء التنفيذ الجبري التي تعتبر هذه الأخيرة وسيلة قانونية تستهدف إجراءات التنفيذ وهي لازمة لزوم حق الدفاع ذاته ولاسيما أن هذه الإجراءات قد تتخذ ضد المنفذ عليه أو الغير في غيبتها وتمس حقوقهما فيمكن عن طريق هذه الاعتراضات فرض احترام هذه الحقوق، ولذا سنتناول هذا المبحث في مطلبين على النحو التالي، يتضمن المطلب الأول الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين، أما المطلب الثاني طوارئ الحجز التنفيذي.

المطلب الأول:الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين

يقتضي إجراء حجز على أموال المدين المنقولة ككل حجز ضرورة اتخاذ مقدمات التنفيذ، فلا بد من تبليغ السند التنفيذي إلى المدين وتكليفه بالوفاء بدينه وفقا لأحكام المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل (خمسة عشر 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء أجازت المادة 687 ق.إ.م.إ للدائن الحجز على أموال المدين المنقولة المادية والمملوكة له بقصد وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء من أجل بيعها واستيفاء حق الدائن الحاجز من ثمنها، ومن ثمة نتناول في هذا المطلب الإجراءات

المتعلقة بمقدمات التنفيذ وكذا القواعد الإجرائية المتبعة لأجل توقيع الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة ويكون ذلك في فرعين نتناول في الفرع الأول مقدمات التنفيذ والفرع الثاني عملية توقيع الحجز.

الفرع الأول: مقدمات التنفيذ

إذا كان السند التنفيذي يعطي الحق في التنفيذ الجبري وأن المال المراد التنفيذ عليه من الأموال التي يجوز الحجز عليها ، لذا فإن القانون يعلق ممارسة هذا الحق على استيفاء مجموعة من الأعمال الإجرائية يطلق عليها مقدمات التنفيذ.

وتعرف مقدمات التنفيذ بأنها 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 المقدمات.

وتعرف أيضا أنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه ومع ذلك فإنها لازمة قانونيا لمباشرة التنفيذ وصحته، لهذا فمثلا تختلف إجراءات التنفيذ بحسب طريقة الحجز وبحسب طبيعة المال المحجوز عليه بينما لا تختلف بذلك مقدمات التنفيذ فهي مقدمة واحدة أيا كانت طرق التنفيذ، وبالتالي¹

فمقدمات التنفيذ هي إجراءات أولية للتنفيذ يقوم المحضر القضائي وتجد مقدمات التنفيذ أساسها القانوني في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية منه على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقا بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر 15 يوما، فمقدمات التنفيذ التي يتطلبها القانون هي التبليغ والتكليف بالوفاء بمهلة محددة وعليه ستنم دراسة هذه المقدمات بالاعتماد (البند

¹ - أحمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ص20

(الأول) على إجراءات المتعلقة بمقدمات التنفيذ و(البند الثاني) حالات جزاء تخلف مقدمات التنفيذ ومنه سنتطرق إلى الحالات التي يكون فيها التنفيذ بدون مقدمات¹.

البند الأول: إجراءات مقدمات التنفيذ

إن مقدمات التنفيذ تتمثل في إجرائيين متتالين هما : تبليغ الدائن مدينه بالسند التنفيذي ما لم يكن قد تم هذا التبليغ مع تكليفه بالوفاء في أجل المحددة قانونا ويتم هذا التبليغ عن طريق المحضر القضائي.

أولا : تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده

لقد نصت المادة 612 المذكورة سابقا على وجوب تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده ويختلف هذا الإجراء عن التكليف بالوفاء لكن لا مانع عن توقيعهما في الوقت نفسه، والهدف من ضرورة تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده وتكليفه بالوفاء قبل التنفيذ هي إتاحة فرصة للمدين لكي يتجنب إجراءات التنفيذ الجبري ونفقاته، وذلك عن طريق الوفاء الاختياري، كما يمكنه الإطلاع على السند التنفيذي للتأكد من خلوه من العيوب الشكلية ومراقبة حق الدائن بالتنفيذ والاعتراض بالوسائل التي قررها القانون إن كان له وجه للمنازعة هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الدائن يعتبر متسامحا مع المدين إلى أن يقوم بإعلانه بسند تنفيذي وتكليفه بالوفاء حيث تنتفي بذلك فرصة للتسامح ومنه فإن مقدمات التنفيذ في مجال التنفيذ تقوم مقام الإعذار في مقام الالتزامات ،وتتم عملية تبليغ السند التنفيذي عمليا بواسطة المحضر القضائي الذي ينتقل إلى موطن المنفذ ضده ويسلمه نسخة رسمية أو نسخة مطابقة لأصلها على المحضر القضائي عند تحريره لمحضر تبليغ السند التنفيذي، أن يبين فيه أن المنفذ ضده قد تسلم نسخة²

¹ - المادة 612 من ق.إ.م.إ. تنص على أنه " : يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوما. تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد من 406 الى 416 من هذا القانون".

² - عثمانى بلال، الحجز على أموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه الى نظام قانوني خاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2010 ، ص 44

ونظرا لأهمية هذا الإجراء نص عليه المشرع صراحة في المادة 612 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، وضمانا لوصوله وعلم المدين على ما اشتمل عليه أوجب المشرع أن يكون الإعلان لشخص المدين أو لوكيله في موطنه الأصلي وإذا تعدد المدينون وجب إعلان السند التنفيذي لكل منهم شخصيا أو في موطنه حتى و إن كان بينهم تضامنا أي يجب إعلان كل من تتجه النية إلى إجباره على الوفاء¹

وإذا توفي المدين أو فقد أهليته قبل البدء في التنفيذ أو قبل إتمامه طبقا للمادة 617 من ق.إ.م.، يبلغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء إلى الورثة أو ممثلهم القانوني ولهؤلاء مهلة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغهم بسند التنفيذي والهدف من ذلك إحاطة الورثة علما بوجود الحكم الذي يجهلونه وإعطائهم الفرصة ليؤدوا ما على الوارث في حدود التركة، ويتقادوا التنفيذ الجبري، ويعد التبليغ صحيحا إذا ما اتبعنا بشأنه أحكام المواد 405 إلى 416 من ق.إ.م. والحكمة من هذا الإجراء إتاحة الفرصة للورثة أو من يقوم مقام المدين لتدارك الموقف وذلك سواء بالوفاء الاختياري أو المنازعة في التنفيذ، أما تبليغ الشخص المعنوي فإنه يتم إلى ممثله القانوني أو إلى المفوض عنه أو إلى أي شخص آخر مؤهل لهذا الغرض².

ثانيا تكليف المدين بالوفاء

يعتبر التكليف بالوفاء إجراء ثاني من إجراءات مقدمات التنفيذ، إذ يعد إجراء قائما بذاته وله استقلاله، ويختلف إجراء تبليغ السند التنفيذي عن إجراء التكليف بالوفاء ، وبالتالي فمن الممكن

¹ - أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، ط10، 19.

² - المادة 617 من ق.إ.م.إ. تنص على أنه " : إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء الى ورثته جملة أو الى أحدهم في موطن مورثهم، وإلزامهم وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 أعلاه .

إذا فقد المنفذ عليه أهليته او زالت صفة من كان يباشر الإجراءات نيابة منه قبل البدء في إجراءات التنفيذ او قبل إتمامه، فلا يجوز التنفيذ، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه وإلزامه بالوفاء وفقا للمادتين 612 و 613 أعلاه."

أن يتم تبليغ السند التنفيذي وحده ومن ثم يتم التكليف بالوفاء بعد ذلك بإجراء مستقل قبل التنفيذ¹ ، هذه الطريقة من الناحية العملية تكاد تكون منعدمة والفرض الوحيد لاستقلال التبليغ عن التكليف بالوفاء يكون فقط في تبليغ السند الابتدائي القابل للطعن بالمعارضة أو الاستئناف، وعدم الطعن فيه وبعد فوات الآجال القانونية يصبح نهائيا ومنه بالضرورة يكون التكليف مستقلا عن التبليغ، لكن ولأجل الحصول على تنفيذ سريع يفضل بل يجب أن يتم التبليغ و الإعذار في يوم واحد وذلك في محضر قضائي واحد².

والمحضر القضائي لا يباشر هذا العمل من تلقاء نفسه وإنما بناء على طلب يقدمه له طالب التنفيذ مرفوقا بنسخة أصلية للسند التنفيذي، مع العلم أن القانون الجزائري لم ينظم شكل الطلب ولا أحكامه بل اكتفى بالإشارة إليه في المادة 611 من ق.إ.م.إ إلا أنه إذا كان مقدم الطلب من الخلف أن يقدم ما يثبت خلافته ويجب تبليغ السند التنفيذي إلى المنفذ ضده أي تسليمه نسخة رسمية أو نسخة مطابقة للأصل السند التنفيذي مصحوبة بالصيغة التنفيذية وذلك بموجب محضر قضائي يسمى محضر التكليف بالوفاء ، وبالتالي يكون الدائن قد بلغ السند التنفيذي لمدينه وكلفه بالوفاء بمحتواه ولقد حددت المادة 613 من قانون إجراءات المدنية والإدارية³ البيانات الأساسية التي يجب أن يشتمل عليها محضر التكليف بالوفاء . البيانات الأساسية التي يجب أن يشتمل عليها محضر التكليف بالوفاء وهي:

¹ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 205.

² - لحسين بن شيخ أرث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر 2، ص 236

³ - المادة 613 من ق.إ.م.إ تنص على أنه " : يجب أن يشتمل التكليف بالوفاء، تحت طائلة القابلية للإبطال فضلا عن البيانات المعتادة على ما يأتي

- إسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصا طبيعيا او معنويا ، وموطنه الحقيقي وموطن مختار له في دائرة إختصاص محكمة التنفيذ.

- إسم ولقب و موطن المنفذ عليه.

- تكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي ، خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما، وإلا نفذ عليه جبرا.

- بيان المصاريف التي يلزم المنفذ عليه

بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين.

توقيع وختم المحضر القضائي".

أ- هوية المحضر القضائي:

إن تحديد اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وتوقيعه وختمه في محضر التبليغ الرسمي من البيانات البالغة الأهمية في إضفاء الطابع الرسمي على المحضر الذي يحرره ضابط العمومي، أما وجوب ذكر العنوان المهني لا يقل أهمية في ذكر اسم ولقب لأن العنوان المهني يحدد نطاق المحكمة التي يتبعها ومن ثم التأكد من أن القائم بالتبليغ له سلطة القيام به وأنه قد قام به في حدود اختصاصه الإقليمي.

ب - هوية طالب التنفيذ

إن تحديد اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته من البيانات الأساسية التي أشارت عليها المادة 613 المذكورة أعلاه والهدف من هذه المعلومات هو تحديد هوية الدائن تحديدا نافيا للجهالة وهذا ليتمكن المدين من إثارة دفوعه إذا لم تتوفر الصفة في طالب التنفيذ.

موطن طالب التنفيذ

يجب أن يبين طالب التنفيذ الموطن الذي يقطن فيه فإذا كان هذا الموطن يدخل في دائرة اختصاص المحكمة التي يتم لديها التنفيذ فيكفي ذكر هذا الموطن، أما إذا كان موطن طالب التنفيذ خارج دائرة اختصاص محكمة التنفيذ فعليه اختيار موطن يدخل في اختصاصها يتم مخاطبته فيه، وإذا ألغى طالب التنفيذ موطنه المختار فعليه اختيار موطن آخر وأن يبلغ المنفذ ضده به وإلا تم اعتبار التبليغات التي قام المنفذ ضده في الموطن الأول الذي اختاره طالب التنفيذ صحيحة ونافاذة

كما أشار الأستاذ أنور طلبية، إشكالا متمثلا في حالة الغلط في اسم طالب التنفيذ فهل يؤدي ذلك الى بطلان مقدمات؟

للإجابة على هذا الإشكال ميز الأستاذ وفقا لما استقر عليه القضاء المصري بين حالتين:

يؤدي هذا في حالة التي يؤدي فيها هذا الغلط إلى التجهيل بالشخص طالب التنفيذ ففي هذه الحالة الغلط إلى بطلان الإعلان . أما في الحالة التي لا يؤدي فيها الغلط إلى التجهيل بالشخص طالب التنفيذ فإن هذا الغلط لن يؤدي إلى بطلان مقدمات¹

ج- هوية المنفذ ضده

-1

إذا كان تحديد هوية طالب التنفيذ مهما فإن تحديد المعلومات الخاصة بالمدين المنفذ ضده تأخذ أكثر من ذلك بحيث يجب أن تتضمن ورقة التبليغ اسم ولقب وعنوان المدين المنفذ ضده، غير أن بيان موطن المنفذ ضده ده يأخذ أهمية خاصة إذ هو الذي يمكن المحضر القضائي من القيام بالتبليغ.

فالأصل أن موطن المنفذ ضده هو الموطن المذكور في السند التنفيذي محل التبليغ، لكن إذا غير الشخص المنفذ ضده موطنه ولم يعلم الدائن الموطن الجديد للمدين، فيجب تبليغه في آخر موطن معلوما له²

د - تحديد السند التنفيذي

ويجب أن يتضمن محضر التكليف بالوفاء السند التنفيذي المتمثل في الصورة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية ويجب أن يكون هذا السند من السندات التي تنص عليها المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب أن يتضمن تاريخ صدور الحكم ورقمه ورقم الفهرس والجهة القضائية المصدرة له ، وتعيين الشيء المراد اقتضائه نوعا ومقدارا حتى يعلم المدين بما هو مطلوب منه على وجه التحديد، ويكمن الهدف من ذلك توضيح عناصر الحق المراد التنفيذ

¹ - أنور طلبية، موسوعة المرافعات المدنية والتجارية منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، ج 06 ، 2001، ص260

² - عثمانى بلال الحجز على اموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه إلى نظام قانوني خاص، مذكرة مقدمة لنيل شهادة

الماجستير في القانون كلية الحقوق ، بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 46، 010

إقتضاء له ويلزم أن يكون المطلوب مطابق لما جاء في مضمون السند التنفيذي فإن الجزاء المترتب على النقص أو الخطأ فيما يطلبه الدائن هو بطلان¹

هـ - تاريخ التكليف بالوفاء

إن تاريخ التكليف بالوفاء من البيانات الأساسية خاصة تاريخ الذي تم فيه التكليف ويذكر في هذا المجال اليوم والشهر والسنة التي تم فيها التبليغ بالإضافة إلى الساعة التي تم فيه التبليغ بحيث يجب

أن يتضمن محضر التبليغ تاريخ تبليغ السند التنفيذي ويكون مكتوبا بالأرقام ويستحسن أن يكتب أيضا بالأحرف لتفادي أي التباس وخلو المحضر من التاريخ يجعله في حكم العدم² ولهذه المعلومات أهمية بالغة يمكن حصرها بحيث يسمح معرفة تاريخ التبليغ تاريخ بداية حساب خمسة عشر 15 يوم الممنوحة للمدين للتنفيذ الاختياري ذلك أنه ليس للدائن توقيع الحجز على أموال المدين خلال هذه الفترة مع مراعاة أحكام المادة 614 من ق.إ.م.إ والتي لا تلزم الدائن بالمدة المذكورة في حالتين:

- إذا كان التنفيذ يتم بمقتضى أمر استعجالي

- إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل.

إن معرفة تاريخ التبليغ والساعة التي تم فيها يسمح من التأكد أنه تم في أوقات التنفيذ المحددة قانونا في نص المادة 416 من ق.إ.م.إ والتي تقضي لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء، ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي.

¹ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 629.

² - حمة مرامية، التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2009، ص 120.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري حدد بدقة إجراءات التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بكل صورته وأخضع هذا التبليغ للقواعد العامة وعالج كل صورة على حدى وتمثل فيمايلي:

الأصل أن يتم التبليغ الرسمي شخصيا إلى المدين وهذا هو الأصل العام لكن قد لا يكون المدين نفسه حاضرا في الوقت الذي ينتقل فيه المحضر إلى موطن المدين ففي هذه الحالة يكون التبليغ صحيحا إذا تم في موطن المدين إلى احد أفراد عائلته المقيمين معه ولا يصح هذا التبليغ إلا إذا كان الشخص الذي بلغ كامل الأهلية وفقا لما تقضي به المادة 410 من ق.إ.م.إ. وقد يكون المبلغ شخصا معنويا فإن التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء يعتبر تبليغا شخصيا إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض.

وإذا لم يكن للمدين موطن معروف يتم التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء وفقا لأحكام المادة 412 من ق.إ.م.إ.، التي تلزم المحضر القضائي في هذه الحالة بتحرير محضر يضمه إجراءات التي قام بها ويتم التبليغ الرسمي حينئذ بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان له اخر موطن.

ونظرا لحساسية التنفيذ الجبري فقد أوجب المشرع تبليغ المنفذ ضده المقيم بالخارج بالتبليغ الرسمي للسند وتكليف المدين بالوفاء في أجل خمسة عشر (15) يوما وفقا لأحكام المادتين 404 و 405 من حيث تمديد للمقيم بالخارج وحسابه أجلا كاملا، وتمديد إلى أول يوم عمل موالي إن صادف اليوم عطلة رسمية، للتذكير أن هذا الأجل هو مهلة منحت للمدين للقيام بالوفاء وبالتالي فإن الأخير يوم تبليغ الرسمي للسند والتكليف بالوفاء في موطنه بالخارج، ولم يجعل المشرع للقاعدة استثناء كما هو وارد في المادة 406 من ق.إ.م.إ. التي تنص يكون التبليغ صحيحا إلى الشخص الذي يقيم في الخارج إذا تم في الموطن الذي اختاره في الجزائر¹.

¹ - المادة 612 الفقرة 01 من ق.إ.م.إ. تنص على انه " يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي

التكليف بالوفاء

إن تكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي ومنحه مهلة مدة خمسة عشر 15 يوما لذلك من أجل إعطاء هذا الأخير متسعا من الوقت لكي يتدبر أموره ويتمكن من سداد ما هو مطالب به فإن لم يف المدين خلال هذه المدة بتنفيذ التزامه اختياريا ستباشر إجراءات الحجز ضد ممتلكاته وبالتالي على الدائن عند تكليف مدينه بالوفاء تبيان المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي ومصاريف التنفيذ التي ستكون على عاتق المدين المنفذ عليه.

البند الثاني: جزاء تخلف مقدمات التنفيذ

إن جزاء تخلف مقدمات التنفيذ في الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة يرتب حالتين أساسيتين هما حالة عدم اتخاذ أي إجراء من إجراءات مقدمات التنفيذ، إذا بدأ الدائن في التنفيذ الجبري بالحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والتي تقع في حيازته دون اتخاذ إجراءات مقدمات التنفيذ ضد المدين بطلت إجراءات الحجز التي اتخذها الدائن الحاجز وفقا لما تقضي به المادة 612 من ق.إ.م.إ.

ورغم أن ذات المادة لم تنص على البطلان، ومن ثم فإن القانون استلزم أن يكون إعلان السند التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ وقيده بقيد زمني وهو مهلة خمسة عشر يوما التي يجب أن تفصل بين إعلان السند والبدء في التنفيذ، ويترتب على عدم إتباع إجراءات مقدمات التنفيذ بشكل صحيح كأعلان السند والتكليف بالوفاء في سبيل التنفيذ الجبري البطلان¹

فإن كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الباطل كأعلان السند دون تكليف بالوفاء ، وإذا بوشر في التنفيذ قبل مضي مهلة خمسة عشر 15 يوما المقررة كمهلة قانونية تبطل.

والجدير بالذكر أن هذا البطلان ليس من النظام العام، فهو بطلان مقرر لمصلحة المنفذ ضده، لا يحكم به إلا بناء على تمسك المدين به فله أن يتنازل عنه فيكون التنفيذ صحيحا، والتنازل يمكن أن يستفاد من سكوت المدين فيفترض تنازله² عن حقه في التمسك

¹ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 82

² - مروك نصر الدين طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر 2008 ، والتوزيع، ط 3، 2008، ص 114

بالبطلان المقرر لصالحه أو التمسك وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ بتأسيس فيه مثلا على عدم علمه بالسند أو عدم احتواء الإعلان على البيانات الضرورية أو عدم احترام طريقة التبليغ، وجزاء إغفال أحد البيانات المنصوص عليه في المادة 613 من ق.إ.م.إ.

ولقد استعمل المشرع عبارة " يجب أن يشتمل التكليف بالوفاء تحت طائلة القابلية للإبطال فضلا عن البيانات المعتادة. وبالتالي فإن جزءا تخلف أحد البيانات المذكورة في المادة 613 من ق.إ.م.إ هو القابلية للبطلان، ويكون محضر التبليغ باطلا بطلان نسبيا بالأساس في الأحوال التالية :

إذا لم يشتمل على صورة طبق الأصل من السند المراد تنفيذه، أو لم تشتمل هذه الصورة على الصيغة التنفيذية.

إغفال ما يتعلق بتكليف المدين بالوفاء باعتبار أنه يؤكد على جدية الإجراء. إذا اختلف مقدار الدين في التكليف في المقدار المبين في السند اختلافا يؤدي إلى تعذر معرفة المبلغ المطلوب. وكذلك من البيانات الجوهرية حسب إحدى قرارات المحكمة العليا عدم اشتغال محضر التبليغ لتاريخ التبليغ وإمضاء المحضر الذي قام به. إذا شابه عيب ما طبقا للقواعد المتعلقة بإعلان الأوراق القضائية، كما لو تم التبليغ بعد الساعة الثامنة مساء أو في يوم عطلة رسمية لأن الليل والأعياد الرسمية مقررة للراحة.

وعليه يجب عدم إقلاق راحة الناس وإزعاجهم إلا بأمر قضائي يسمح بالقيام بالأعمال التنفيذية خارج الأوقات والأيام المسموح بها.

والملاحظ أن الجزء الذي رتبته المشرع الجزائي عن تخلف أحد البيانات الواردة في المادة 613 من ق.إ.م.إ أن هذه البيانات لم تبلغ من الأهمية مما يرتب عن تخلفها البطلان المطلق رغم أن هذه البيانات جاءت إلزامية بنص القانون¹

¹ - قرار رقم 53790 المؤرخ في 28/10/1989، مجلة القضائية، عدد 04، 1990، ص 102.

لكن المشرع الجزائري يرى أن في حالة غياب أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 613 المذكورة أعلاه والمتعلقة بمحضر التكليف بالوفاء يجوز للمنفذ ضده طلب إبطال تكليف بالوفاء أمام القاضي الإستعجالي في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء ليفصل في اجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، والإبطال هنا قرر لمصلحة المنفذ عليه وحده وبالنتيجة لا يجوز للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها لأنه لا يتعلق بالنظام العام¹

البند الثالث : الحالات التي يجوز فيها التنفيذ بدون مقدمات

الحالات التي يجوز فيها التنفيذ بدون مقدمات استوجب المشرع أن يسبق التنفيذ الجبري إعلان المدين السند التنفيذي الذي يثبت مديونيته ويبين حدودها فنص على أنه يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي وإلا كان باطلا ويجب أن يشمل هذا الإعلان على التكليف بالوفاء في اجل خمسة عشر (15) يوما، وباعتبار الإعلان إجراء لازم أيا كان طريق التنفيذ الذي سيتبعه طالب التنفيذ سواء كان تنفيذا (عينيا مباشرا أو تنفيذ عن طريق حجز المنقولات أو العقارات وبيعها ، كما انه إجراء لازم أيضا أيا كان السند التنفيذي الذي سيجري التنفيذ بمقتضاه حكما أو أمرا أو أيا مما يعطيه القانون القوة التنفيذية غير أن هناك حالات تستدع التنفيذ بدون مقدمات عي حيث أجاز القانون التنفيذ الجبري دون حاجة إلى اتخاذ هذه المقدمات عملا بنص 614 من ق.إ.م.إ والحالات التي يجوز فيها التنفيذ بدون مقدمات وهي كالآتي²:

¹ - المادة 416 من ق.إ.م. التي تنص على أنه " : لايجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولابعد الثامنة مساء ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي.

² - المادة 614 من ق.إ.م.إ تنص على أنه يجوز إجراء التنفيذ الجبري بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، دون مراعاة الأجل المنصوص عليها في المادة 612 أعلاه بما يأتي:

إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي
- إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفذ المعجل".

إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي حيث تأمر المحكمة بتنفيذ الحكم بموجب مسودته ويكون ذلك في المواد المستعجلة أو في غيرها من الأحوال التي يكون فيها التأخير ضارا بالمحكوم له وفي هذه الحالة فإن التنفيذ يتم بمقتضى المسودة وقبل التسجيل الأمر ولإعمال ذلك يشترط أن يكون الحكم صادرا في مادة المستعجلة سواء كان صادرا من قاضي الأمور المستعجلة أو من قاضي الموضوع في طلب وقتي رفعه إليه بالتبعية.

إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل لا يشترط أن يطلب احد الخصوم بل باستطاعة القاضي لما له من سلطة تقديرية أن يأمر من تلقاء نفسه، إذ يعتبر ذلك مطلوبا منه ضمنيا، ويستمد الاستثناء ان مبرراتهما من الطابع الإستعجالي للخصومة وحالة الضرورة التي تقتضي التنفيذ المعجل لتلك الأحكام والأوامر التي تتطلب السرعة في التدخل لحماية الحقوق والمراكز القانونية من أجل تدارك الضرر.

ويضيف الفقه حالتين، حالة تنفيذ حكم رسو المزاد إذ لا يلزم إعلان الحكم في مواجهة المشتري الذي رسا عليه المزاد حالة الحجز التحفظي سواء كان محله في حيازة المدين أو في حيازة الغير، إذ لا يلزم فيه التبليغ وعلة في ذلك حتى يفاجئ الدائن مدينه فلا يتمكن هذا الأخير من تهريب أمواله.

يتضح لنا مما انه سبق غير هذه الحالات يستوجب على المحضر القضائي أن يبادر باتخاذ مقدمات التنفيذ عند التنفيذ الجبري لجميع السندات ومهما كانت طبيعة الأموال المراد الحجز عليها.

الفرع الثاني : عملية توقيع الحجز

يقصد بالحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن بحوزته سند تنفيذيا على الأموال المنقولة المادية المملوكة للمدين والتي تكون في حيازته بهدف وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها واستيفاء الدائن من ثمنها ، فالقانون لا يوجب اتخاذ إجراءات الحجز في ميعاد معين بعد انقضاء اليوم التالي لإعلان السند التنفيذي

وتكليف المدين بالوفاء، إلا أن الاعتبارات العملية تقتضي الإسراع في توقيع الحجز حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله¹

ومن ثم فإن إجراءات الحجز على أموال المدين تستوجب منا إلقاء الضوء على الإجراءات الواجب إتباعها حتى يتم توقيع الحجز على أموال المدين وتتم عملية توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة بعمل قانوني مركب من ثلاث عناصر هي استصدار أمر الحجز وتبليغه ثم إعداد محضر الحجز والجرد²

البند الأول : طلب استصدار أمر الحجز

بالرجوع إلى المادة 687 من ق.إ.م.إ 2 فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء فلا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد الحجز عليها وعند الاقتضاء رئيس محكمة موطن المدين بناء على طلب الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

بعد قيام المحضر القضائي بمقدمات التنفيذ بتبليغ محضر التكليف بالوفاء للمدين وانتهاء المدة المقررة للوفاء الاختياري بما تضمنه السند التنفيذي المبلغ له يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع المدين عن التنفيذ ليتقدم بعدها بطلب استصدار أمر الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد الحجز عليها فيقوم رئيس المحكمة بمراقبة الوثائق التي يصدر بموجبها أمر الحجز لمباشرة الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة مهما كانت وأينما وجدت وضرب الحجز عليها ووضعها تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها³

¹ - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، ص 113

² - المادة 687 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ الجزائري تنص على أنه : يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين."

³ - احمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية

بعد تأكد رئيس المحكمة من أن مقدمات التنفيذ كانت مستوفية لشروطها سالفه الذكر وأنها تمت وفق إجراءات قانونية وكذا قابلية المال للحجز من عدمه بعدها يصدر رئيس المحكمة أمر بالحجز على أموال المنقولة للمدين .

والواقع إذا كان الدائن حائزا لسند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية فهذا يعتبر في حد ذاته إذنا من القضاء لتوقيع الحجز ، وطالما بيد الدائن سند تنفيذي وقد قام بإعلانه إلى المدين وتكليفه بالوفاء، فهذا كافي لتبرير توقيع الحجز دون استصدار أمر من القاضي وهذا ما سارت عليه التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي والتشريع المصري¹

وفيما يتعلق بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه فقد عالجه المشرع من خلال نص المادتين 688 و 689 من قانون إ.ج.م. ما إذا كان المحجوز عليه داخل أو خارج الوطن. عملا بأحكام المادة 688 من ق.إ.م.إ إذا كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا وهذا هو الأصل لكن قد لا يكون المدين نفسه حاضرا في الوقت الذي ينتقل فيه المحضر القضائي إلى موطن المدين ففي هذه الحالة يكون التبليغ صحيحا إذا تم في موطن المدين إلى احد أفراد عائلته المقيمين معه ولا يصح هذا التبليغ إلا إذا كان الشخص الذي بلغ كامل الأهلية وفقا لما تقضي به المادة 410 من ق.إ.م.إ، أما إذا كان المحجوز عليه شخصا معنويا فيبلغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي وهو ما ينسجم كذلك مع مضمون المادة 408 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ التي تنص على انه ويعتبر التبليغ الرسمي إلى الشخص المعنوي شخصيا، إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض"، عملا بأحكام المادة 688 الفقرة 01

وإذا تم الحجز بغياب المدين أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ الرسمي بالحجز طبقا لأحكام المادة 412 ومن ق.إ.م.إ التي تلزم المحضر القضائي في هذه الحالة بتحرير محضر يضمنه الإجراءات التي قام ويتم التبليغ الرسمي حينئذ بتعليق نسخة منه بلوحة

¹ - نفس المرجع، ص 174.

الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان له بها آخر موطن توضع الأموال تحت يد القضاء بإجرائيين أساسيين هما انتقال المحضر القضائي فيحصل توقيع الحجز بان ينتقل المحضر القضائي إلى المكان الذي توجد فيه الأشياء المراد الحجز عليها، فيقوم المحضر بجرد هذه الأموال في مكان تواجدها وتعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها وتحرير محضر حجز وجرده في ذات المكان الذي تم توقيع الحجز فيه، والحكمة من ذلك منع تحرير محاضر الحجز دون انتقال المحضر القضائي إلى المحل الذي توجد فيه الأموال المنقولة المطلوب حجزها وكل حجز يجريه المحضر القضائي خارج مكان الأموال المنقولة يقع باطلا¹

والأصل العام أن القانون لا يوجب اتخاذ إجراءات الحجز في ميعاد معين بعد انقضاء اليوم التالي لإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء، إلا أن الاعتبارات العملية تقتضي الإسراع في توقيع الحجز حتى لا يقوم المدين بتهرب أمواله بالرجوع إلى المادة 369 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 687 الفقرة

02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء ميعاد الإلزام بالدفع خمسة عشر (15) يوما بل لا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكان الذي يتم فيه الحجز ، هذا الأمر إذا لم يبلغ أو بلغ و لم يتم الحجز في أجل شهرين من تاريخ صدوره اعتبر لاغيا بقوة القانون²

استحدثت المشرع هذا الحكم حتى يغلق الباب أمام تماطل المحضرين في توقيع الحجز.

ولدراسة إجراء انتقال المحضر القضائي إلى مكان تواجد الأموال يقتضي التعرض لبعض المسائل المرتبطة به فالقيام بهذا العمل كقاعدة عامة خلال الأوقات المسموح بها وعليه ينبغي على المحضر عند انتقاله لمكان الحجز أن يراعي المواعيد الإجرائية التي تمنع إجراء الحجز بحيث لا يجوز توقيع الحجز قبل الساعة الثامنة صباحا أو بعد الثامنة مساء ولا أيام

¹ - حمدي باشا عمر ، مرجع ، سابق ، ص24

² - المادة 690 الفقرة 01 من ق.إ.م.!. تنص على أنه إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره ، أعتبر الأمر لاغيا بقوة القانون. ...

العطل الرسمية لان الليالي والعطل الرسمية مقررة للراحة إلا في حالة الضرورة المقررة بإذن من قاضي الأمور المستعجلة

والجدير بالذكر أن المشرع الفرنسي والمصري¹ قد جعل من حضور الدائن الحاجز وقت توقيع الحجز سبب في بطلانه (المادة 355 من قانون مرافعات (مصري)، أما التشريع الجزائري فلم يتضمن نص في هذا الأمر، وعليه و مراعاة لحالة المدين النفسية وحتى لا يكون الحجز وسيلة للكيد وإظهار للتشفي بما قد ينتج من مصادمات بين الدائن والمدين فانه يكون من الأحسن عدم اصطحاب المحضر للدائن، وإذا كان حاضرا أن يطلب منه مغادرة المكان حتى يتمكن المحضر من توقيع الحجز في جو من الهدوء.

وتجدر الإشارة أن هذا المنع يقتصر على حضور طالب التنفيذ عند توقيع الحجز فقط فيجوز حضوره وقت البيع كما أن هذا المنع يقتصر على حضور الدائن الحاجز نفسه فيجوز حضور شخص من طرفه أثناء توقيع الحجز كأحد مستخدمي الحاجز أو وكيل له² أو خادم عنده وهذا الحضور مفيد لإرشاد المحضر على الأموال المنقولة المطلوب حجزها، والمحضر القضائي في انتقاله إلى مكان الحجز يجوز له أن يفتح أبواب المنازل والحجرات والأثاث، إذ تنص المادة 627 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يصرح للمحضر القضائي أن يفتح أبواب المنازل والحجرات والأثاث لتسهيل مأموريته في حدود ما تستلزمه مقتضيات التنفيذ، وهذا يعني لا يجوز له كسر الأبواب أو فض الأقفال بالقوة أو تذليل المقاومة في غير حضور رجال السلطة العامة وذلك لخطورة هذا الأمر الذي يتم عادة في غياب أصحاب المحل المطلوب إجراء الحجز فيه أو لتعننتهم مما يستلزم أن يكون مع المحضر رجل مسؤول يؤيد ويشهد بسلامة تصرفه، وأن المشرع أعطى حرية للمحضر في التصرف وفقا لمقتضيات التنفيذ، فهذا لا يعني أن يتصرف كما يحلو له فإذا لقي المحضر مقاومة أو تعديا وجب محضر مع

¹ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص410

² - القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004 ، ص98.

وصف الأختام ، والهدف من تقويم هذه الأشياء هو منع بيعها بأقل من قيمتها، و الأمر بتقسيمها عينا بين الدائنين إذا استوجب الأمر ، فهذا التقويم إذن من البيانات الجوهرية اللازمة وإغفالها يضر بمصلحة الحاجز أو المحجوز عليه على السواء¹ وإذا وقع الحجز على لوحات الفنية وأشياء ذات قيمة خاصة، وجب وصفها وتقييمها بمعرفة الخبير الذي يعين من قبل رئيس المحكمة بموجب أمر العريضة وفقا للمادة 694 من ق.إ.م.إ. 3 .

وإذا وقع الحجز على مبالغ مالية موجودة في مسكن المدين أو في محله التجاري، يجب على المحضر القضائي أن يبين مقدارها في محضر الحجز ولا يتركها في حيازة المدين أو الحارس، ويقوم على الفور بالوفاء بقيمة الدين للدائن الحاجز مقابل وصل. وبالنسبة للحيوانات إذا وقع الحجز على الحيوانات يجب تعيين نوعها وفصيلتها وعددها ووصف سنها وقيمتها التقريبية، وتبقى في حراسة المحجوز عليه.

إذا وقع الحجز على مبالغ مالية بعملة أجنبية قابلة للتداول، يجب على المحضر القضائي أن يبين نوعها ومقدارها ويقوم بتحويلها في بنك الجزائر مقابل قيمتها بالدينار وفي بقيمة الدين والمصاريف للحاجز²

إذا خلا محضر الحجز والجرد من احد البيانات المحددة في نص المادة 691 من ق.إ.م.إ. كان قابلا للإبطال خلال أجل عشرة أيام من تاريخه يرفع طلب الإبطال من كل ذي مصلحة عن طريق دعوى إستعجاليه أمام رئيس المحكمة الذي يجب أن ينطق بالحكم خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ رفع الدعوى.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يترتب البطلان بمجرد إغفال بيان من البيانات المذكورة في المادة 691 من ق.إ.م.إ. الجزائري، بل يجب إعمال القاعدة الأساسية في البطلان المنصوص

¹ - حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 248.

² - المادة 695 من ق.إ.م.إ.

عليها في المادة 60 من ق.إ.م.إ.م.، التي تنص على أنه لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه. ويستخلص من نص المادة 60 المذكورة أعلاه أن البطلان المقرر لمصلحة المدين يجب أن يقترن بشرطين وهما:

- وجود نص يتضمن البطلان.

- إثبات الضرر من طرف من يتمسك بالبطلان

ورغم أن القانون يعتبر الأشياء محجوزة بمجرد ذكرها في محضر الحجز ولو لم يتم تعيين حارس عليها إلا أنه ا واستغلالها مع ذلك يستوجب القانون تعيين حارس على الأموال المنقولة للمحافظة عليها ولإدارتها إن كانت مما يحتاج للإدارة و الإستغلال.

المطلب الثاني : طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المنقولة

تعرض سير المعاملة الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة، بالإضافة إلى الطوارئ التي تنطبق على كل أنواع المعاملات التنفيذية إلى الطوارئ خاصة تتعلق بالاشتراك في الحجز، وإبداء استحقاق الأموال المحجوزة حجزاً تنفيذياً وتبعاً لذلك نعالج في الفرع الأول تدخل دائنين آخرين في الحجز وفي الثاني دعوى إسترداد أموال منقولة.

الفرع الأول :تدخل الدائنين

نظم المشرع الجزائري نظام تدخل الدائنين في الحجز على أموال المنقولة لدى المدين في مواد 700 و 701 من ق.إ.م.إ.م. هذا النظام يقوم على نظام الإشتراك في الحجز والفكرة الجوهرية الكامنة تحت نظام الإشتراك في الحجز تكمن أنه نظام مغاير لنظام الحجز الأول مما يترتب على تدخل الدائنين إلى تعدد الحجز وما ينتج عنه من آثار من جراء التدخل.

البند الأول: إجراءات التدخل في الحجز

القاعدة أن أموال المدين تم حجزها بحجز أول فهي قد تم وضعها تحت يد القضاء ولكنها تظل على ملكه فهي في الإرتهان لباقي الدائنين لأن الحجز الأول لا يولد أية أولوية أو اختصاص للحجز الأول، وبما أن هذه الأموال مملوكة للمدين فيجوز لأي دائن آخر توقيع

حجز جديد عليها، غير أن القاعدة في القانون تقضي بعدم جواز توقيع حجز ثاني على شيء سبق حجزه، وذلك لأن الشيء قد وضع بموجب الحجز الأول تحت يد القضاء وعين عليه حارس وتم الإعلان عن بيعه وبالتالي فلا يتصور طلب وضعه تحت يد القضاء وتعيين حارس والإعلان عن بيعه مرة ثانية.

وهذا يعني أن سماح بتعدد الحجوز سيؤدي إلى تعدد إجراءات الحجز على مال واحد، وهذا أمر غير مبرر لأن الغاية من الحجز تتحقق بمجرد إيقاعه للمرة الأولى، فضلا عن أن المال الواحد لا يباع إلا مرة واحدة، كما أن السماح بتعدد الحجوز سيؤدي إلى اضطراب الإجراءات وتعقيدها وزيادة في النفقات وضياعا للوقت، ولكن هل يعني هذا التفریط بحقوق الدائنين الآخرين خصوصا وأن الدائن الحاجز يعمل لتحقيق مصلحته الشخصية، وهو لا يمثل غيره من الدائنين؟.

في الواقع هذا غير ممكن لأنه يتعارض مع القاعدة القاضية بأن أموال المدين ضامنة للوفاء بجميع حقوق الدائنين، وعليه استقر الفقه والقانون على جواز تعدد الحجوز بشرط أن لا يتم الحجز التالي بذات الحجز الأول ، وإنما ينبغي أن يتم وفق نظام التدخل أو الاشتراك في الحجز، والقاعدة التي تسود الفقه الإجرائي أن الحجز بعد الحجز لا يجوز "لا تعني كما يبدو في الظاهر منع تعدد الحجوز على المال الواحد وإنما تعني عدم جواز توقيع حجز جديد بذات الإجراءات الحجز الأول بحيث لا يبدأ الحاجز الثاني إجراءات الحجز من جديد بل يتدخل في إجراءات الحجز القائم¹

وهذه القاعدة مقررة لمصلحة المدين ودائنيه على السواء إذ يؤدي إلى توفير النفقات والوقت والجهد ومنع إضطراب الإجراءات، فالمال يتم وضعه تحت يد القضاء بالحجز الأول وليس من المنطقي أن يبدأ الحاجز الثاني من جديد إجراء وضع هذا المال تحت يد القضاء وهو موضوع من قبل، ولو افترضنا أن كل دائن يبدأ الحجز من جديد، فإن ذلك سوف تتبع

¹ - علي هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث، مسقط، 2009، ص 362

حتما تعدد الحراسة وتعدد الحراس وتعدد أجورهم وبالتالي كما أن ذلك سوف يؤدي إلى ترك زمام السير في إجراءات البيع والإعلان عنه في أيدي متعددة وذلك تعقيدا للأمور مما ينتج عنه إضطراب في الإجراءات فالحجز أيا كان نوعه أو ترتيبه يؤدي إلى بيع المال فيجب أن يتم التنسيق بين هذه الحجز حتى يتم البيع في يوم واحد إذ من غير المتصور أن يرد ببعان أو أكثر على مال واحد، فيحق للدائنين الآخرين عند علمهم بالحجز ولم يتم البيع التقدم إلى المحضر م وتسجيل إنضمامهم إلى الحاجز الأول ، لأنه لا يجوز ضرب حجز ثاني على نفس المحجوزات وإنما يكفيهم تقديم اعتراض أمام المحضر القضائي وتدخل في الإجراءات الحجز والبيع طالما يحوزون على السندات التنفيذية هذا ما نصت عليه المادة 700 من ق.إ.م.إ، ويتم التدخل عن طريق جرد الأشياء المحجوزة، على أنه إذا إنتقل المحضر القضائي لتوقيع الحجز على أشياء كان قد سبق حجزها وجب على الحارس المعين عليها أن يبرز له صورة محضر الحجز ويقدم الأشياء المحجوزة، أما إذا تعدد الحارس عدم إبراز صورة محضر الحجز الأول للمحضر ترتب على ذلك الإضرار بأي من الحاجزين الأول أو الثاني فإنه يعاقب بعقوبة تبديد الأموال المحجوزة، وهذه الحالة لا يقوم المحضر القضائي بتوقيع حجز ثاني بذات إجراءات التي تم بها بيع الحجز الأول، ولكن يجب عليه أن يقوم بتحرير محضر جرد فيه الأشياء التي سبق حجزها، ويجب أن يشمل هذا المحضر على البيانات التي سبق ذكرها في محضر الحجز الأول مع الاكتفاء بالنسبة لبيان الأشياء المحجوزة ووصفها وتقدير قيمتها على نقل ما جاء في محضر الأول بعد التأكد أن يذكر في محضر الجرد نفس يوم البيع الذي سبق¹.

يجب تحديده في محضر الحجز الأول، إذ الهدف الأساسي من التدخل في الحجز عن طريق جرد الأشياء ذات المال المحجوز في يوم واحد بالنسبة لجميع الحاجزين وبعد الانتهاء من جرد الأشياء المحجوزة يجب على المحضر أن يعين حارس الحجز الأول حارسا عليها إن كانت في نفس المحجوزة هو بيع المحل.

¹ - أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي، مصر، 1994، ص 690.

ومؤدا قاعدة التدخل في الإجراءات مقررة لمصلحة المدين ودائنيه على السواء إذ تؤدي إلى توفير النفقات والوقت والجهد ومنع اضطراب الإجراءات.

البند الثاني: آثار التدخل

إذا كان تدخل دائنين الآخرين في الحجز على أموال المدين هو بمثابة حجز جديد فإنه لا يتصور حصوله إلا إذا تم التدخل قبل البيع، لأن التدخل بعد البيع يعد حجزاً على الثمن تحت يد المكلف بالتنفيذ ويخضع لأحكام المقررة لحجز¹ ما للمدين لدى الغير الذي يخرج عن إطار دراستنا.

ويترتب على التدخل في الحجز عدة آثار قانونية:

- التزام المحضر بمراعاة ديون الحاجزين اللاحقين الذين ابلغوا بحجوزاتهم على نفس أموال المنقولة فلا يجوز له أن يكف عن البيع إلا بعد أن يصل الثمن المتحصل من بيع الأشياء القدر الذي يكفي للوفاء بديونهم جميعاً.
 - يشترك جميع الدائنين الحاجزين في اقتسام ثمن بيع الأموال المنقولة المحجوزة على وجه المساواة ما لم يكن لأحدهم حق الأفضلية وإذا لم يكف ثمن البيع لوفاء جميع الديون فإنهم يقسم بينهم قسمة الغرماء.
 - الحلول محل الحاجز الأول، القاعدة أنه على الرغم من تدخل الدائنين في الحجز فإن الحاجز الأول يظل دائماً هو صاحب الحق في مباشرة إجراءات الحجز ومتابعتها إلى أن يتم بيع الأشياء المحجوزة، لكن إذا لم يباشر الحاجز الأول الإجراءات المؤدية إلى البيع عن إهمال أو تواطؤ مع المدين للإضرار بالدائنين المتدخلين أو بسبب خصومة على حقه فيجوز للدائنين المتدخلين أن يحلوا محله في إجراء البيع.
- مبدأ استقلال الحجوز الموقعة على ذات المال².

¹ - بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط2، ص205.

² - أحمد مليجي، المرجع السابق، ص 693.

ولا ينتج الحجز آثاره إلا بتمام الإعلان المنصوص عليه في المادة 701 من ق.إ.م.إ الجزائر
إعلانا سليما وكل ذلك يؤكد أن كلا الحجزين الواردين على ذات الأموال المنقولة لدى المدين
تعتبر حجوزا مستقلة بعضها عن بعض وأن جمعها وحدة المال الذي يرد عليه الحجز.

- يصبح حارس الأموال المحجوزة مسؤولا قبل الحاجز الأول وقبل معترض على الحجز
لكن إذا أهمل حارس الحجز في أداء ما تتطلبه الحراسة كان مسؤولا في مواجهة الدائن
المعارض في رفع الحجز فضلا عن مسؤوليته.
- أثر البطلان الحجز الأول على الحجوز التالية الموقعة على ذات المال.

سبق أن ذكرنا الحجوز الموقعة على ذات المال لدى المدين تعتبر حجوزا مستقلة عن بعضها
البعض ونتيجة لذلك فإن بطلان الحجز الأول لا يؤثر على الحجز الثاني مادام هذا الأخير
يعتبر في ذاته صحيحا من كافة الوجوه فإذا أبطل الحجز الأول تستمر مباشرة الإجراءات وتباع
الأموال المحجوزة لمصلحة الحاجزين اللاحقين، فلا يرتبط مصير الحجوز التالية بمصير
الحجز الأول عملا بأحكام 701 الفقرة 03 التي تنص " إذ صرح ببطلان الحجز الأول، فلا
يؤثر ذلك على الحجوز اللاحقة على نفس الأموال المنقولة إذا كانت صحيحة"، وبالتالي فإن
الحجز متى كان صحيحا لا يتأثر ببطلان الحجز السابق عليه اعتبارا بأن كل حجز يكون
عملا إجرائيا مستقلا تتوافر فيه عناصر العمل الإجرائي ولا يعتمد في صحته على الحجز
السابق.

الفرع الثاني : دعوى استرداد

إذا كان المدين بإمكانه الاعتراض على الحجز والمطالبة ببطلان الحجز وفقا لأحكام المادة
643 من ق.إ.م.إ. فإن القانون منح الغير حق الاعتراض على الحجز إذا ادعى ملكيته للأموال
المنقولة الواقع عليها الحجز فمنحه الحق في رفع دعوى استرداد الأموال ومنح الإختصاص
بشأنها لقاضي الإستعجال وفقا لأحكام المادة 717 من ق.إ.م.إ.

وقد تكون الأموال المطلوب توقيع الحجز عليها أو التي يُوقع الحجز عليها بالفعل مملوكة
للغير، ويكون حائزا لها لمجرد كونه مستأجرا أو مستعيرا أو منتفعا أو مودعا عنده، كما إذا

كانت مملوكة للزوجة ويراد الحجز عليها من دائن الزوج، أو العكس أو تكون مملوكة لعدة أشخاص ويراد حجزها وفاء لدين احدهم أو بعضهم فقط وقد لا تكون الأموال المنقولة محل الحجز مملوكة للغير وإنما يكون له عليها حق يخول له انتفاع بها كأن يكون منتفعا أو مالك رقبة فقط الأمر الذي يتعارض مع الحجز على هذه الأموال وبيعها وتسليمها إلى من يشتريها لذلك وضع المشرع طريقا يلجأ إليه الغير ليعترض على إجراءات الحجز أو بتعبير آخر ليطلب ملكية الأشياء المحجوزة وبطلان الحجز تبعا لذلك هذا الطريق هو دعوى الاسترداد المنصوص عليها في المادة 716 من ق.إ.م.إ. .

البند الأول: مفهوم دعوى الاسترداد

دعوى الاسترداد هي منازعة موضوعية التي يرفعها شخص من الغير يدعي ملكية الأموال المنقولة المادية المحجوزة أو أي حق يتعلق بها ويطلب تقرير حقه على هذه الأموال وقف بيعها لتعارضه مع حقه عليها ولا تعتبر المنازعة دعوى استرداد إلا إذا رفعت بين الحجز والبيع فالدعوى الموضوعية التي يرفعها صاحب الحق قبل الحجز أو بعد البيع هي دعوى حق عادية لا تخضع لقواعد دعوى الاسترداد، كذلك لا تعتبر دعوى استرداد الدعوى الخاصة بالملكية التي ترفع بصدد إجراءات تنفيذ جماعي، فإذا رفع شخص دعوى بملكية محل تجاري اتخذت بشأنه إجراءات قائمة على الحكم بإشهار إفلاس المدين، فإن هذه الدعوى لا تخضع لقواعد دعوى الاسترداد ولا تعتبر دعوى استرداد الدعوى التي ترفع متعلقة بالحجز الاستحقاق، ذلك أن دعوى الاسترداد ترمي إلى وقف البيع، والحجز الاستحقاق لا يؤدي إلى البيع وإنما إلى التنفيذ المباشر¹

وقد نص المشرع الجزائري على دعوى الاسترداد الأموال المنقولة المحجوزة ضمن نص

المادة 716 من ق.إ.م.إ.

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995، ص32

على أن ترفع دعوى استرداد المشار إليها في المادة 716 أعلاه أمام قاضي الاستعجال ضد الدائن الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين المتدخلين إن وجدوا بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع. وبما أن دعوى الاسترداد هي أداة قانونية لإثبات حق المسترد على أموال المحجوز عليها بغية إيقاف البيع ويجب أن ترفع الدعوى بعد توقيع الحجز وقبل عملية البيع. ونظرا لأهمية هذه الدعوى فقد أخضعها المشرع الجزائري من ناحية إجراءاته أو أثارها لقواعد خاصة بها وذلك لتتماشى مع المقصود منها وهو التوفيق بين مصلحة الغير الذي قد يكون على حق في ادعائه مما يوجب حماية حقه وكذلك وحماية للدائن الحاجز بحيث لا يجب أن يترك مصير التنفيذ معلقا حتى يفصل في دعوى المطالبة بملكية الأموال المحجوزة¹

تخضع دعوى الاسترداد من حيث الإثبات إلى القواعد العامة 323 و 350 من القانون المدني الجزائري وينظر القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى باعتبارها منازعة موضوعية. يفصل قاضي الاستعجال في اجل خمسة عشر يوم من تاريخ رفعها ويصل بالنتيجة، إما بالحكم لصالح طالب الاسترداد المسترد فيحكم له بأحقية في ملكية الأموال المنقولة المحجوزة على أساس أنه رفع على مال مملوك للغير، إما إذا تبين للقاضي الاستعجال عدم أحقية المدعي المسترد في دعواه لعدم إثباته ملكيته للأموال المحجوزة فإنه يقضي برفض الدعوى دون حاجة للبحث في صحة الحجز من عدمه، ويكون للدائن في هذه الحالة الحق في الرجوع على المدين بطلب التعويض عما لحقه من ضرر أمام قاضي الموضوع وفقا لأحكام المادة 718 من ق.إ.م.إ. الجزائري.

ويكون الأمر الاستعجالي الصادر في دعوى الاسترداد قابلا للإستئناف ويحوز الأمر الصادر في دعوى الاسترداد حجية الشيء المقضي فيه وهذا طبقا لنص المادة 300 من ق.إ.م.إ. .

¹ - المواد 341، 716 من ق.إ.م.إ.

لغرض حماية طالب الاسترداد من احتمال بيع المال المحجوز لشخص حسن النية قبل الفصل في دعوى الاسترداد، فيتعذر استرداد المال عند الحكم لصالحه وذلك بسبب تمسك المشتري بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، ولحمايته من ذلك فقضت المادة 716 من ق.ا.م. التي تنص على أنه إذا رفعت دعوى الاسترداد الأشياء المحجوزة وجب وقف البيع من المحضر القضائي أو محافظ البيع.

المبحث الثاني : بيع المنقول بالمزاد العلني

البيع هو الخاتمة الطبيعية للحجز، فلا يمكن أن يتواصل الحجز ويستمر إلى ما لا نهاية وإنما ينبغي الأموال المحجوزة حتى يمكن تحويلها إلى مبلغ نقدي يحصل منه الدائن الحاجز على حقه أو توزيعها على الدائنين عند تعددهم، ويعتبر بيع الأموال المحجوزة الهدف الأساسي من إجراءات الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة بحيث يسمح للدائن استيفاء حقه من ثمن البيع، وقد نظم المشرع الجزائري إجراءات البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن البيع الجبري يجب أن يتم بالمزاد العلني ذلك أن إجراء المزاد علنيا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء للتقدم للمزايدة وتؤدي هذه الأخيرة بين المتنافسين إلى رفع الثمن البيع إلى أقصى حد ممكن وهذا نفع للمدين المحجوز عليه ولدائنيه، فضلا عن الإعتبار الاقتصادي

فإن المزايدة العلنية تؤدي إلى تمكين ذوي الشأن من مراقبة صحة الإجراءات، ونظرا لأهمية هذه المرحلة فإن دراسة البيع القضائي للأموال المحجوزة يقتضي منا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول المطلب الأول نظام الإجراءي لبيع أموال المحجوزة ثم نتناول في المطلب الثاني توزيع حصيلة التنفيذ.

المطلب الأول : النظام الإجراءي لبيع المال المحجوز

لا تبلغ إجراءات التنفيذ الجبري غايتها بالحجز وإنما لا بد أن يعقب بيع المال الذي تم حجزه والحكمة من البيع ترجع إلى أنه مرحلة وسطى بين مرحلتي الحجز والتوزيع الثمن الناتج عن البيع فهي مرحلة ضرورية ولا غنى عنها كقاعدة عامة في التنفيذ الجبري، فمرحلة البيع هي المرحلة قبل النهائية في هذا النوع من أنواع التنفيذ، فضلا عن ذلك إن علانية إجراءات البيع تتيح الرقابة على هذه الإجراءات وتحول دون التلاعب أو محاباة بعض الأشخاص في الشراء، وعليه فإن البيع القضائي طريقة لضمان الحصول على أعلى الثمن ولتحقيق ذلك هناك جملة من إجراءات التحضيرية يتعين على المحضر أو محافظ البيع بالمزاد القيام بها.

الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع

يحدد يوم البيع في محضر الحجز فإذا لم يتم ذلك فهو الوضع القائم وخاصة بعد إحداث مهنة محافظ البيع بالمزايدة،¹ ويجوز تحديده لاحقاً ويتم ذلك من قبل المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الأحوال أو بمقتضى إتفاق صريح من الخصوم وهذا ما يستخلص من المادة 704 ق.إ.م.إ.

على أن المشرع وضع ضوابط واعتبارات بحيث يجب أن تراعى عند تحديد أجل وتاريخ البيع نعرضها على الوجه التالي:

يجري البيع بعد مضي عشرة (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه رسمياً وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 1 بينما حددها قانون الإجراءات المدنية بثمانية أيام يبدأ من تاريخ الحجز ويمكن أن تزيد المدة عن عشرة أيام في جميع الأحوال لا تزيد عن ثلاثة أشهر ويكون ذلك باتفاق صريح صادر عن الدائن والمدين على تحديد ميعاد آخر أو كان تعديل الميعاد ضرورياً لمنع خطر انخفاض كبير في ثمن البيع أو لتفادي مصروفات حراسة لا تتناسب مع قيمة الشيء، ومع ذلك إذا كانت الأشياء المحجوزة قابلة للتلف أو عرضة لتقلب الأسعار أو بضائع على وشك إنتهاء صلاحية إستهلاكها جاز لرئيس المحكمة أن يأمر بإجراء البيع بمجرد إنتهاء من الحجز وقبل انقضاء الأجل وذلك بناء على عريضة تقدم له من طرف الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس.

والغرض من هذا الأجل يتمثل أساساً في منح المدين مهلة جديدة لتفادي بيع أمواله وذلك بمبادرته الوفاء للحاجز خلال هذه المهلة، برفع الحجز بأمر قضائي، وكذلك تمكين المدين من الاعتراض على صحة الحجز إن كان له وجه، كما تمكن الحاجز من إجراء

¹ - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 56 .

الإعلان المناسب عن عملية البيع حتى يكثر الراغبون في الشراء فيرتفع الثمن عند البيع في المزاد ويستفيد من ذلك المدين والدائنون الحاجزون.

مع الملاحظة أن المشرع في القانون الإجراءات المدنية القديم والقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على جزاء مخالفة هذا الأجل وإذا كان المشرع لم يرتب جزاء على مخالفة ذلك، فإن ذلك لا يحول دون إمكانية المطالبة بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية مع إثارة إشكال تنفيذي يطلب

فيه وقف البيع حتى انقضاء المهلة المذكورة ، وبالتالي فالتشريعات الإجرائية المقارنة تتفق على عدم ترك أموال المدين مهددة بإجراءات الحجز لمدة طويلة لأنه قد يحدث أن يتماطل العون القضائي المكلف بالتنفيذ ولا يتعجل بالبيع ومنه أوجب البيع خلال مدة زمنية معينة وإلا أعتبر الحجز كأن لم يكن¹

ويترتب على ذلك زوال آثار الحجز بأثر رجعي، ومعنى ذلك أن كافة تصرفات المدين تصبح نافذة في مواجهة الدائنين الحاجزين ولا يجوز بعد سقوط الحجز إجراء البيع وإذا حدث بيع كان باطلاً لأن البيع يفترض لصحته وجود حجز قائم على المال وهذا ما لا يتوافر هنا، ويرى البعض أن سقوط الحجز لا يؤدي إلى سقوط إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء ومن ثم يمكن القيام بحجز جديد دون حاجة لاتخاذ مقدمات التنفيذ جديدة

وبخصوص المشرع الجزائري انه تدارك الأمر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأوجب إتمام البيع خلال ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه وإلا أعتبر الحجز والإجراءات التالية قابليين للإبطال²

ومع ذلك هناك حالتين يبقى الحجز حتى ولو لم يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه رسمياً وهما:

¹ - أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 429

² - المادة 375 من قانون المرافعات المصري

الحالة التي يتم إيقاف البيع باتفاق الخصوم على ميعاد آخر لا تزيد مدته القصوى عن ثلاثة أشهر، بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة سواء بالتجزئة أو بالجملة وفقا لمصلحة المدين¹ إذا أمر القضاء بمد الميعاد بمدة تزيد عن ستة أشهر تقتضي ذلك بناء على طلب الدائن الحاجز الذي لم يتمكن لسبب خارج عن إرادته من إجراء البيع في الميعاد. والملاحظ على هذه المدة طويلة نسبيا قد يتحمل المحجوز عليه مصاريف إضافية متمثلة بالأساس في مصاريف صيانة الأشياء المحجوزة.

تنص المادة 706 من ق.إ.م.إ.م. تنص على أنه يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض.

ومن ثم يعود إختيار مكان البيع إلى المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة حسب الحالة، وفق ما تتطلبه عملية البيع فقد يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان أو في محل مخصص لذلك عمومي أو في مكان آخر بموجب أمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض وأهم عنصر في تعيين المكان تقادي الأماكن التي يغلب عليها جهالة العامة بها الأماكن الخاصة التي لا تحقق العلانية بشكل واسع، ومتى تم تحديد مكان البيع على هذا الشكل على المكلف بالبيع أن يختار اليوم والساعة وتوقيع البيع بالشكل الذي يتناسب مع وجود أكبر عدد ممكن من الجمهور حتى ولو كان ذلك في يوم عطلة، وفي حالة هلاك الأموال المحجوز عليها عند نقلها إلى مكان البيع تقع تبعة الهلاك على المكلف بالبيع وليس على الدائن الحاجز أو الحارس

يوجب القانون الإعلان عن البيع حتى يكثر الراغبون في الشراء ويرتفع ثمن البيع ومن ثم يستفيد المدين والحاجز من ذلك، وتختلف وسيلة الإعلان عن البيع حسب قيمة المال المحجوز أي أنه لا يتوقع إجراء عملية مزايدة دون الإعلان عنها وذلك لضمان حضور أكبر

¹ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص700

عدد من الراغبين في الشراء لتشتد المنافسة عند المزايدة وبالتالي يتحقق الهدف من المزايدة وهو الحصول على أكبر عطاء ممكن¹

الأمر الذي جعل المشرع الإجرائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحرص على توفير الضمانات الكافية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة حتى يحقق الغرض والهدف المشار إليه أعلاه وتتم العملية وفق مراحل ووسائل التالية:

1- بيانات الإعلان

عملا بنص المادة 706 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ 3 يتضمن الإعلان وعلى الخصوص إسم المحجوز عليه وزمان البيع (أشهر واليوم والساعة) والمكان الذي يجري فيه البيع، وقائمة الأشياء المحجوزة التي سيتم بيعها، ومكان وجودها وأوقات معاينتها ، وشروط البيع وأضاف القانون الجديد تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة الدين

2- وسائل النشر

- يتم نشر إعلان البيع باستعماله كافة الوسائل التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة ولاسيما الوسائل التي عدتها المادة 707 الفقرة 01 من ق.إ.م.إ والمتمثلة فيمايلي :

أ- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز.

لوحة الإعلانات بكل من البلدية ومركز البريد وقابضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة.

ث- في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال تتجاوز مائتي ألف دينار 200.000 دج، يجوز أن يعلق الإعلان في ساحات والأماكن العمومية، ويثبت تعليق الإعلان حسب الحالة، بتأشير رئيس أمناء الضبط ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو احد أعوانه وأحد الأعوان من الإدارات الأخرى، ويثبت النشر بنسخة من الجريدة².

¹ - حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 256

² - المادة 707 فقرة 03 من ق إ ج م !

وكان على المشرع هنا أن يترك المجال مفتوحا لإمكانية الإشهار مستقبلا عن طريق وسائل أخرى منها الإلكترونية والملاحظ أن في قانون الإجراءات المدنية القديم ووفقا للمادة 372 الفقرة 02 من ق.إ.م. تنص على أنه...." ويعلم عن تاريخ ومكان هذه المزايدات بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الحجز.¹

وتبعاً لذلك يجري الإعلان عن البيع بمختلف طرق الإعلان المعروفة كالنشر في الصحف اليومية ولصق الإعلانات على أبواب المحاكم ومقر البلديات وفي المكان الذي يجري فيه البيع، فالمادة 372 ق.إ.م. قد تركت سلطة تقدير نقاط الإعلان عن البيع إلى المحضر القضائي الذي يأخذ في عين الاعتبار عند تحديده وسيلة الإعلان أهمية الحجز وتحدد هذه الأهمية خاصة من حيث قيمة الأموال المعروضة للبيع²

ثم تدارك المشرع الجزائري ذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقا للمادة 707 بنشر إعلان البيع بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة لاسيما أن أهمية البيع هي التي تحدد الوسيلة المعتمدة ومساواة كل البيوع تمنع تقدير مائتمة التصرف لدى الضابط العمومي، فقد يلجأ إلى الإشهار عن طريق وسيلة إعلان مكلفة مما يرفع من قيمة المصاريف مع أن الأموال المحجوزة ذات قيمة محدودة أو يبخر عملية البيع باللجوء إلى وسائل نشر محدودة

أما ذكر الأماكن المشار إليها في المادة 707 من ق.إ.م. فلم يرد على سبيل الحصر إنما لضمان حد أدنى من الإشهار لأن المشرع اعتمد لفظ لاسيما مما يخول للمحضر القضائي اللجوء إلى وسائل نشر أخرى يرجى منها تحقيق نتائج أفضل وبهذه الطريقة يمكن توفير ضمانات أكثر لحماية حقوق المدينين خاصة³

¹ - بريارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط2، ص 213

² - شعبان نعيمة، محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر، 2001 ، ص 103

³ - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 213

الفرع الثاني: البيع بالمزاد العلني

يؤدي البيع بالمزاد إلى التنافس فيما بين المشترين فيه، وبالتالي تباع الأشياء التي يجري عليها المزاد بأعلى ثمن ومنه تتحقق مصلحة الدائن الحاجز ومصلحة المدين المحجوز عليه على السواء حيث تتجلى مصلحة المدين الذي يرغب في البيع بأعلى ثمن ممكن حتى يسدد الدين ويستفاد من عملية الكف من البيع إن أمكن ذلك ، وكذلك الدائن الذي يأمل في بيع ما يغطي قيمة الدين والمصروفات.

والحكمة من البيع بالمزاد العلني أنه يخشى أن ينتهز المشتري فرصة بيع المال جبرا عن صاحبه فيقدم له ثمن بخس، إذ يكفل المزاد العلني زيادة عدد المتقدمين للشراء والمنافسة بينهم مما يؤدي إلى رفع الثمن إلى أقصى حد ممكن وهذا مصلحة للدائنين والمدين المحجوز عليه ، وذلك فضلا عن أن علانية جلبها،وهنا يحزر محضر بذلك بعد التأكد من أنها غير منقوصة ثم تؤخذ وتوضع في مكان المخصص لعملية المزاد.

البند الثاني: إعداد محضر الجرد والبيع

تنص المادة 708 من ق.إ.م.إ على أنه لا يجري البيع بالمزاد العلني، إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها ولا يجري البيع إلا بحضور عدد المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق."

يتضح من هذا النص أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألزم المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا بعد أن يجرد الأشياء المحجوزة ، حيث يذهب المكلف بالبيع في اليوم المحدد للبيع إلى المكان الذي توجد فيه الأشياء المحجوزة ويقوم بجردها في محضر خاص حتى يتأكد من أنها كما لم يصبها هي تلف أو ضياع.

والجرد يتم بالمقارنة بين نتيجة حصر الأشياء المحجوزة فعلا على الطبيعة عند البيع وبين ما تم ذكره في محضر الحجز الأول أو محضر الجرد عند تدخل الدائنين الآخرين ، ويترتب على هذا الجرد إعفاء الحارس من مسؤوليته إذا وجدت الأشياء مطابقة

مع العلم أن هذا المحضر يختلف عن محضر الحجز الأول أو محضر الجرد الذي تدخل بمقتضاه دائن لاحق مع دائن سابق.

كما فرض القانون الإجراءات المدنية والإدارية كذلك المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا إذا حضر المزاد عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص، وفي حالة عدم إكمال النصاب يؤجل البيع إلى تاريخ لاحق، والهدف من فرض هذا الشرط حتى تتأكد الغاية المرجوة من البيع، مع العلم أن قانون الإجراءات المدنية القديم لا يتضمن نص يشترط مثلا هذين الإجرائين وهذا ما يلاحظ في المادة 371 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه تباع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني بعد جردها وذلك بالجملة أو بالتجزئة وفقا لمصلحة المدين.

فالواقع إن كلمة الجرد تقابلها كلمة مفادها إعادة الجرد وهذا هو المعنى المراد من نص المادة المذكورة أعلاه وبالتالي فالأصح أن يقال محضر إعادة الجرد وليس محضر الجرد ، و من جهة أخرى فإن هذه المادة لا تبين كيفية إعادة جرد الأموال المحجوزة كما أنها لم تحدد الوقت الذي يجب أن يتم فيه هذا الإجراء وطبقا للمادة 713 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض ، ولا يشترط أن يرسو المزاد بثمان معين باستثناء المصوغات أو السبائك ومجوهرات والأحجار الكريمة إذ لا يجوز أن تباع بثمان أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبير ، حيث إذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدرة لها ولم يقبل الدائن إستيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة أجل البيع إلى تاريخ لاحق وهنا تباع لمن يقدم أعلى عرض ولو بثمان أقل مما قدرت به.

وعلى من يرسو عليه المزاد دفع الثمن فوراً، وإلا وجب إعادة البيع على ذمته وعليه فمجرد رسو المزاد ودفع الثمن يصبح المشتري مالكا للأشياء المباعة ، وذلك متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة والأشياء المحجوزة مملوكة للمدين طبقا لنص المادة 714 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ يجب دفع الثمن نقداً أن يتزامن ذلك مع تسليم المبيع ويتم تحديد هذا الميعاد عادة

في الإعلان عن البيع، على أنه وفي حالة عدم وجود شرط خاص بهذا الصدد فإنه يجب أن يتم دفع الثمن فوراً قبل إقفال المزاد¹

البند الثالث : إجراءات البيع بالمزاد العلني

نتناول في إجراءات البيع بالمزاد العلني عملية المزايدة في حد ذاتها ثم تأجيلها والكف عن البيع وإعادةه

أولاً: عملية المزايدة

تجري المزايدة تحت إشراف القائم بالتنفيذ المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا قدر أن من شأن البيع في ذلك المكان حضور أكبر عدد من الراغبين في المزايدة.

ويبدأ المزاد بمناداة المكلف بالتنفيذ على مفردات الحجز دون ثمن أساسي يبدأ به وإنما يترك الأمر للمشتريين الذين يدفعهم تنافسهم للوصول إلى أعلى ثمن، ويتقدم الراغبون في الشراء". ويبدأ أول متقدم بتحديد ثمن وتجري المزايدة عليه، ويعد كل عطاء ملزماً لصاحبه، ويسقط بتقديم عطاء آخر يزيد عليه.

ثانياً : تأجيل البيع

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمد على مبدأ تأجيل البيع القضائي في الأموال المنقولة وذلك لسببين هما:

ضعف العروض أو قلة المزايد.

وعليه إذا تحقق أحدهما يؤجل البيع لمدة خمسة عشر (15) يوماً، مع إعادة التعليق والنشر وإخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع وفي هذه الحالة تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض وبأي ثمن دون تقييد بعدد المزايد أو القيمة الحقيقية حسب تقدير الخبير والوضع الأنسب

¹ - المادة 709 فقرة 1 من ق إ ج م !

للفقرة الثانية من المادة 708 من ق.إ.م.إ هو المادة 712 من ق.إ.م.إ لأن قلة عدد المزايدين يعد سببا من أسباب تأجيل البيع إلى تاريخ لاحق عملا بنص المادة 708 الفقرة 02 لا يجري البيع إلا إذا حضر عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة (03) أشخاص، وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق¹

إذ لا يقوم المحضر القضائي بإجراء البيع إلا إذا تقدم له الدائن الحاجز طلبا بذلك والحكمة من ذلك أنه إذا لم يطلب الدائن الحاجز إجراء البيع، فقد يكون إستوفى حقه أو إتفق مع المحجوز عليه على تأجيل البيع، وإذا تعددت الحجوز على ذات الأموال المنقولة فإن الحاجز الأول وحده هو الذي يباشر الإجراءات حتى لا تتعارض ولذلك له وحده أن يطلب البيع في اليوم المحدد ، ولكن خشية من أن يكون الحاجز الأول قد إستوفى حقه أو إتفق مع المحجوز عليه على عدم طلب البيع إضرارا بغيره من الحاجزين فإن القانون ينص على أنه إذا لم يطلب الحاجز الأول إجراء البيع في اليوم المحدد له، ولكل حاجز آخر أن يحل محله في مباشرة الإجراءات وأن يطلب إجراء البيع بعد القيام بالنشر والإعلان المنصوص عليها في المادة 707 من ق.إ.م. وفي هذه الحالة يتم إخطار المحجوز عليه وبقية الحاجزين

ثالثا: الكف عن البيع

لا يشترط وجود تناسب بين مقدار المحجوز من أجله وقيمة الأموال المحجوز عليها، كما أن للحجز أثر كلي أي أنه يقيد سلطة المدين المحجوز عليه في التصرف في المال المحجوز عليه أيا كانت قيمة الدين، ولذلك قد يقع الحجز على أموال منقولة تفوق قيمتها قيمة الدين المحجوز من أجله، ولما كان الغرض من البيع هو الحصول على ما يكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف التنفيذ، ولذا أقر القانون أنه من الإضرار بمصلحة المدين أن تباع كل أمواله جبرا عنه إن كان بعضها يفي بحق الدائنين الحاجزين، ومن أجل ذلك تبني المشرع الجزائري صراحة نظام الكف عن البيع في المادة 713 الفقرة 02 من ق.إ.م. حيث يوقف البيع

¹ - المادة 706 فقرة 2 من ق إ م !

بقوة القانون عن باقي أمواله المنقولة إذا نتج عن بيع جزء منها مبلغ كافي للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصاريف وتسلم أمواله المنقولة التي لم يتم بيعها إلى المدين فوراً، ويترتب الكف عن البيع أن تصبح باقي الأموال المنقولة المحجوز عليها والتي لم يتم بيعها طليقة من قيد الحجز ، و ثم تصبح تصرفات المدين نافذة سواء كانت سابقة أو لاحقة على الحجز، حتى ولو ثبت فيما بعد أن المحضر القضائي كان مخطئاً في تقديره فلم تكف المبالغ المحصلة للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وبمصاريف التنفيذ، وعندئذ يكون المحضر القضائي مسؤولاً في مواجهة الحاجزين¹

رابعاً : إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف

بما أن القانون يلزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن فوراً أو في أجل محدد في شروط البيع، إلا أنه قد يحدث أن يتخلف المزاد عن دفع الثمن كان ، وذلك بإجراء مزاد جديد ويكون ملزماً بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن الثمن الأول الذي كان مفروضاً أن يأخذ به الأموال المنقولة ويعتبر محضر البيع سندا تنفيذياً بفرق الثمن بالنسبة إليه، ولكنه لا يستفيد من فرق الثمن إذا زاد ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول ، بل تستحق هذه الزيادة للمدين ودائنيه.

خامساً : محضر رسو المزاد

يثبت القائم بالتنفيذ عملية بإرساء المزاد على صاحب أعلى عرض، أو إعادته أو الكف عنه على النحو السابق في محضر قضائي يسمى بمحضر البيع بالمزاد العلني، وهو ورقة من أوراق المحضرين ، يجب أن تتوافر على البيانات العامة، بالإضافة بيانات خاصة نصت عليها المادة 715 الفقرة 2 من ق.إ.م. ! المتمثلة فيما يأتي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها، لاسيما تاريخ التبليغ
- الرسمي والتكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.

¹ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص718

- أسماء وألقاب الأطراف
 - إجراءات البيع بالمزاد العلني
 - مبلغ الدين
 - الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها
 - حضور المحجوز عليه أو غيابه .
 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسى عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
- يختتم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه المزاد ، وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة.

البند الرابع: آثار البيع

ثمة آثار للبيع تتعلق بكل طرف من أطراف التنفيذ و هو ما سوف نوضحه كالآتي:

أولا: آثار البيع بالنسبة للمدين

يترتب على البيع خروج المنقولات المبيعة من ملك المدين وحلول ثمنها في ذمته محلها ونتيجة لذلك فإنه لا يجوز لدائنيه الآخرين أن يحجزوا على هذه الأموال المنقولة وإنما يجوز لهم أن يحجزوا على الثمن المتحصل من بيعها وذلك بإعتباره مال مدينهم تحت يد المحضر ، وإذا لم يحصل حجز على الثمن من جانب دائنين آخرين ، كان للمدين أن يحصل على الباقي منه بعد سداد حقوق الدائنين الحاجزين

على أساس أن هذا الباقي هو حقه، بل أنه إذا أوفى للدائنين الحاجزين بطريق آخر أو حصل على تنازل منهم كان من حقه الحصول على المبالغ المتحصلة من بيع الأموال المنقولة الموجودة تحت يد المحضر أو في خزانة المحكمة باعتباره أصيل لا بإعتباره حالا محل الدائنين في إستحقاق هذه المبالغ، وبذلك يترتب على البيع زوال الحجز وإنقضاء آثاره، ولذلك

فإن البيع يطهر المنقولات الباقية والتي كانت محجوزة ولم يتناولها البيع وكذلك يجوز للمدين أن يتصرف فيها ، كما يجوز له أن يستعملها وينتفع دون ذلك سبق الحجز عليها¹

ثانيا : آثار البيع بالنسبة للدائن الحاجز

يترتب على البيع إختصاص الحاجز قبل البيع بالثمن المتحصل من البيع دون حاجة إلى أي إجراء آخر وتصبح له الأولوية في استيفاء دينه من الثمن، ومن ثم فإن الثمن يصبح مخصصا للوفاء بحقوق من كان طرفا إيجابيا في التنفيذ وقت البيع سواء كان حاجزا أو تم إدخاله قبل البيع ويترتب على هذا الأثر سواء كان الثمن كافيا للوفاء بحقوقهم جميعا أو لم يكن كافيا للوفاء بكافة حقوقهم ولا يحول دون توقيع حجوز جديدة على الثمن تحت يد المحضر أو في خزانة المحكمة بعد إجراء البيع، ولكن لا يستوفي الحاجز بعد البيع حقه إلا مما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد إستيفاء الدائنين الحاجزين قبل البيع حقوقهم وذلك حتى ولو كان له حق التقدم وفق قانون الموضوعي، وهذه القاعدة أساسها أن التنفيذ القضائي نظام فردي وليس نظام جماعيا، فالإجراءات القضائية ذات أثر نسبي فهي لا تفيد ولا تضر إلا من كان طرفا فيها ، ولذلك فإن الطرف الإيجابي في التنفيذ يختص وحده بحصيلة التنفيذ، والواقع أن القانون أراد بذلك أن يكافئ الدائن النشط حتى لا يضار نتيجة تدخل دائن آخر في المرحلة الأخيرة من الإجراءات أي عند التوزيع، فلا يجني هذا الدائن الأخير ثمار نشاط الدائن الذي بدأ إجراءات التنفيذ واستمر فيها حتى إجراء البيع.

ثالثا: آثار البيع بالنسبة للمشتري بالمزاد

يترتب على رسو المزاد أن يصبح المشتري ملتزما بدفع الثمن فورا وإلا أعيد البيع على ذمته فورا بأي ثمن ويكون ملتزما بفارق الثمن، ويعد محضر البيع سندا تنفيذيا على المشتري المتخلف بالفرق بين

¹ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص720

التمن الذي عرضه وضمن إعادة البيع دون أن يكون له الحق في طلب الزيادة في التمن إن وجدت، ويترتب على البيع كذلك أن يصبح المشتري مالكا للأموال المباعة بمجرد رسو المزاد ودفع التمن بشرط بيع ملك أن تكون إجراءات التنفيذ، صحيحة، وأن تكون الأموال المنقولة المباعة مملوكة للمدين لأن الغير لا تنتقل الملكية سواء كان البيع إراديا أو جبريا، ولكن تطبيقا لقاعدة أن الحيابة في المنقول سند الملكية وفقا للمادة 835 من القانون المدني الجزائري ، فإن البيع بالمزاد يعتبر سندا صحيحا للمشتري يؤدي إلى إمتلاكه للأموال المنقولة التي كانت محجوزة، إذا كان المشتري قد تسلم هذه الأموال المنقولة فعلا بشرط أن يكون حسن النية، أما إذا كان سيء النية فيجوز إسترداد هذه الأموال منه لأن السبب الصحيح وحده وهو البيع بالمزاد ولا يكفي في إعتبار الحيابة سبب أو سند للمالك بل يجب أن يقترن ذلك بحسن النية كذلك فإنه إذا كان المنقول المبيع مسروقا أو ضائعا فإنه يمكن لمالك المنقول أن يسترده من المشتري بالمزاد حسن النية خلال ثلاث سنوات بشرط أن يدفع له التمن الذي أداه طبقا لأحكام المادة 836 من القانون المدني الجزائري، إذا كان للغير حق عيني على المنقولات المباعة وجب إعمال القانون المدني في هذا الصدد، وفي حالة ما إذا تملك المشتري بالمزاد حسن النية المنقول تطبيقا لقاعدة أن الحيابة في المنقول سند الملكية فإن لمالك المنقول أن يرجع على التمن إذا كان لم يوزع بعد وذلك على أساس أن التمن يحل محل الشيء المبيع فهو يدخل في ذمة المالك الحقيقي، أما إذا كان التمن قد وزع فليس للمالك إسترداده من الدائنين ولكن له في جميع الأحوال أن بالتعويض على الدائن مباشر الإجراءات إن كان سيء النية حتى ولو كانت غير مملوكة أو كان حجزها باطل¹

رابعا : آثار البيع بالنسبة للمحضر القضائي أو محافظ البيع

يترتب على البيع إلتزام المحضر بإستيفاء التمن فورا من المشتري فإذا لم يستوف المحضر التمن من المشتري فورا ولم يبادر بإعادة البيع في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من

¹ - المادة 714 فقرة 3

تاريخ البيع على ذمة المشتري الناكل عن الدفع كامل الثمن، كان المحضر نفسه ملزما بالثمن أو بفارق ويعتبر محضر البيع برسو المزاد سندا تنفيذيا تجاه من أشرف منهما على البيع.

المطلب الثاني : توزيع حصيلة البيع

يترتب على البيع إنقضاء الحجز على المال المحجوز لأنه بالبيع يستنفذ الحجز غايته، وينقضي الحجز بتمام إجراءات البيع ثم تأتي مرحلة توزيع حصيلة البيع وهي مرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ إذ بواسطتها يتم إقتضاء الدائنين لحقوقهم إقتضاءا فعليا حيث يتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من بيع الأموال المنقولة وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات، وإذا تبقى شيئا من بعد إستيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك الأموال المنقولة محل التنفيذ.

ومن هنا تعتبر هذه المرحلة مكملة لإجراءات التنفيذ الذي سبقتها ولا يثير إستيفاء الديون من حصيلة أية مشاكل إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحدا، إذ يختص بالحصيلة لوحدته سواء كانت كافية للوفاء بكل الدين أم كانت غير كافية، كذلك لا يثير الإستيفاء أي إشكال إذا تعدد الدائنون وكانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعا بما في ذلك الدائنين في الحجز إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أو محكمة أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، أو بعد موافقة كتابية من المدين بالنسبة للدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية عملا بنص المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وترد المبالغ المتبقية إلى المدين بعد سداد المصاريف القضائية والرسوم الجبائية.

وإنما يثور التساؤل عن كيفية توزيع الثمن عند تعدد الدائنين الحاجزين وكانت حصيلة البيع لا تكفي للوفاء بكامل حقوقهم، وعندها قد تعترض معاملة التوزيع صعوبات وخاصة إذا كانت بين الحاجزين أصحاب أولوية ونظرا لأهمية هذه المرحلة فقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799 بكيفية مفصلة . مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع، وعليه قسمنا هذا

المطلب إلى فرعين نتناول ضمن الفرع الأول التوزيع دون قائمة قضائية، وضمن الفرع الثاني التوزيع بقائمة قضائية.

الفرع الأول : التوزيع دون قائمة قضائية

يجيز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها، فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب اللجوء إلى طريقة أخرى إيداع حصيلة التنفيذ وعليه سنتناول ضمن هذا الفرع نقطتين أساسيتين، نتعرض في البند الأول لتوزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ، ونتعرض في البند الثانية لإيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

البند الأول: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ

يتم التوزيع مباشرة لحصيلة بيع الأموال المنقولة، بأن يقوم المكلف بالتنفيذ سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين، وهو الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ في حالة كفاية المبالغ المالية المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني 11 أو عندما نكون أمام تعدد الدائنين وتكون الحصيلة كافية بجميع حقوقهم.

أولاً: تسليم المبالغ للحاجز

إذا كان الدائن شخصاً واحداً ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عادياً أو دائناً ممتازاً ، حيث يستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع بملف التنفيذ¹

وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز، أن يتأكد من إستيفاء لشروط الوفاء وهذا ما نصت عليه المادة 790 من ق.إ.م.إ .

¹ - حمدي عمر باشا المرجع السابق، ص 343

والوفاء للدائن الحاجز يتم سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يبقى أمام الدائن سوى التنفيذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

ثانياً: تسليم المبالغ للدائنين الحاجزين

إذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل مجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

والجدير بالذكر أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون مادام المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر¹

البند الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

توجد حالتان لا يجوز فيهما إستيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لإحتمال المنازعة فيهما، وإنما أوجب القانون إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة وهو ما سنتناوله في النقطتين التاليتين:

أولاً : تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

وفقاً لنص المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبن لنا أنه إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ

¹ - حمدي باشا عمر المرجع السابق، ص 344

إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة اختصاصها التنفيذ وإرفاق جدول بالأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ونتيجة لذلك يقوم رئيس أمناء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع حصيلة التنفيذ.

ثانيا : تعدد الحجوز على أموال نفس المدين

في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليها أمام جهات قضائية مختلفة على القائم بالتنفيذ المحضر القضائي أو محافظ البيع، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى تسهل عملية التوزيع 1 وهذا ما تضمنته المادة 793 من ق.إ.م.إ.

الفرع الثاني : توزيع بقائمة قضائية

يؤدي تمام البيع الجبري للمال المحجوز بالمزاد العلني إلى إختصاص الدائنين الحاجزين ومن اعتبروا طرفا في الإجراءات بحصيلة التنفيذ بقوة القانون، ويصبح الثمن مخصصا للوفاء بدين الطرف الإيجابي في التنفيذ وقت البيع أي الدائن الحاجز أو المتدخل قبل البيع فيكون لهؤلاء أولوية إجرائية على الثمن الناتج عن البيع الجبري بالمزاد العلني سواء كان الثمن كافيا للوفاء بحقوقهم جميعا أو غير كافي وتبدأ إجراءات التوزيع كمرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ الجبري عند تمام البيع القضائي للمال المحجوز بالمزاد العلني وذلك لتحويل المال المحجوز إلى مبلغ من النقود لكي يستوفي منها الدائنون حقوقهم النقدية ومن ثم فان مسالة توزيع حصيلة التنفيذ بتدخل القضاء وتحت إشرافه تقتضي منا التطرق إلى شروط حصيلة التنفيذ ثم معرفة الإجراءات التي تجري أمام القضاء والمعايير المعتمدة في تهيئة قائمة التوزيع وطرق الطعن فيها.

البند الأول: شروط توزيع حصيلة التنفيذ

يلزم لتدخل القضاء وافتتاح إجراءات التوزيع توافر الشروط التالية

تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية

يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين، وعلى ذلك إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوعة ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز، ولم يعتبر طرفاً في الإجراءات قانوناً، فإنه يستوفي حقه مباشرة من نتائج عملية البيع.

عدم كفاية حصيلة التنفيذ

يعتبر عدم كفاية حصيلة التنفيذ شرط نصت عليه المادة 400 من قانون الإجراءات المدنية 1 والمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه إذا كانت المبالغ المحجوزة غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين ومن صاروا طرفاً في الإجراءات في ظل قانون الإجراءات المدنية يتعين على الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة التوزيع، أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي حالة عدم كفاية الأموال تودع هذه الأخيرة مباشرة بأمانة ضبط المحكمة المختصة وبذلك يكون القانون قد أُلغى مرحلة لا جدوى ولا فائدة من الإتفاق عليها.

حالة عدم اتفاق الأطراف على التوزيع

يعتبر حالة عدم اتفاق الأطراف على التوزيع حصيلة التنفيذ شرط هام وأساسي في ظل قانون الإجراءات المدنية الذي نصت عليه المادة 400 أعلاه وعليه فعدم اتفاق الدائنين وذوي الشأن على الوصول إلى اتفاق ودي بشأن توزيع حصيلة التنفيذ، وبمفهوم المخالفة فوجود الإتفاق يستبعد إجراءات التوزيع بالمحاصة وجواز الإتفاق على التوزيع يجد مشروعيته في أن قواعد التوزيع لا تعد قواعد أمره قواعد مكملة لا تتعلق بالنظام العام ومن ثم يكون من حق الأطراف الإتفاق على طريقة معينة بل هي للتوزيع وإذا كان القانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الإتفاق فإنه وفقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف.

البند الثاني : إجراءات التوزيع

أولاً : إعداد القائمة المؤقتة

سنوضح في هذه النقطة المراحل والإجراءات التي تتبع في إعداد هذه القائمة المؤقتة أو يصطلح عليه في قانون الإجراءات المدنية بمشروع تقسيم الحصيلة ثم نعرض المعايير الموضوعية المعتمدة في ترتيب¹

مراحل وإجراءات إعداد القائمة المؤقتة

إجراءات إعداد مشروع التوزيع في قانون الإجراءات المدنية عملاً بنص المادة 401 فقرة 1 من ق.إ.م إذا لم يتفق الدائنون مع المدين خلال ميعاد ثلاثين (30) يوماً ابتداء من يوم تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع تفتتح إجراءات التوزيع بالمحاسبة أمام كتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ المخصص للتوزيع، في حالة تعدد الحجوز إذ يمكن أن تتحصل هذه المبالغ من إجراءات الأموال المنقولة في موطن المدين، فإن الأموال المتحصلة من هذا الحجز تودع جميعها بالمحكمة الكائن مقرها موطن المدين و إفتتاح إجراءات التوزيع لا تتم بصفة تلقائية من طرف المحكمة وإنما يلزم تقديم طلب بذلك من طرف الذي يعنيه تعجيل التوزيع ونصت على ذلك المادة 401 فقرة 01 من قانون إجراءات المدنية ثم يعلن إفتتاح إجراءات التوزيع إلى الجمهور بطريق النشر بإعلانين في صحيفة مقررة لنشر الإعلانات القضائية ويجب أن يفصل بين الإعلان الأول والثاني أجل عشرة (10) أيام كاملة كما يعلق نفس الإعلان في الأمكنة المعدة لذلك في الجهة القضائية التي سيتم التوزيع فيها وذلك لمدة 10 أيام²

الغاية من هذا الإعلان هو منح فرصة لكل دائن بأن يقدم مستنداته 4 تحت طائلة سقوط حقه، وذلك ما يستفاد من الفقرة الثالثة من المادة 403 من قانون الإجراءات المدنية وبعد إنتهاء أجل ثلاثين يوماً المخصصة لتقديم المستندات، يقوم القاضي المكلف بالتوزيع بوضع

¹ - حمة مرامرية ، مرجع سابق، ص215

² - 403 فقرة 2/3 ق إ م

مشروع التوزيع يحدد الطريقة المقترحة للتوزيع، إذا فهو مشروع ابتدائي لتوزيع الحصيلة وهو الذي سيعتمد فيما بعد بصفة نهائية إذا لم ينازع فيه الأطراف

ثانياً: إجراءات إعداد المشروع في قانون إجراءات المدنية والإدارية

إذا تعدد الحاجزون ومن في حكمهم وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوقهم، وجب على من تكون لديه هذه الأموال أن يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ، مع إرفاق جدول من الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد وعلى ذلك نصت المادة 792 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وفي حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة ، بعد إيداع الأموال يقوم رئيس أمانة الضبط مباشرة بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع المبالغ المودعة لديه والمتحصلة من التنفيذ، يجب على رئيس المحكمة أن يعد القائمة المؤقتة للتوزيع خلال خمسة عشر يوماً من عرض الأمر عليه ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط¹

وعلى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوماً دون نشرها في الصحف المقررة لذلك².

وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال أجل عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق وإلا سقط حقهم في الإنضمام إلى القائمة.

ثالثاً: بيانات مشروع التوزيع

يتعين على القاضي المكلف أن يحرر مشروع التوزيع المقترح ويضمنه البيانات التالية:

- الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه إسم المحكمة المختصة و إسم القاضي وكاتب الضبط وعرض موجزا لمختلف الإجراءات.

¹ - المادة 794 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية

² - المادة 795 من الفقرة 01 من ق.إ.م.!

- تحديد وعاء حصيلة التنفيذ
- تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة داخل أجل ثلاثين (30) يوما في قانون الإجراءات المدنية وعشرة (10) أيام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية للإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة.
- إقتراح طريقة للتوزيع يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي(القانون المدني والقوانين ذات الصلة أي الديون التي لها الأولوية ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين قسمة الغرماء ، مع العلم أن هذا يمثل البيان الجوهرى لمشروع التوزيع، حيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبها ومقدارها¹

البند الثالث: ترتيب حقوق الدائنين

إذا كانت القاعدة العامة تقضي بمساواة جميع الدائنين في الضمان العام، فهذا لا يعني مساواتهم في ترتيب إستحقاقهم لاسيما أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إذ هناك من الحقوق التي يتطلب تقديمها عن الديون العادية إما بموجب القانون المدني بوصفه النص العام أو تطبيقا للنصوص² الخاصة، والتقدم إما يكون مستندا إلى رهن أو تأمين أو إمتياز على المال المباع، أما التقدم لسبب إجرائي فهو الذي نصت عليه قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية والدائن صاحب الأفضلية بسبب التقدم الإجرائي لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين ومع ذلك يتقدم على باقي الدائنين³ ،بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات التقدم الإجرائي حالة الإيداع والتخصيص وفقا لأحكام المادة 642 من ق.إ.م.، التي تنص في فقرتها على أن الدائن الذي تقرر قصر لصالحه له أولوية على غيره من الدائنين عند إستيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها⁴

¹ - المادة 798 من الفقرة 01 من ق.إ.م.!

² - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 405

³ - ملزي عبد الرحمن المرجع السابق، ص 48

⁴ - نفس المرجع، ص 48

ومن ثم فترتيب حقوق الدائنين هو عمل جوهري يتعين على القاضي القيام به، إذ يحدد رتبة كل دائن والمبلغ الذي سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ وعليه عند عدم كفاية الحصيلة التنفيذ وعملا بقاعدة اقتضاء الدائنين لديونهم على وجه المساواة تقسم الحصيلة بين الدائنين قسمة غرما ، أي لكل دائن بالحصة المقابلة لدينه لعلاقتها بقيمة مجموع الديون، وإذا وجد أصحاب الأولوية يجب إعطاء أفضلية لهؤلاء عند التوزيع وبالرجوع إلى المادة 990 من القانون المدني الجزائري ، وما بعدها نجدها حددت مراتب الأولوية وذلك إستنادا إلى حقوق الإمتياز أو الرهون وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفقا للمبادئ التالية:

إذا تزام دین ممتاز مع دین مضمون برهن أو دین عادي يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى جميع

إذا تزام دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها ، ومبالغ مستحقة للخزينة العمومية، يقدم الدين الممتاز الأول على التالي.

إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت من رتبة واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها أي عن طريق قسمة الغرماء

وهذا يجب على القاضي وضع تفصيل شامل للأموال المنقولة و منتج ثمارها ثم يشرع في ترتيب الديون فيتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الإمتياز إلى حين بيعها ، ثم يليها الإمتياز المتعلق بحقوق

الخزينة المتمثلة في الضرائب والرسوم ، ثم تليها مبالغ حفظ الأموال المنقولة التي يقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها ، ثم جاء المشرع بقائمة أخرى في المواد 993 و 994 و 995 والتي تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار .

وبعد خصم الديون الممتازة كلها على ترتيب المذكور أعلاه يقوم بترتيب الحقوق المضمونة برهن والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش

البند الرابع: الاعتراض على مشروع التوزيع

أولاً: التسوية الودية

في قانون الإجراءات المدنية لم تظهر بوضوح هذه التسوية حيث أنه وبعد إنجاز مشروع التوزيع وإخطار الأطراف به لأجل الإطلاع والاعتراض عليه في أجل ثلاثين يوماً يبدأ من إستلامهم الإخ¹ طار، بعد إنتهاء الميعاد المذكور تحدد جلسة للفصل في الاعتراضات والمقدمة إن وجدت

أما في قانون إجراءات المدنية والإدارية وبموجب المادة 796 فقرة 01 منه تبنى المشرع وبكل وضوح مرحلة التسوية الودية، حيث أنه وبعد إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع وتعليق مستخرج منها بلوحة الإعلانات المحكمة المختصة ومنح الدائنين مدة عشرة أيام لتقديم مستندا تهم تحدد جلسة التسوية الودية، يتولى المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور إليها، في هذه الجلسة تكون لرئيسها سلطة مراقبة الإجراءات، فيتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في التوزيع وشطب من لم تثبت صفته، كما تكون له سلطة تامة في إدارة الجلسة وتوجيه المناقشات وتقرير وجهات النظر بين أطراف، كما أن للقاضي أن يرفض التسوية حتى ولو إتفق عليها ذوي الشأن إذا كانت لا تتفق وقواعد المساواة نتيجة إستغلال الأطراف وعدم خبرة أحدهم، مع إتخاذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات وعموما في هذه المرحلة نكون أمام الفروض التالية²:

¹ - المادة 992 من القانون المدني

² - حمة مرامرية، مرجع سابق، ص220

- حضور الأطراف وإتفاقهم على التسوية الودية، ففي هذه الفرضية يثبت أمين الضبط حضورهم ويثبت الرئيس إتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي

التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية، نميز بين حالتين:

حالة تخلف جميع الدائنين :

هنا يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية،

وأساس ذلك إن غيابهم يعتبر قرينة على قبولهم ضمناً على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها

- حالة تخلف أحد الأطراف فقط، هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس ، لأن المشرع افترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة للنصيب وفي الحالتين 1 و 2 يصدر الرئيس أمراً ولائياً إلى رئيس أمناء الضبط بجمع المبالغ المستحق لكل دائن حسب القائمة.

ثانياً : الاعتراض في القائمة المؤقتة

إن لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على مشروع التوزيع فوفقاً لقانون الإجراءات المدنية يقدم الاعتراض على شكل عريضة أمام المحكمة التي أصدرت مشروع التوزيع بعد الإعلان عن مشروع في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

أما بالنسبة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية إن لم تتم التسوية الودية بسبب الاعتراضات المقدمة من أحد الدائنين على مشروع التوزيع، بأمر الرئيس بإثبات هذه الاعتراضات في المحضر ويفصل فيها خلال أجل ثمانية أيام وتفصل المحكمة في الاعتراض حسب الوثائق المرفقة بالطلب، حيث يجوز لها تعديل مشروع التوزيع الذي قترحته ويكون الحكم الذي أصدرته قابلاً للإستئناف إذا زاد المبلغ المتنازع عليه مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج ويفصل في الإستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال، وهو لا يخضع

للممثل الوجوبي بمحامي على غرار إستئناف الأوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

ثالثا: إعداد قائمة التوزيع النهائية

القائمة النهائية يتم إعدادها على أساس القائمة المؤقتة، وهي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم إعتراضات أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، ففي هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون ، وعليه يتم إعداد القائمة في حالتين:

الحالة الأولى : إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يقوم بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية¹

الحالة الثانية إذا تمت الإعتراضات وتم الفصل فيها بالقبول أو بالرفض، وبعد الإستئناف قد تتأكد أو تلغى، وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة الإستئنافية، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية بإعتبار أن التقسيم أصبح نهائيا وحائزا حجية الأمر المقضي به، هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع، وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة، بعد إعدادها لا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ، ويتم ذلك فيما يلي:

تسليم أوامر الصرف على خزانة المحكمة للدائنين المدرج حقوقهم في قائمة التوزيع وفقا للأنصبة التي حددها لكل منهم².

وقد يحدث أن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ، في هذه الحالة يجوز له رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

¹ - عزمي عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 912

² - أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون إجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش

الجزائر، بدون تاريخ، ص 451

الحالة التي يتم فيها توزيع بناء على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه أحد و الدائنين. الحالة التي يثبت فيها أن أحد الدائنين إستوفي دينه مرتين، الأولى عن طريق الأمر بالصرف والثانية خارج حصيلة التنفيذ، وأخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع.

الفصل الثاني

بيع العقار بالمزاد العلني

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني هي أحكام صادرة نتيجة البيع بالمزاد العلني في جلسة فرع البيوع العقارية بالمحكمة و تكون تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي ينتدب لهذا الغرض وهذه الأحكام تبدأ بالحجز على العقار و تنتهي بالبيع بالمزاد العلني و عملاً بأحكام المواد 763 فقرة الأخيرة 764 ، 765 ف. أ.م.إ فإن حكم الأطراف رسو المزاد لا يبلغ الأطراف و لا تخضع لأي طعن و إنما يمتد تنفيذه جبراً بما تضمنه المنطوق بإجبار المدين أو المحجوز عليه أو الحارس أو الفعلي المعني بتسليم العقار لمن رسي المزاد العلني عليه¹ ولا تكتمل أحكام رسم المزاد العلني إلا بتباعد الإجراءات المنصوص عليها ضمن أحكام القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تقسمها إلى إجراءات قبيلة للبيع في المزاد العلني (المبحث الأول) و الإجراءات البعيدة للبيع بالمزاد العلني (المبحث الثاني)

¹ - حمد باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09- المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار هومة/ 2013، ص4/1.

المبحث الأول : الإجراءات القبيلة للبيع العقار بالمزاد العلني .

بعد الفصل في اعتراضات العقار المقدمة من ذوي الشأن من طرف رئيس المحكمة تبدأ مرحلة إجراء بيع العقار بالمزاد العلني إذا تم تحديد تاريخ و ساعة الجلسة البيع فمن بيانات قائمة الشروط بين العقار و يلتزم المحضر القضائي بإجراءات النشر و التعليق¹ إلا ان إجراءات البيع لا تتم الى بعد الحجز التنفيذي على العقار لتمكين وضع العقار أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لمدينه أو غيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني و عليه سوف نقسم المبحث ألى مطلبين نتناول في المطلب الأول إصدار أمر الحجز على العقار ، و إعلان عن البيع و نشره في المطلب الثاني²

المطلب الأول : إصدار أمر الحجز على العقار

يعتبر الحجز العقاري من الحجز التنفيذية ، و قد تناوله المشرع الجزائري في المواد 721 إلى 771 ق.إ.م. و هو اجراء استثنائي يتم اللجوء أليه عند عدم كفايته المنقولات للوفاء بالدين و الحجز بالمعني العام هو وضع المال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز³ كما أن الحجز العقاري لا يشمل العقار بالمعني اللغوي و إنما يتعدي إلى العقارات بحسب طبيعة ، والعقارات بالتخصيص فالعقارات بالطبيعة يحجز عليه التنفيذ على الملكية الكاملة أو الملكية الرقبة وحق الانتفاع على العقار ، و ذلك دون حق الاستعمال أو السكن الذي لا يجوز الحجز عليه باعتباره من الحقوق الشخصية .

¹ - السعيد قشا شطية ، الحجز التنفيذي علي الاملاك العقارية وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد لخضر ، الوادي 2014-2015 ص102.

² - الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،طرف التنفيذ وفقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد 08/09 دار الخلدونية 2012 ص 97.

³ - عبد الله مدعت غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار دراسة التشريع الكويتي ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط .

كذلك الحقوق العدية لا تحجز عليها استقلال عن حق المضمون و أيضا حق الارتفاق لا يحجز عليه مستقلا عن العقار المخدوم.

و فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص يتم الحجز عليه وفقا للإجراءات الحجز على العقار ما لم تنفصل عن العقار ، أما إذا فصل المنقول معتبر عقار بالتخصيص عن العقار فإنه يفقد صبغته كعقار بالتخصيص و عندئذ يجوز حجزه بطريق الحجز المنقول . كما تعتبر محجوزة مع الأرض العلة الثمار القائمة ما لم تنفصل عنها¹

و المشرع الجزائري سهل من إجراءات الحجز على العقار التي كانت تتميز بالتعقيد ، و أتيح المشرع في هذا التغيير إلى حماية مصالح المدين الدائن و حماية الائتمان من خلال أحكام خاصة بالحجوز في الباب الخامس من ق.إ.إ. ، و حدد في الفصل الخامس منه المواد 721 إلى 765 الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية مشهورة ، و خصص الفصل السادس منه المواد (766 إلى 774) الأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة

و عليه سنتطرق إي الاحتكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهورة (الفرع الأول) و أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: أحكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهورة

أحكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهورة الحجز التنفيذي على العقار المستمر ، هو حجز موقع على الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقارات مدينة عن طريق بيعها في المزاد العلني.

¹ - جلول شيتور ، وضع العقار تحت يد القضاء ، مجلة المنتدى القانوني ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد قيصير

بغية الاستفادة دينية و شمل العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص و الحقوق العينية العقارية ، سواء كانت مقررة أو مشاعة بناء على قاعدة " كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز"¹

و لتوضيح إجراءات التنفيذ علي العقار لابد من معرفة شروط الحجز على العقار (البند الأول) إجراءاته (البند الثاني) .

البند الأول: شروط الحجز التنفيذي علي العقار

يعتبر الحجز التنفيذي تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني له أطرافه و يمكن القول إن التنفيذ يشكل خصومة قضائية هي خصومة التنفيذ ، إذا نتولد عن التنفيذ بعض الآثار القانونية فطالب التنفيذ له الحق في بعض الحقوق كما تقع على عاتقه بعض الالتزامات و الأمر ذاته مع ا لا تصح إجراءات التنفيذ إلا بتوفير جميع الشروط الموضوعية المتمثلة فيما يجب أن ضده ، و المنفذ

يتوفر في طالب التنفيذ المنفذ ضده على حد سواء و ما يشترط في الدين المطلوب اقتضائه كما يتطلب الحجز توافر الشروط شكلية المتمثلة في سند التنفيذ سواء كان مكمل قضائيا فاصل في الخصومة أو عقد وتيني أو أي سند أصبغ عليه القضاء الصبغة² لذا سيتناول الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي (أولا) و الشروط الشكلية (ثانيا)
أولا : الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي علي العقار.

تحدد الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على العقار بالشروط الواجب توافرها في أطراف التنفيذ و هما الحاجز (أ) و المحجوز عليه (ب) و محل التنفيذ (ج) المتمثل في مال الموقع عليه الحجز و الذي من خلاله لا يخرج عن كونه عقار أو حق عيني.

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 280

² - عبد الله مدحت غلاب العازمي ، المرجع السابق ص 37.

وهو الطرف الإيجابي الذي يطلب الحماية التنفيذية باسمه ولمصلحته على مال معين ، حتى ولو لم يباشر بنفسه هذه الإجراءات ، وهو أول شخص يظهر على مسرح التنفيذ ويقوم بدور إيجابي فيه، وهو صاحب الحق في التنفيذ مهما كانت طبيعة سنده.

كما أن سند التنفيذ ينشئ خصومة من أول إجراء فيه إلى آخر الإجراء المتمثل في البيع بالمزاد العلني فإنه يشترط في طالب التنفيذ نفس الشروط المتعلقة برفع الدعوة القضائية طبقاً لأحكام المادة 13 ق.ا.م.ا التي تنص على أن " القانون لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون و يثير القاضي إنعدام الصفة تلقائياً في المدعي او المدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون ¹

شرط الصفة :

تتحقق في كون الطالب التنفيذ يجوز سندا دالا على قيمته في التنفيذ و انه صاحب الحق الموضوعي الذي يظهر في سند التنفيذ ، و يجب أن تثبت الصفة لطالب التنفيذ عند بدء اجراءات التنفيذ و بما ان النظام العام يحق لمن له مصلحة التمسك ببطلانها في حال كانت عليها إجراءات التنفيذ.

و لا تظهر عن الحجز أولويات الحاجز إذا تعدد الحاجزون و لا حتي لامتياز إلا عند مرحلة التوزيع حصيلة البيع الجبري²

و تطبيقاً للقواعد العامة يجوز أن تحل محل طالب التنفيذ حلقة العام أو الحلق الخاص و بالاضافة إلى ما تقدم يشترط ان يكون طالب التنفيذ دائناً او يبقي حائز لهذه الصفة من وقت بدء الاجراءات التنفيذ إلى نهايتها عملاً بأحكام المادة 13 ق.ا.م.ا هي

شرط المصلحة : المصلحة المنفعة التي يريها طالب التنفيذ من جراء التنفيذ على أموال المدين و التي هي في نهاية الأمر اقتضاء الدائن لحقه جبراً على المدين في حال إمتناعه علي

¹ - محمود محمد هاشم ، قواعد التنفيذ الجبري و اجراءاته في قانون المرافعات ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1990 ص 273

² - عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري و إشكالاته ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار العلوم ، عنابة ، 2004 ، ص 20

التنفيذ الاختياري ن و تقوم المصلحة في التنفيذ عندما يقع الاعتداء على الحق الموضوعي محل التنفيذ

هذا الحق يقره القانون و يحميه . فإمتناع المدين عن تنفيذ الاختياري هو الاعتداء الذي يقع على الحق الموضوعي و من هنا إذا ما توفرت المصلحة لدي طالب التنفيذ كان له الحق في إتخاذ كافة الإجراءات التنفيذية بغض النظر عن كونه دائئا عاديا أو حائزا ممتازا و يستوي الامر كذلك أن يكون طالب التنفيذ شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا الذي منح له المشرع بموجب المادة 50 ق.م الحق في التقاضي و من ثم فله الحق في التنفيذ إذا كان مزودا بسند تنفيذي¹.

الأهلية : يقصد بالأهلية صلاح الشخص لكسب الحقوق و تحمل الالتزامات و مباشرة التصرفات القانونية و يشترط في طالب التنفيذ أن يكون ذا أهلية تخول له اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري و أعمال التنفيذ بالنسبة للمنفذ تعتبر من أعمال الإدارة و ليست من أعمال التصرف التي تهدف إلى تمكين طالب التنفيذ من إستفاء دينه².

إلا أن التنفيذ الجبري قد يثير مشاكل تقتضي رفع الدعوي قضائية مثل الدعوي الاصلية التي تهدف إلي استحقاق العقار محل الحجز تحتاج لأهلية كاملة و من هنا لابد من تمثيل قانوني لناقص الأهلية³.

أما في حالة الوفاة و المنازعة في في صنفه الورثة أو الممثل القانوني فقد نصت عليه المادتين 615 و 616 ق.م.ف فيما يتعلق بوفاة طالب التنفيذ لا تؤدي الى وقف الاجراءات التنفيذ و أجازت المادة 616 إ.ما استكمال التنفيذ من طرف جميع الورثة الدائن مجتمعين أو من طرف أحدهم دون التقويض من باقي الورثة و إذا تم تبرئة ذمة المدين المنفذ ضده تجاه

¹ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص14

² - المواد : 42 ق.م ، 40 ، 43 ق.م

³ - نبيل اسماعيل عمر ، التنفيذ الجبري في قانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، 2004 ، ص 56 .

جميع الورثة ونتيجة لذلك تنتقل حقوق الورثة الذين لم يسعوا إلى التنفيذ إلى الطرف الذي يسعى التنفيذ و اتمام اجراءاته¹.

أما في حالة المنازعة في صفة الورثة أو النيابة القانونية و اثبات أحد الطرفين أنه رفع دعوى حول الصفة أمام قاضي الموضوع فإنه يتعين علي المحضر القضائي تحرير محضر مصغر بذلك و تسليم الطرفين نسخة منه و يدعوها إلى متابعة دعواهما أمام الجهة القضائية المعنية و هذا ما نصت عليه المادة 618 فقرة 3 ق.إ.م.إ و أجازت المادة في فقرتها الرابعة للدائن و حفاظا على حقوقه أن يقوم بالإجراءات الحجز التحفظي على الأموال مدينه ، و يبقي الحجز صحيحا إلى حين الفصل في الدعوى منازعة الصفة دون الحاجة إلى إجراءات تثبت الحجز التحفظي

المنفذ ضده (المحجوز عليه) :

الأصل أن يواجه التنفيذ ضد المدين ، فهو المسؤول عن الدين و هو اول من يجب التنفيذ عليه ، لأنه هو الملتزم في السند التنفيذي ، اي انه يجب ان تتبين صفة المدين في السند التنفيذي بأن يكون السند أن تستمر صفة المدين أثناء التنفيذ إلى آخر اجراء فيه و هو يجب كذلك الملزم له باداء معين و الطرف السلبي في اجراءات التنفيذ لاجباره على الوفاء بالدين الثابت في السند التنفيذي فإذا قام هذا الشخص بالوفاء بالدين أو نقض التزامه لاي سبب من الأسباب و عليه تتوقف اجراءات التنفيذ².

و قد يكون المنفذ ضده شخص آخر غير المدين كما في حال حائز العقار و غلا في حالة ما إذا أراد تقادي الإجراءات التنفيذ الموجهة إليه و على كل الأحوال يجب توافر الصفة في المنفذ ضده من بداية الإجراءات إلى نهايتها و إن توجه الإجراءات ضد من يتمتع بالأهلية ، و هذا ما سنتعرف له بشيء من التفاصيل³.

¹ - المادة 616 فقرة 2 ق.إ.م.إ.

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 75

³ - السعيد قشاشطة ، لمرجع السابق . ص 18

1 - شرط الصفة :

تتحقق الصفة في المنفذ إذا كان قد صدر في مواجهته سند تنفيذي يلزمه بأداء معين ، أي يكون لطالب التنفيذ الحق في التنفيذ في مواجهته و يثبت هذا الحق ضد من يكون مسؤولاً شخصياً عن الدين سواء كان مديناً أم كفيلاً شخصياً ، طالما أنه لم يكن من المدينين الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم و تتحقق في الكفيل الذي يتعهد للدائن بان يفى بالالتزام التي لم يوف بها المدين و هذا ما أقرته المادة 644 ق.م¹.

شرط الأهلية :

لم يشترط المشرع الجزائري وفقاً للأحكام المادة 617 فقرة 2 ق. شرط الأهلية :

لم يشترط المشرع الجزائري وفقاً للأحكام المادة 617 فقرة 2 ق.م.إ ان يكون من يجري التنفيذ ضده أهلاً للتصرفات القانونية إذا كان المدين ناقصاً أو عديم الأهلية أو شخصاً معنوياً و لصحة الاجراءات لبد ان تواجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص².

و إذا بدأت الاجراءات ضد كامل الأهلية ثم طرأ طارئ و أصبح ناقص الأهلية فتكمل الاجراءات ضد من يمثله و إذا لم يجد المنفذ من يمثل المنفذ ضده يلجأ الى القضاء لتعيين وكيل خاص حتي يتسني له توجيه إجراءات التنفيذ ضده³.

و قد تقع طوارة المنفذ ضده : كحالة الوفاة التي لا تؤدي إلي انقضاء أو بطلان عملية التنفيذ الجبري ، و لا يتوجب إعادة إتخاذ الاجراءات من جديد و إنما يتم متابعة الإجراءات بوجه الورثة عملاً بأحكام المادة 617 فقرة 1 ق.م.إ .

إذا يتعين على المنفذ في حالة وفاة المنفذ ضده تبليغ الورثة جميعهم أو أحدهم في موطن مورثهم لتكليفه بالوفاء و إلزامهم بسداد الدين و إذا فقد المنفذ ضده أهليته أو زالت من كان يباشر الاجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه ، فلا يترتب على

¹ - الوافي فيصل ، سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق 4 - حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 76 ، ص 21.

² - المادتين 612 - 613 ق . إ . م . إ .

³ - السعيد قشاشطة ، لمرجع السابق . ص 21

ذلك انقطاع الخصومة و انما يجب على الدائن في هذه الحالة مباشرة التنفيذ ، إلا بعد التبليغ الرسم لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه و إزامه بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 ق.إ.م.إ.

و إذا لم يجد طالب التنفيذ من يجري التنفيذ ضده أو من يمثله فله اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة طلبا لتعيين وكيل خاص حتى يتسنى له توجيه إجراءات التنفيذ ضده .

و في حالة المدين المحبوس ، أجازت المادة 619 ق.إ.م.إ. التنفيذ علي المدين المحبوس في جبايته أو محكوم عليه نهائيا في جنحة بعقوبة سنتين أو أكثر و لم يكن له نائبا يتولي إدارة أمواله جاز لطالب التنفيذ استصدار من فاقى الاستعجال أمر بتعيين وكيل خاص من عائلته المنفذ عليه أو من الغير يحل محله أثناء التنفيذ على أمواله طبقا لأحكام المادة المذكورة أعلاه. الشروط المتعلقة بمحل التنفيذ (العقار المحجوز عليه) :

يخضع محل التنفيذ لشروط عامة و أخرى خاصة حتى تتحقق صحته الحجز و الشروط المتعلقة بحق طالب التنفيذ .

الشروط العامة و الخاصة لمحل التنفيذ :

1- الشروط العامة : يشترط في المال المحجوز أن يكون عقارا بطبيعته كالأراضي و ما ينبت علي سطحها و ما يشيد فوقها من مباني ، بالإضافة الي العقار بالتخصيص كالأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة العقار كالألات ، كما يجوز الحجز علي الحقوق العينية العقارية الأصلية كانت أو تبعية (حقوق الرهن أو الانتفاع)¹.

و يقصد بالحقوق العينية العقارية التي تنقسم إلى حقوق عينية عقارية أصلية و حقوق عقارية تبعية. فالحقوق العينية العقارية الأصلية هو حق الملكية و يكون حقا عقاريا إذا وقع على العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص . ثم تأتي حقوق عينية أصلية متفرعة عم حق الملكية و تكون حقوق عقارية إذا وقعت علي العقار و منها ما لا يقع إلي علي العقار و تتمثل

¹ - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 281

في حق الارتفاق و حق السكن و حق المكر و منها ما يقع علي العقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية ، فإذا وقع علي عقار كان حقا عقاريا و هو حق الانتفاع و حق الاستعمال¹.

أما الحقوق العينية التبعية فيعتبر حقا عقاريا كل حق تبعي يقع علي العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص و من هذه الحقوق ما لا يقع إلي علي العقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي و حق الاختصاص و منها ما يقع علي العقار أو المنقول ، فإذا وقع علي العقار كان حقا عقاريا و هي حق الرهن الحيازة و حق الامتياز².

2- الشروط الخاصة : التي يجب توفرها في العقار المحجوز عليه حتى يصبح التنفيذ "نجزها فيما يلي:

- أن يكون العقار مملوكا للمدين ، يقتضي القانون أن يكون العقار محل الحجز مملوكا للمدين و عليه لا يجوز الحجز علي العقار قدمه المدين كحصة علي سبيل التمليك في الشركة ، كما لا يجوز لدائن المورث الحجز علي عقارات مملوكة للوارث لمجرد كونه وارثا و لا يجوز لدائن مشتر العقار غير مسجل الحجز علي هذا العقار لأنه وفقا لقواعد الشهر العقاري لا يعتبر العقار مملوكا للمشتري .

- و لا يجوز لدائن الحجز علي عقارات مدينه إذا انتقل العقار إلى المدين بموجب العقد أو الوصية ، مقترنة بشرط عدم التصرف فيها و كان باعث المنع مشروعا و لمدة معقولة.

- أن يكون العقار بما يجوز حجه اي أن يكون من الحقوق العينية التي يجوز الحجز عليها باستثناء العقارات التي نص عليها المشرع علي سبيل الحصر من خلال نص المادة 636 ف.إ.م.إ مع الملاحظ انه لا يجوز الحجز علي حق الاستعمال و حق السكن ، وحقوق الاتفاق العينية التبعية³.

¹ - بوقندورة سليمان البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، دار هوة ، 2015، ص61-62

² - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص62

³ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص29

- ان يكون العقار المحجوز عليه معين أو فاعل للتعين ، يشترط في العقار المحجوز اي يكون معيناً او قابل للتعين إلا نية يكمن رسو الحجز علي عقار شائع بشرط ان يتم التنفيذ علي حصة المدين ، و غذا كان هناك عقار مخصص للوفاء مثل حالة الدائن المرتهن ، فيتعين عليه التنفيذ إلا علي العقار محل الرهن إلا في حالة ما إذا كان العقار لا يفي بكامل الحق الدائن المرتهن فيصير بعد ذلك الدائن المرتهن دائناً عادياً فيفقد صفته و امتيازته التي كان يتمتع بها من قبل .

الشروط المتعلقة بحق طالب التنفيذ (الدين سبب الحق في التنفيذ) :

لا يكفي أن يكون الدائن حائز على سند تنفيذي مهوراً بالصيغة التنفيذية بل يلزم أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه عن طريق الحجز التنفيذي على العقار مبلغ من النقود محقق الوجود معين المقدار و حال الأداء

1- أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود : بمعنى ألا يكون الحق الذي يتضمنه السند التنفيذي حقا احتمالياً أو معلقاً علي شرط لم يحقق بعد فإذا كان الحق معلق علي شرط لم يتحقق بعد أو كان الحق مقرر في السند حقا احتمالياً فلا يكون في هذه الحالة محقق الوجود و لا يجوز بذلك إقتضائه¹.

و مضمون هذا الشرط يقتضي أمرين :

أن يكون محله معيناً علي سبيل التأكيد ، فلا يكون ثمة تغير بين شبتين أو عمليين و على ذلك فلا يصلح للتنفيذ الالتزام التغييري طالما كان الاختيار لم يحسم².

أن يكون نوع الالتزام معين علي سبيل القطع ، من حيث أنه يتطلب نوعاً معيناً من التنفيذ فإما أنهخ إلتزام بعمل ينفذ تنفيذاً مباشراً و إما ينفذ تنفيذاً غير مباشر " الحجز " أي أنه التزم بمبلغ من النقود أصل نشأته أو بإعتباره تعويضاً من عدم الوفاء بالتزام آخر غير نقدي سواء كان ذلك

¹ - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 61-62.

² - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 92

2- أن يكون الحق معين المقدار :

يقصد بهذا الشرط ان يكون محل الحق الذي يجري التنفيذ لإقتضائه معيناً المقدار و هذا الشرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقتضي التنفيذ أكثر من حقه كما أن للمدين أن يتقاضي التنفيذ الجبري بالوفاء يجب أن يكون الحق معين المقدار حتي يقوم المدين بالوفاء بهذا المقدار¹ فقد يكون بيد المدين حكم واجب النفاذ و مع ذلك لا يجوز أن يبدأ بالتنفيذ لان الدين المحكوم بي غير معين المقدار ، و عليه إتخاذ ما يلزم لتعيينه مثال علي ذلك أن يكون مع الدئن حكم قطعي نهائي قضي بمسؤولية خصمه عن الضرر لكنه لم يحدد المبلغ التعويض بعد و ان يكون قد قضي بالالزام خصمه بالمصاريف و لم يصدر بعد الأمر علي العريضة بتقديرها و أن يكون قد بتسليم عين معين و إلا ثمنها لم يكن قدر الثمن ، و من هنا نستنتج أنه يستحيل التنفيذ إلا إذا تم تعيين محله على نحونا في الجهاية لأن للمدين الحق في تقاضي إجراء التنفيذ بأداء ما هو مطلوب منه و هو لا يمكنه ذلك إذا لم يكن مقدار الدين معلوماً².

3- أن يكون الحق حال الأداء :

و معني ذلك أن لا يكون الدين موصوفاً أو مقترن بأجل ، فلا يكون معلقاً علي شرط و لا مضاف إلي أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به ، و من ثم لا يجوز الإجبار علي التنفيذ و من العقود ما يتضمن التزام مؤجل كما لو باع شخص لأخر عقار بعقد رسمي والتزم بتسليم العقار في أول سنة فلاحية التالية لتاريخ إمضاء العقد أو التزام المشتري بدفع الثمن علي أقساط في تواريخ محددة تالية لتاريخ تحرير العقد ، فعندئذ لا يجوز التنفيذ بهذا العقد الرسمي لاقتضاء الالتزامات الواردة به الي عند حلول أجلها فالحق حال الاداء هو الذي يقهر المدين علي الوفاء به ، و لا يجب الخلط بين الحلول الأداء و تحقيق الوجود فالحق قد يكون محقق الوجود لكنه ليس حال الأداء³.

¹ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص 31-32

² - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 92 .

³ - السعيد قشاشطة ، المرجع ص 32

ثانيا : الشروط الشكلية للحجز علي العقار :

لتحقق الحجز لا بد من توافر أداة التي يتم من خلالها التنفيذ أو ما يطلب عليه السند التنفيذي ويشترط في السند التنفيذي شرطان هما أن يكون السند معتبرا من بين السندات التنفيذية بموجب نص تشريعي ، و أن يكون مهورا بالصيغة التنفيذية و عليه سنتعرض للسندات التي بموجبها يتم التنفيذ على العقار (أ) و نتحدث عن الصيغة التنفيذية و أهميتها و كيفية تسليمها (ب) .

أ. السندات التي بموجبها يتم التنفيذ علي العقار :

نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 600 ق.إ.م.إ ، انه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي ، و ذكر السندات التنفيذية علي سبيل الحصر في ثلاثة عشرة فقرة و عليه سندرج تعريف السندات التنفيذية و خصائصها و السندات القضائية و السندات الغير القضائية تحت عنوان أنواع السندات التنفيذية .

1- تعريف السند التنفيذي :

عرفه الدكتور علام حسين في كتاب موجز القانون القضائي الجزائري بقوله هو عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضعه أو كل منازعة في صفته و من ثم يجعل وثيقته و يتحتم عل ممثل السلطة العامة المختصة بالتنفيذ ما يثبتته من حق علي من هو ثابت ضده هذا الحق¹.

و يعتبر السند التنفيذي شرط لازم القيام بالتنفيذ، انه لا يمكن البدء في الإجراءات التنفيذ دون تقديم السند التنفيذي ، و أي تنفيذ دون سند التنفيذي يعتبر تعسفا في استعمال السلطة ، كما أنه شرط كاف، أي له قوة ذاتية فلا يمكن للقائم بالتنفيذ أو المدين أن ينازع في حق الثابت في السند لأنه سبق الحسم في أحقية الدائن من خلال هذا السند التنفيذي لأن الدعوى قد تم الفصل فيها لصالحه و أن هذا الحكم أو القرار قد أصبح نهائيا².

¹- حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 96

²- السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص48

و الغرض من السند التنفيذي اقتضاء الحق الثابت فيه ، فهو يكرس الحق لما يستند إليه و ليس مجرد دليل إثبات يخضع لتقدير المحضر القضائي ، و إنما هو وثيقة رسمية معدة لاقتضاء الحق مباشرة و لا تحتمل تجديد المنازعة في موضوعها أو المرجعة ما سبق صدورها من إجراءات¹.

و المشرع هو المخول قانونا بتحديد السندات التنفيذية لا يمكن للقضاء أن يبتدع سندا تنفيذيا لم ينص عليه المشرع الجزائري

2- أنواع السندات التنفيذية :

بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن المشرع ذكر السندات التنفيذية في المواد متفرقة منها ما ذكر في الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المادة 600 ق .إ.م. . ذكر في المادة 605 إلى المادة 607 منه الذكر السندات الأجنبية و شروط تنفيذها في الإقليم الجزائري و ثم ذكر بعض السندات الأخرى في الكتاب الخامس إذا اعتبر محضر الاتفاق في الوساطة بعد مصادقة القاضي سندا تنفيذيا و يمكن تصنيف هذه السندات إلى ثلاثة أصناف ، سندات قضائية و سندات غير قضائية .

السندات التنفيذية القضائية :

تتمثل هذه السندات فيما يلي:

الأحكام والقرارات الصادرة عن المحاكم الوطنية و المقصود بالأحكام القضائية هي الأحكام الموضوعية التي يفصل بها النزاع و التي تصدر ضد الخصم متضمنة منفعة الخصم آخر و يتطلب تنفيذها استعمال القوة الجبرية و يعتبر أهم السندات التنفيذية و أعلاه مرتبة لأنه يؤكد الحق الموضوعي .

¹ - حمدي بشا عمر المرجع السابق ص 97-98

قد راعى المشرع في تنفيذ الأحكام بين اعتبارين ، هما مصلحة المحكوم عليه التي تقضي ان المحكوم له لا يقدم علي التنفيذ في مواجهته إلا إذا بلغ الحكم درجة من قوة الاستقرار و مصلحة¹.

المحكوم له التي تقضي في بعض الحالات الإسراع في تنفيذ الحكم و ليس كل حكم يصدر عن القضاء يتطلب سرياً به القوة الجبرية و لا مقدمات للحصول علي الصيغة التنفيذية و تتمثل الأحكام² :

أحكام المحاكم التي إستنفذت طرق الطعن العادية ، و الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل .
قرارات المجالس القضائية و قرارات المحكمة العليا المتضمنة الالتزام بالتنفيذ .
أحكام المحاكم الإدارية و قرارات مجالس الدولة .

و يشترط في الحكم حتى تكون له قوة تنفيذية ما يلي

- أن يكون الحكم فاصلاً في الموضوع

- أن يتضمن منفعة لخصم في مواجهة خصم آخر³.

- أن يكون الحكم إلزامياً أي أن يكون الحكم صادراً في الموضوع و يلزم المحكوم عليه بأداء معين يقتضي تدخل السلطة العامة لإجباره علي التنفيذ مثل دفع التعويض مالي معين خلاف الأحكام المقررة و المنشئة التي لا تتضمن إلزام المحكوم عليه بشيء يقتضي تنفيذه لأن هذا النوع من الأحكام تتحقق الحماية القانونية للمحكوم له بمجرد صدورها⁴.

- أن يكون الحكم نهائياً أي أن الحكم حائز علي قوة الشيء المقضي به ، لا يقبل الطعن بالطرق العادية ، المعارضة أو الاستئناف ، أما الطعن بالطرق الغير عادية كالتماس إعادة

¹ - مفلح عواد القضاة ، اصول التنفيذ ، وفقاً لأحداث التعديلات لقانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ، عمان 2008 ص 49

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 49

³ - مفلح عواد القضاة ، المرجع السابق ص 52

⁴ - السعيد قشاشطة المرجع السابق ص 49

النظر أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ¹ ، و الحكم النهائي قد يكون حكم صادر من محكمة ابتدائية إذا كانت تتضمن إلزام علي المحكوم عليه ثم حاز قوة الشيء المقضي به بسبب فوات ميعاد الطعن² أو بسبب قبول المحكوم عليه أو لسقوط الخصومة في مرحلة الاستئناف أو المعارضة أو حكم صادر في حدود النصاب النهائي ، فهي تحوز قوة الشيء المقضي به بمجرد صدورها و تصبح قابلة للتنفيذ الجبري.

الأوامر القضائية : و يقصد بها ما يصدره القضاء من قرارات بناء علي طلب يتقدم به أحد الخصوم دون سماع أقوال الخصم الآخر و الأوامر علي إختلافها تعتبر سندات التنفيذية و طبقا لنص المادة 600 ق.إ.م.إ فهي تختلف في قوتها التنفيذية لتبيان طبيعتها و تشمل الأوامر التالية :

- الأوامر الاستعجالية و التي تنص عليها المادة 303 ق.إ.م.إ.
 - الأوامر علي العرائض نصت عليها المادة 310 ق.إ.م.إ.
 - أوامر تحديد المصاريف القضائية تضمنها الفقرة الثانية من المادة 140 من الدستور
- الأحكام و السندات الرسمية الأجنبية :** الأحكام القضائية الأجنبية هي الأحكام الصادرة عن السلطة القضائية أجنبية مختصة بالفصل في النزاع من النزاعات القانون الخاص و لتطبيقه علي ارض الإقليم الوطني فإنه يتطلب التوفيق بين أمرين متناقضين
- الأمر الأول :** يقوم علي حاجة المعاملات الدولية و إستقرارها و تنقل الأشخاص و الأموال بين الدول. الأمر الثاني يقوم علي فكرة الاستقلال و السيادة ، الذي يمنع السلطات العامة في الدولة ما أن تتلقي الأمر من سلطة أجنبية لهذا حاولت غالبية الدول التوفيق بين الأمرين و اعترفت

¹ - المادة 348 ق.إ.م.إ.!

² - المادة 609 ق.إ.م.إ.!

بتنفيذ الحكم الأجنبي إلا أنها اختلفت في الشروط و القيود المفروضة حتي يتمتع الحكم بالقوة التنفيذية¹.

و تتمثل السندات الأجنبية في الأحكام و العقود و القرارات و الأوامر و السندات الرسمية الصادرة عن بلد أجنبي طبقا لأحكام المواد 605 إلى 609 من ق.إ.م.إ و لكي تكتسي هذه الأحكام و القرارات الأجنبية الصيغة التنفيذية اوجب المشرع توفر مجموعة من الشروط :

- أن يصدر الحكم من محكمة أجنبية مختصة
- ان يكون الحكم صادر في مادة من مواد القانون الخاص
- أن لا يتضمن الحكم ما يخالف النظام العام و الآداب العامة في الجزائر و القاضي الوطني هو الذي يقرر ذلك
- أن تكون الإجراءات صحيحة و سليمة في إصدار الحكم ، حيث فصل المشرع الجزائري في المادة 625 ق.إ.م.إ في الشروط الواجب توفرها في الأوامر و الأحكام والقرارات الصادرة من جهات قضائية أجنبية إلا بعد منحها الصفة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية متى كانت حائزة على القوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد الذي صدرت فيه .

و إن الإشعار مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من الجهات القضائية الجزائرية و فيما يتعلق بالعقود و السندات الرسمية المحرر في بلد أجنبي فلا يمكن تنفيذها إلا إذا توفرت الشروط المطلوبة لرسمية السند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه ، و توافرات علي صغة السند التنفيذي وفقا لقانون البلدي الأجنبي و خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية و النظام و الآداب العامة².

¹ - أعراب بالقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع إختصاص القضائي الدولي ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2006 ، ص 50-51

² - المواد 605-606 ق.إ.م.إ

السندات التنفيذية الغير القضائية :

فكر المشرع الجزائري مجموعة من السندات غير القضائية و مع ذلك اعتبرها من ضمن السندات التنفيذية التي يجوز لحاملها أن يباشر إجراءات التنفيذ فوجد أحكام التحكيم و هو يعتبر الطريق الثالث البديل لحل النزاعات ، و لا يعد سندا تنفيذيا في حد ذاته بل هو جزء من السند التنفيذي المتكون من شقين هما حكم التحكيم و أمر التنفيذ .

- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة و المودعة بأمانة الضبط و المنصوص عليه ضمن النص المادة 459 ق . م و حددت المادتين 460 461 ق.م الشروط الواجب توفرها فيه¹.

العقود التوثيقية : لاسيما المتعلقة بالايجارت التجارية و السكنية المحدد المدة و عقود القرض و العقارية و الوقف و البيع و ارهن و الوديعة .

الأوراق التجارية : لإعتبرها سندات تنفيذية لابد من إتخاذ الاجراءات الاتية :

- تقديم الاحتجاج لعدم الوفاء للمسحوب عليه في سند السحب
- إرسال إشعار لى المظهرين و كفلائهم خلال المدة التي تنص عليه القانون التجاري و

الأوراق التجارية التي اعتبرها كسند تنفيذي هي الرسمي للاحتجاجات الي المدين

الشيكات : الأحكام المتعلقة بالاحتجاج مقررة حسب المواد من المادة 515 إلي 517 من القانون التجاري السند الأمر هي ورقة تجارية أدرجها المشرع ضمن السندات التجارية المعترف بها القانون التجاري من المواد 465 إلى المادة 471 ، و تطبق عليه نفس الاجراءات التي تسري².

العقود و الأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي :

الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى

- الرهن القانوني بموجب المادة 367 من قانون التسجيل

¹- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 145-146

²- عمورة عمار ، الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري ، دار الخلدونية ، ط 1 ، 2008 ، ص194 و مابعدھا.

سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة ملاحقات هيئات الضمان الاجتماعي ، حول القانون 08/08 المؤرخ في 23/02/22008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي في 45 تحصيلها بواسطة الملاحقة ، و بإستثناء الوثيقة الشروط يمكن تنفيذها جبرا علي المدين طبقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية ¹.

البند الثاني : إجراءات الحجز علي العقار : يمر الحجز العقاري بمراحل و اجراءات قانونية تبدأ باستصدار أمر بالحجز (أ) الذي يلزم المستفيد منه بضرورة تبليغه إلي المدين كما يلزم المحافظ العقاري يقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية (ثانيا)

أولا : استصدار أمر بالحجز : حتي يصدر أمر الحجز لبد ان يقدم طلب إلي الجهة القضائية المختصة التي تنتظر في صحته و تصدر امر بذلك ، وفقا لما نصت عليه المادة 721 ق.إ.م.إ " يجوز للدائن الحجز علي العقارات أو الحقوق لعينية العقارية لمدينه ، مفرزة كانت او مشاعة إذا كان بيده السند التنفيذي و أثبت عدم كفايته الاموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها.

غير أن الدائن المرتهن أو صاحب الحق الامتياز الخاص علي العقار أو صاحب حق التخصيص علي العقار ، الذي بيده سند تنفيذي يجوز له الحجز علي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى و لو إنتقلت ملكيتها إلي الغير و أضافت المادة 722 ق.إ.م.إ علي تقديم طلب الحجز العقاري غلي رئيس المحكمة الذي يقع في دائرة إختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي و يتضمن الطلب علي الخصوص :

- إسم ولقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة إختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري
- اسم و لقب المدين و موطنه

¹ - ج ر عدد 11 صادرة بتاريخ 02 مارس 2008 ، ص 11-12

- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه و بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية
 - غدا تعذر علي الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز استصدار أمر علي عريضة يقوم بمقتضاها المحضر القضائي بالدخول إلي العقار للحصول علي هذه البيانات هذا و الأمر غير قابل للطعن¹.
- كما يشترط في من يريد توقيع الحجز التنفيذي علي العقار تقديم ما يثبت توفر الشروط العامة الواجب إتباعها في كل الحجز التنفيذية بالاطافة الي الوثائق المذكورة في نص المادة 723 ق.إ.ج.م.إ المتتمثلة في :

نسخة من سند التنفيذ المتضمن مبلغ الدين و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء محضر عدم كفاية الأموال المنقولة او عدم وجودها بالنسبة للدائن مستخرج عقد الرهن أو أمر بالتخصيص علي عقار مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار
- شهادة عقارية

و غذا المرفق طلب بإحدي الوثائق المذكورة أعلاه علي سبيل الحصر رفض طلب الحجز ، و يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة .

إذا كان العقار لمراد الحجز عليه يتم إضافة الوثائق التالية :

- مستخرج من عقد الرهن ، أو أمر التخصيص علي العقار ، او مستخرج من قيد الحق الامتياز بعد تأكيد رئيس المحمة المختصة إقليمياً من استقاء طلب الشروط المذكورة أعلاه يصدر امر علي عريضة في أجل أقصاه (08) ثمانية أيام من تاريخ الايداع الطلب .

¹ - حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ص 283

إذا كان طلب الحجز يتضمن علي عدة عقارات او حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي من رؤساء المحاكم هذه الدوائر مختص بتوقيع الحجز عليه بموجب امر واحد و عملية البيع تتم أمام المحكمة التي تودع قائمة الشروط البيع أمامها و التي يختارها الدائن الحاجز مصلحته¹.

و يجب ان يتضمن امر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة في الاوراق 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 الديون

● تعيين العقار او الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مساحته و رقم القطعة الارضية و اسمها عند الاقتضاء ، مفرز أو مشاعان و مشتملاته و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعيينه و غذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و اجزاء العقارات و إذا خلا الأمر من احد هذه البيانات كان قبلا الابطال مع العلم أنه إذا تضمن حجز العقار عقارات بالتخصيص يجب تعيينها و وصفها بدقة و تعيين حارس عليها و قد يكون المحجوز عليه ذاته كما هو الحال في الحجز المنقولات لانه يمكن نقلها من مكانها دون تلف عكس العقار فهو ثابت في حيزه ولا يمكن تغييره من مكانه².

ويجب التنبه انه في حالة الحجز بموجب عقد الرهن الرسمي من قبل الدئن المرتهن و هي غالبية الحجز التي تعرض علي المحاكم من قبل المؤسسات المالية فإنه يتم ذكر مبلغ الدين المحدد في اتفاقية القرض أي رأس المال و الفوائد التأخير الحقوق التناسبية للمحضر القضائي كمبلغ إجمالي يمثل الدين و المصاريف

و على رؤس المحكمة قبل إصدار أمر الحجز كونه غير وجاهي فلا بد عليه ان يتقيد بالدين الثابت في التفاقية بالرغم من وجود احتمال أن المدين قد دفع أقساطا من الدين و هذا مجال

¹ - بوقندورة سليما المرجع السابق ص 74

² - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص

الدفع بإبطال التكليف بالوفاء عند تبليغ المدين بالسند التنفيذي و هو عقد الرهن و تكليفه بالوفاء عند تبليغ المدين بالسند التنفيذي و هو عقد الرهن و تكليفه بالوفاء¹.

و عليه ان يثبت أنه سدد اقساطا و أن الدين محل منازعة امام قاضي الموضوع و كذلك الحال بالنسبة للفوائد و فوائد التأخير فإنها ليست ثابتة للجهالة و علي رئيس المحكمة ألا يحجز علي مبلغ الدين الذي يتضمن الفوائد².

كما أن عبء تحمل حقوق التناسبية الناجمة عن تنفيذ هي علي عائق الدائن خلافا الاصل في الحقوق التناسبية طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المحدد لاتعب المحضر القضائي. بعد إصدار امر بالحجز يتم تبليغ الرسمي لأمر الحجز من خلال تبليغ المدين و الغير و غخطار إدارة الضرائب بالحجز إلي المدين ، و إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني و جب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلي هذا الاخير و اخطار ادارة الضرائب و يقصد بالتبليغ الرسمي ، التبليغ الذي يتم بموجب محضر بعده المحضر القضائي طبقا للمادة 406 قانون ق.إ.م.إ. .

وقد يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو أمر أو حكم، ويتبع في شأن التبليغ الرسمي الإجراءات المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من نفس القانون كونها من النظام العام.

ويتم إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه وفي اليوم الموالي يتم إيداع أمر الحجز كأقصى حد في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فيفراير 2009 المحدد لاتعب المحضر القضائي ج، ر، 11، ص 09

² - المادة 725 ق.إ.م.إ.!

³ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص 76

وأهم ما استحدثته المادة 725 ق.إ.م. هو إلزام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه. وبالنسبة للعقار المنقل بتأمين عيني فإن التبليغ يتم لفائدة الغير، وإذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً له تأمين عيني على العقار المراد حجزه، وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون وإلى الكفيل الوفاء بالدين أو تخليه (ترك العقار) أو قبول إجراءات الحجز والبيع¹.

ويتم إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبراً عليه.

ثانياً : قيد الحجز بالمحافظة العقارية

ليس لاستصدار الأمر بالحجز أو تبليغه للمحجوز عليه أي أثر ما لم يتم شهره بالمحافظة العقارية على الفور في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل، وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

كما أجاز القانون للدائن إذا اقتضى الأمر إستصدار أمر بالحجز على عدة عقارات في وقت واحد مملوك للمدين بتقديم سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الآخرين و استصدار أمر على عريضة يضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ².

ويلتزم المحافظ العقاري عند قيامه بقيد أمر الحجز ذكر تاريخ، وساعة الإيداع، وبنونه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز³.

¹ - حمدي باشا، المرجع السابق ص 286

² - المادة 725 ق.إ.م.إ.

³ - الوافي فيصل، سلطان عبد العظيم، المرجع السابق، ص 103

وطبقا لنص المادة 734 ق.إ.م.إ أنه إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري متقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وحجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار ،وإلا بيع العقار جبرا عليه. كما أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال¹.

غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الإمتياز على العقار².

الفرع الثاني: أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة

الأصل في الحجز على العقارات أنه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية ، كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري³.

زد على ذلك أن المشرع الجزائري وبالرغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74 75⁴، والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية كون أن كل عقار يصبح بعد عملية المسح له سند ملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري ، والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح.

¹ - الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،المرجع السابق،ص103 .

² - نفس المرجع ،ص103

³ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 319.

⁴ - المادة 793 من القانون المدني، المادتين 15 و 16 من الأمر 75/74 المؤرخ في 2-12-11-1975 المتعلق بإعداد

مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

وبما أن عملية المسح العقاري في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى ، نظرا لعدم تعميمها على كافة البلديات ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية ، وتعاملت مؤسسات الدولة الرسمية فيها بموجب مقررات إدارية غير مشهورة .

وأصبحت العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة ، هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية ، لذا إرتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إيجاد حل لهذه الوضعية ، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها . حيث أجاز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 ق.إ.م¹ إذا كان حائزا لسند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، ماعدا الدائن المرتهن وصاحب حق الإمتياز الخاص على العقار أو صاحب حق التخصيص على العقار، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني، وعليه سنبين أحكام كل من المقرر الإداري (البند الأول) والسند العرفي الثابت التاريخ (البند الثاني) وكيفية إستصدار أمر الحجز (البند الثالث).

البند الأول: المقرر الإداري

يقصد بالمقرر الإداري تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير ، لكن هذه العقود لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية الأسباب عديدة كعدم إجراء تحويل الملكية تهاون الإدارة البائعة ، عدم جواز التصرف، وبما أن هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمع بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها.

بمفهوم اخر هي العقود التي يكون أحد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، إذ أقر المشرع للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد فتبرم عقودا إدارية في هذا الصدد .

¹ - المادة 721 من القانون المدني.

وفي قرار المحكمة العليا رقم 297/2299 الذي أقر أن لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ،سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري. ومن جملة العقود التي أعتبر مقررات إدارية هي:

- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلقة بالإحتياطات العقارية ، حيث ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الإحتياطات العقارية بدون شهر ، رغم أن المادة 90 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ، تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن أجال قانونية المحددة.
- القيود العقارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية تنفيذ للمرسوم رقم 85/212 المؤرخ في 13/08 /1985 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة وكانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها¹.
- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري، بعد صدور القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري، فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحافظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية.

¹ - بوقندورة سليمان المرجع السابق، ص 91-92.

وفيما يتعلق بالعقود الإدارية المتعلقة بالعقارات الفلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 ق.إ.م.إ في جزء من الأملاك الوطنية الخاصة بحكم نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم. مقررات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم فالأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.

لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن الحق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة بمقتضي مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما كما توجبه أحكام القانون رقم 87/19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي افلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم

عقود الوكالات العقارية : تعاملات الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود و لمقررات الغير المشهورة ، لأسباب عديدة ، منها بطيء إجراءات عملية التحويل الملكية من جهة المالكة و هو ما جعلها حفاظا علي توازنتها المالية تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة

البند الثاني : العقود العريفية الثابتة التاريخ :

تعرف المحررات العريفية علي انها سندات صادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة و لا تخضع لشكلية معينة أثناء تحريرها أو هو ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده الاطراف المعاقدة سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل غنثبات تصرف القانوني ، ثم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم و الشهود إن وجدوا ، و من دون تدخل موظف عام أو ضابط مختص عمومي و المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للعقد العرفي و إنما أشار عليه ضمن النص المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني ينصها " يعتبر العقد الرسمي سبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف و تعدد التعريفات الفقهية للعقد العرفي فهناك من عرفه علي انه ذلك العقد الذي يتولي المتعاققات كتابته و و توقيعاته

هناك من عرفه السندات الصادرة من الافراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف لخدمة عامة و لا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره¹.

رغم تعدد التعاريف إلي انها تختلف ، و لكن يتفق الجميع أن العقد العرفي هو ذلك الورقة المكتوبة و التي لا تخضع في تحريرها إلي الشكلية المعينة ما عدا امضاء صاحب النشأ في تحريرها . و بالاستناد لأحكام المادتين الأولي و الثانية من المرسوم رقم 71-777 المؤرخ في 19/02/1977 المتعلق بالتصديق علي التوقيعات ، أنه لا يعد تصديق علي التوقعات الأطراف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظف الذي ينتدبه لضباط الحالة المدنية من قبيل إضفاء الرسمية علي محرر الموقع دون ممارسة الرقابة علي محتوى و مضمون المحرر².

و لا يشترط استعمال طريقة معينة بتحرير العقد العرفي ، فيجوز أن يكتب بخط اليد أو الألة الراقمة أو آلة الطباعة كما يمكن أن يكون في شكل غستمارة معدة مسبقا ، يكفي الأطراف المتعاقدون فقط باملء الفراغات الموجود فيها ، و بالنسب للمادة التي يكتب بها العقد العرفي يجوز أن تكون بقلم الحبر أو قلم الرصاص أو غيره مما تقع الكتابة . كما أن لونها لا تظل حل هذه المسائل يهم و للسلطة التقديرية للقاضي الذي يقدر مدى وضوحها و جديتها و قابليتها لكي تكون صالحة كسندا لتصرف عرفي³.

، قد يكون باللغة العربية أو باللغة الأجنبية ، إلا انه إذا كتب بأي لغة كتب العقد العرفي بهم بلغة غير اللغة العربية و قدم أمام القضاء فإنه يتطلب الترجمة ألي اللغة العربية تحت طائلة عدم قبوله كسند إثبات في موضوع الدعوى ، فإنه كان يمثل مصدر الالتزام و لم تتم ترجمته إلي لغة عربية و جب إستعادته من النقاش و القضاء كنتيجة حتمية برفض الدعوى لعدم تأسيس

¹ - رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014-ص13-14

² - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ،ص94

³ - زواوي محمود ، الشكلية لصحة في التصرفات المدنية في قانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 1986 ، ص 93

و هو الحكم المنصوص عليه في أحكام المادة الثامنة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية علي النحو التالي " يجب ان تتم الاجراءات و العقود القضائية من عرائض و مذكرات بالغة العربية ، تحت طائلة عدم القبول " .

يجب ان تقدم الوثائق و المستندات باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلي هذه اللغة تحت و يجب ارفاق الأصل حتي يتسني للقاضي مراقبة مدى مصداقية و جدية الترجمة طائلة عدم قبولها الرسمية من عدمها¹.

- تتم المناقشات و المرافعات باللغة العربية
 - تصدر الاحكام القضائية بالغة العربية، تحت طائلة البطلان المثار تلقائيا من القاضي
 - يقصد بالاحكام القضائية في هذا القانون الأوامر و الأحكام والقرارات القضائية .
- و تبقي الكلمات المحشورة أو المكتوبة بين الأسطر في العقد العرفي تبقي صحيحة و لو لم يتم التصديق عليها من قبل أطراف العقد ، غير ان السلطة التنفيذية تبقي للمحكمة في حال شواب نزاع تستقيها من خلال البحث عن إرادة طرفي العقد عن طريق إجراء تحقيق قضائي تستمع من خلاله غلي كل شخص يمكن أن يفيدها إلي الوصول علي حقيقة القثضائية و بالنتيجة حل النزاع بطريقة نهائية لا رجعة لها فيها
- و طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني لا يكون للعقد العرفي حجة علي الغير في تاريخه ألي منذ أي يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد الثابت ابتداء من اليوم تسجيله ، و من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام ، من يوم تاشير عليه علي يد ضابط عام مختص ، من يوم وفاة أحد الذين لهم عقد خط و إمضاء .

فيكون المحرر العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله بمصلحة التسجيل المختصة ، و يتم عن طريق تقديم المحرر في شكل نسخ إلي مصلحة التسجيل التي تحفظ نسخة عنه في سجل معد لذلك الآخر للأطراف بعد ان تسجل عليها تاريخ الايداع كما يكون محرر العرفي ثابت

¹ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق 95.

التاريخ من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام فقد يحدث في بعض الاحيان أن يذكر مضمون العقد العرفي في محرر رسمي آخر حرره موظف عام ، و في هذه الحالة يكسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا و هو تاريخه المحرر الثاني الثابت التاريخ بشرط أن يشير المحرر الرسمي إلي مضمون التحرر الاول (العرفي) بإختصار بما يفيد في تعريفه دون حاجة إلي ذكر نصه بالكامل¹.

كما يكون ثابت التاريخ من يوم التأشير عليه علي يد ضابط عام مختص ، فيؤشر عليه بأية إشارة تفيد أن المحرر قد عرض عليه و يكتب تاريخ هذا الاخير يعتبر ثابتا بالنسبة للمحرر ، و مثال ذلك اي يقدم لمحرر العرفي في قضيته و يؤشر عليه القاضي أو أمين الضبط بما يفيد تقديمه أو إيداعه

و يعتبر كذلك توقيع الشخص المتوفي في محرر عرفي دليل قاطعا علي صدور المحرر من حيث تاريخه قبل الوفاة و يعتبر تاريخ الوفاة ثابت للمحرر ، و لا يشترط توقيع الشخص علي المحرر لإعتباره طرفا في التصرف، بل يكفي توقيعه عليه بإعتباره شاهدا او ضمانا لأحد الطرفين و العقود العرفية التي تصلح كسند لاجراء الحجز العقاري تتمثل في :

- العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابت قبل 01/1971/01 حيث يمكن للدائن الحجز².
علي عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01/01/1971 ، فهذا المحرر بالرغم من انه غير رسمي إلي انه لا يختلف بقوته علي العقد الرسمي ، لكونه دليل صحيحا لإثبات التصرف الناق للملكية العقارية لوقوعه في ضل القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25/12/1970 .
و القانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد علي العقار العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01/01/1971 إلي غاية 1992 :

¹- بوقندورة سليمان ، مرجع السابق ص95

²- المادة 89 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

كان من المفروض أنه و بعد و صدور الأمر رقم 70/91 المتعلق بالتوثيق ، منتهي العمل العمل بالعقود العرفية . لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري أذاك في مجال المعاملات العقارية (بإعتبار أن التوثيق عمل حضاري) أدت بمواصلة التعامل بالعقود العرفية ، و هو ما أدى بالمجلس الأعلى

للقضاء أذاك (المحكمة العلي حاليا) أن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار¹.

كما ان القانون التسجيل اصادر بموجب الأمر رقم 76/105 المؤرخ في 09/12/1976 " عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983 سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ

و هو ما ادي إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنة و تم تسجيلها في مصلحة التسجيل طابع بمفتشية الضرائب².

لكن تم حضر التسجيل العقود العرفية بمقتضي مادة 63 من قانون المالية 1992 العقود العرفية المحررة بعد 1992 :

رغم حضر تسجيل العقود العرفية بمقتضي قانون المالية 1992 ، و رغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان ، غلا ان المواطنين واصلو التعامل بالعقود العرفية ، كما أن المحكمة العليا بقيت علي إشتهاها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية

إلى ان صدر القرار المبدئي المشهور في 18 /02/1997 لكل غرف المحكمة العليا مجتمعة ، و اذي غلب جانب القانون علي جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار إذا أعتبر أن كل تصرف علي العقار يجب ان يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق³ وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص323

² - قرار رقم 156/136 المؤرخ في 18/02/1997 ، مجلة قضائية 1997 عدد 1 ، ص 10

المدني ، فإنه يصلح كسند للحجز العقار بمفهوم نص المادة 766 من القانون الاجراءات المدنية و الادارية ، شرطة ان تكون البلدية الواقعة بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ، لأنه و بعد

عملية المسح فإن العقار يصبح له دفتر عقاري ، او شهادة ترقيم مؤقت و لا يعتدي بأي عقد آخر مهما كانت قيمته

البند الثالث : استصدار أمر الحجز :

يتم حجز العقارات غير المشهورة سندات ملكيتها بموجب أمر علي عريضة من رئيس المحكمة موطن العقار و يرفق طلب الحجز:

• نسخة من السند التنفيذي متطلب مبلغ الدين

• محضر عدم كفاية الأموال المنقولة او عدم وجودها .

الترقيم المؤقت يكون في حالة إجراء عملية المسح ، حيث تقوم لجنة مسح الأراضي عند إتمام عملية المسح علي مستوى إقليم كل بلدية ن بإداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية ، و ترقيم الأراضي المسموحة يكون في ثلاثة حالات :

الترقيم النهائي : يكون بالنسبة للأراضي التي يحوز أصحابها سندات كالأحكام القضائية .
الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر : بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية .

و يمارسون حياة هادئة و مستمرة ، علي الأرض الترقيم المؤقت لمدة سنتين : يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و يجري سيرتها ابتداء من تاريخ الترقيم¹ .

¹ - الدفتر العقاري هو سند إداري ، يشكل دليل قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 76/63 يسلم إلي مالك العقار المسموح ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المحدد لنموذج الدفتر العقاري

مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه و يتم أمر الحجز إلي المحجوز عليه وفقا الاجراءات المتبعة في الحجز علي العقارات المشهورة¹.
و يتم قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجوز العقارية غير المشهورة .

فيما يخص حجز الثمار و عدم نفاذ التصرفات المدين علي العقار غير المشهورة تطبق أحكام المواد 733،731 ق.إ.م.إ².

المطلب الثاني : الاعلان علي البيع و نشره

لما كانت قائمة شروط البيع تتضمن وصف العقار المعروف للبيع و مشتمالاته و حدوده و تحديد ثمن الاساسي لا يكون إلي بموجب خبرة يعدها خبير مختص حسب نوعية العقار و / او الحق العيني العقاري المعروض للبيع كان لبد من الاولي التطرق إلي تحدد الثمن الاساسي في الفرع الأول ، ثم التكلم عن قائمة شروط البيع في الفرع الثاني ، ثم تبليغها الرسمي و الاعتراض عليها في الفرع الثالث

الفرع الأول : تحديد الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع :

وفقا لأحكام المادة 793 من ق.إ.م.إ يحدد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع في المزاد العلني ، بناء علي طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلي رئيس المحكمة الذي ينتدي بأمر علي عريضة البير العقاري لأجل معاينة العقار و وضع تقييم تقريبي له في السوق و تحديد الثمن الاساسي الذي يعتمد قائمة شروط البيع لانطلاق المزايمة³.

و الثمن الأساسي لا يخرج علي كونه شرطا من شروط البيع و لكن القانون ذكره علي وجه الخصوص لمالية من أهمية الخاصة و لما رتبه عليه من اثر ، إذ يترتب علي تحديد الدائن مباشرة الاجراءات للثمن الأساسي أنه يعتبر قابلا لشراء العقار بهذا الثمن إذ لم يتقدم مشتري

¹ - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط3، 2011 ، ص 109-117

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 296 297

³ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 93

آخر في جلسة المزايا بشرط أن لا يكون قد حصل تعديل في شروط البيع ، و لكن المشرع الجزائري لم يأخذ بها سواء في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد و لا في قانون الاجرائية القديم

و لكن المشرع في قانون الاجراءات المدنية الادارية أوجب أن يتم تحديد الثمن الاساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع ، سواء كان تقييم العقار بصفة وحدة واحدة أو بصفة مجزأة بموجب أمر علي ذيل عريضة ، بناء علي المحضر القضائي أو الدائن علي أساسها يتعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي ، كما ألزم المشرع الخبير إيداع تقرير تقييم خلال 10 أيام من تاريخ تعيين الخبير العقاري ، و إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري آخر ، و هذا الاجراء وضع حد للدعاوي القضائية التي ترفع امام القاضي العقاري لتحديد الثمن الاساسي للعقار المراد بيعه .

و فيما يتعلق بتعيين خبير فإنه يعين من قبل رئيس المحكمة بالنسبة للعقارات و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ، و لإضافة علي المهام المكلف بها المذكوره اعلاه، فإنه يكلف كذلك من قبل رئيس المحكمة لتقييم العقار المجزء (أي قابل للتجزئة) حسب الاجزاء حتي يحفظ حق المحجوز عليه في رفع الحجز علي باقي العقارات إذا تم تحصيل المبلغ الدين و مصاريف من بيع من تقييمها وحدة واحدة إلا إذا كانت بطبيعتها لا تقبل التجزئة أو كانت وحدة الاقتصادية أو أرضا و هذا أفضل فلاحية¹.

فيما يتعلق بالعقارات أو الحق العيني العقاري المأذون ببيعه قضائيا فإن المشرع لم يشر في قانون الاجراءات المدنية و الدارية إلي من تعود السلطة تعيينه ، و إنما أشار إلي مدلوله عرضا في المادة 783 التي نص فيها علي قائمة شروط البيع و مضمونها .

¹ - المادة 737 ق.إ.م.!

و عليه لتحديد الثمن الأساسي لأبد من الرجوع غلي القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 739 ق.إ.م.!. ، أي يعينه رئيس المحكمة في أمر علي عريضة و ضمن نفس الشروط و الآجال المحددة في صلب المادة

كما يمكن تعيين خبير خلال دعوة قضائية إذا تعلق الأمر

بالبيع العقارية المملوكة علي الشيوخ فإن قاضي الموضوع قبل إنهاء حالة الشيوخ يستعين بأهل الخبرة بقول ما غذا كان العقار قابلا للقسمة و إن كانت تنقس من قيمته أو تستحيل القسمة عينا . فيقترح بيعه بالمزاد العلني و يحدد الثمن الأساسي الذي اقترحه الخبير و يتخذ مرجعا لإفتتاح المزاد.

و هناك رأي بالجواز الاستعانة بخبير لتعيين سعر العقار وقت البيع خاصة إذا كان الحكم أو القرار صدر في وقت بعيد من وقت البيع ، و هذا بإذن من رئيس المحكمة قبل إعداد قائمة شروط البيع أن في ذلك مساس بحجية الشيء المقضي و السعر المرجعي الذي حدده القاضي لأن السعر غير الحقيقي سيكون يوم المزايدة

أما عن إجراءات تعيين الخبراء و تحديد المهام و أجل إيداع الخبرة و التنسيق و في إستبدال خبراء و في تنفيذ الخبرة فقد فصلها القانون الاجراءات المدنية و الادارية في المواد من 125 إلي 145

و يتضمن محضر الخبرة المعد من قبل الخبير العقاري وصفا دقيقا للعقار و/ أو الحق العيني تعينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطع الأرضية عند إقتضاء مفرزا او مشاعا و غن كان العقار بناية بين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات ، تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة افضل عند البيع .

كما يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري و التأكيد من مدى المطابقة وفق لعقار السجل العقاري لعقد ملكية المقدم في الملف و ماهي التغييرات التي طرات عليه و الرخص المستعملة في تغير وصف العقار كرخص تجزئة و التهيئة و البناء ، و ان اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة المسح للحصول علي المخططات في

حالة العقارات التي تم مسحها و ان كانت تودع بالمحافظة العقارية ، و هذا يسهل بالنسبة للعقارات المشهورة .

أما العقارات غير المشهورة فإن القانون الخاص نص علي حجزها بأمر و يجب الاعتماد في تحديدها علي المحرر العرفي الثابت التاريخ أو علي المقرر الاداري و إعداد مخطط مسحي لها و تبيان مساحتها و حدودها تحديدا نافيا للجاهلة

الفرع الثاني : إعداد قائمة شروط البيع :

تتم عملية إعداد العقار للبيع وفقا لمقتضيات المواد 741، 740 ، 738 ، 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حالة عدم استجابة المدين بالطرق الودية ان يحرر المكلف بالتنفيذ قائمة تحتوي علي شروط البيع و إبدائها بأمانة ضبط المحكمة و لكن تختلف قائمة شروط البيع باختلاف موضوع البيع إن كان جبريا أو قضائيا كما تختلف الوثائق المرفقة بها حسب حالته و هذا ما سنتناوله في 4 بنود

البند الأول : في حالة البيوع الجبرية :

إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بالأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز .

و في حالة تعدد العقارات و أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة الشروط البيع في ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات

و يجب أن تتضمن قائمة الشروط البيع ، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

- إسم و لقب كل من الدئنين المقيددين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم

- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين أمانة

- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز او الكفيل العيني إن وجد

• تعين العقار و / أو الحق العيني المحجوز تعينياً دقيقاً ، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و و مساحته و رقم القطعة الأرضية و إسمها عند الاقتضاء مفرزا او مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعينه ، و ان كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء مشتمالاته العقارات¹.

تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل ، او انه شاغر شروط البيع و الثمن الاساسي و المصاريف تجزئة العقار الي اجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء و إذا كان محل الحجز وحده استغلال اقتصاديته أو مجموعة فلاحية ، لا يجوز تجزئتها .

يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليمياً علي محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة الاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما .

غدا خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من ق.إ.م.إ كانت قابلة الابطال بناء علي طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه . أما إذا أعترض البيانات التي حددتها المادة 737 من ق.م.إ نقص أو الخطأ فلا يحكم بالابطال إلا غدا كان من شان ذلك أن يؤدي إلي التشكيك في حقيقة البيانات²

و في حالة إلغاء شروط البيع ، يتحمل المحضر القضائي تبعية ذلك ، بحيث يعاد تجديدها علي نفقته بإعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها .

كما تنص المادة 738 من قانون الاجراءات المدنية و الدارية علي إرفاق قائمة شروط البيع المستندات التالية :

- نسخة من سند التنفيذ الذي تم الحجز بمقتضاه
- نسخة من أمر الحجز

¹ - المادة 737 ق.إ.م.إ!

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 295

- نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه ، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد شهادة عقارية تتضمن جمع القيود التي حصلت علي العقار إلي تاريخ الحجز مستخرج جدول الضريبة .
- و الهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيان التي وردت في ذات قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها .

البند الثاني : في حالة البيوع الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية و المفلس :

يتم بيع العقارات و / أو الحقوق العدية العقارية المرخص بيعها قضائياً بالمزاد العلني ، للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس ، حسب قائمة الشروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار بعدها المحضر القضائي بناء علي طلب المقدم بالنسبة لناقص الاهلية القاصر أو البالغ المحجوز عليه أو بعدها وكيل التفليسة بالنسبة للمفلس حسب الحالة .
و تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية :

- الاذن الصادر بالبيع سواء عن قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي أو الوصي أو المقدم ، و القاضي المنتدب بالنسبة لوكيل التفليسة
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الارضية و إسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعيينه و ان كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات

- شروط البيع و الثمن الاساسي
- تجزئة العقار الي اجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء كما في بيع بنايات قاصرا أو مفقودا أو مفلس في عقار مشاريع فهي تعتبر جزء من الكل حالة
- بيان سندات الملكية .

و يلاحظ أن المادة 783 من ق.إ.م.إ التي نصت علي البيانات التي تذكر في قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع الخاصة بالمفقود و ناقص الاهلية و المفلس لم تذكر بعض البيانات التي سبق و اشترطتها في حالة البيع الجبري و منها تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل ، أو أنه شاغر و كذلك مصاريف و بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع

كما أن المشرع لم يذكر بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ، ما جعل البعض يرى أن هذه البيوع لا تتم أمام المحكمة مع وجوب بيعها بالمزاد العلني محتجين بالمادة 789 ق.إ.م.إ التي نصت علي أنه تطبق علي البيوع العقارية للمفقود و الناقص الأهلية و المفلس و العقارات المثقل تامين عيني المواد 783 و 786 و 788 ق.إ.م.إ لاجراء النشر و التعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية و لم تحل إلي نصوص الخاصة بإجراءات البيع أمام المحكمة .

و لكن بالرجوع إلي نص المادة 753 ق.إ.م.إ يبين بأن البيع في المزاد العلني يتم في الجلسة العلنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاض الذي يعين لهذا الغرض في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة

شروط البيع و قد نصت المادة 783 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية علي إيداع قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع الخاصة للمفقود و الناقص الاهلية و المفلس بأمانة ضبط المحكمة .

و ترفق القائمة شروط البيع بالمستندات التالية :

مستخرج جدول الضريبة العقارية

مستخرج من عقد الملكية ، و الإذن بالبيع عند الاقتضاء

الشهادة العقارية .

البند الثالث : في حالة . بيع العقارات المملوكة علي الشيوخ

نصت المادة 786 فقرة 02 ق.إ.م.إ علي أن تشمل قائمة شروط البيع فضلا علي

البيانات المذكورة في المادة 786 المذكورة سابقا ، علي ذكر جميع المالكين علي الشيوخ و

موطن كل منهم ، و يرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 ق.إ.م.إ نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع

البند الرابع: في حالة بيع عقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك

نصت المادة 788 ق.إ.م.إ أنه يجوز لملك العقار و أو الحق العيني العقاري إلي طلب ديونهم و لم يباشرو إجراءات التنفيذ عليه ، أن يطلب بيعه في المزاد العلني بناء علي قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي و تودع بأمانة الضبط المحكمة الذي يوجد فيها العقار

و الملاحظة أن المادة لم تذكر البيانات التي يجب ان تتضمنها قائمة شروط البيع و المستندات التي ترفق بها و لم تحل إلي اي نص قانوني ، و تركت ذلك محل اجتهاد معد قائمة شروط البيع و رئيس المحكمة التي يراقبها بالدرجة الأول ثم لمن لهم الحق الاعتراض عليها ان يثيروا بيانا مهما لم تتضمنه القائمة

و بالقياس علي النصوص السابقة فإننا يمكن إستنتاج البيانات التي من الممكن أن تكون ضرورية و كذلك المستندات ، و يمكن ان تكون كاتالي : وعليه تتضمن قائمة شروط البيع العناصر المتطرفة إليها سابق بنفس الأمر بالنسبة لمرفقات شروط البيع .

الفرع الثالث : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها

البند الأول : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع و كل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها و إرفاقها بالمستندات الضرورية و إيداعها في المحكمة المختصة في الحجز ، ألزم المشرع المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما (15) الموالية لايداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط و تأشير عليها أن يبلغ الاشخاص رسميا لهم صلة مباشرة في اجراءات الحجز حتي يتمكن هؤلاء من ايداع ما لديهم من اعتراضات ملاحظات و ، أو أوجه بطلان التي

يرونها بالحفاظ علي حقوقهم بمواجهة الحاجز ، و يكون التبليغ بموجب ورقة من أوراق المحضرين الجاري العمل بها تسمى بمحضر التبليغ قائمة شروط البيع¹.
و يجب ان يتضمن المحضر فضلا عن البيانات المعتادة بيانات نصت عليها المادة 741 ق.إ.م.إ و

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع
- تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء
- تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني².

- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع علي قائمة شروط البيع الابداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة ، و إلا سقط حقهم في التمسك بها³.
و نصت المادة 740 ق.إ.م.إ علي سبل الحصر الاشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع بعد أصحاب خمسة عشرة يوما (15) من ايداعها بامانة ضبط المحكمة ، و جزاء إغفال عدم ابلاغ جميع الشأن أو أحدهم ، و لا يترتب عليه عدم جواز الاحتجاج عليهم أو عليه بإجراءات التنفيذ .

أولا : إعلان خاص بقائمة شروط البيع

يجب علي المحضر القضائي ان يقوم بإعلان الأشخاص الأتيين إخبار خاصا و و هم (أ6) في حالة التبوع الجبرية

- المدين المحجوز عليه

¹ - الملاحظ ان المادة لم تترتب أي جزاء علي عدم احترام الميعاد المذكور في المادة 740 ق.إ.م.إ! .

² - تطبق في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع نفس الاحكام المقررة في التبليغ ، من المادة 406 إلي المادة 416 ق.إ.م.إ!

³ - محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1986 ، ص194

- الكفيل العيني و الحائز علي العقار او الحق العيني العقاري إن وجد المالكين علي الشيوخ إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا
 - الدائنين المقيدين كل بمفرده
 - بائع العقار أو المفروض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض إن وجد
- و في حالة الوفاة ، يكون التبليغ الرسمي الي ورثة هؤلاء بسيغة جماعية دون تحديد الاسماء والصفات في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي .
- ب في حالة البيوع الخاصة بالمفقود و الناقص الاهلية و المفلس يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع الي¹ :
- الدائنين أصحاب التأمينات العينية
 - النيابة العامة
- و أخطار النيابة العامة مستمدة من أحكام القانون الاجراءات المدنية و الادارية و أحكام القانون الاسري كأنها تخطر بالقضايا التي فيها حماية لناقص الأهمية و الافلاس و التسوية القضائية².
- كان يججب إضافة إخطار المالكين علي الشيوخ إن كان محل البيع مناسب في عقار أو عقار مملوك علي الشيوخ حالة
- ج- في بيع العقارات المشاعة :**
- يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلي :
- الدائنين أصحاب التأمينات العينية .
- جميع المالكين علي الشيوخ
- د- في حالة بيع العقار المثقل باتأمين عيني يطلب من المالك يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إيداع قائمة شروط البيع إلي الجائنين أصحاب التامينات

¹ - محمد جسين ، المرجع السابق ، ص 194

² - الانصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديد ، الأزريطة ، ص 200

العينية لان العقار في الأصل مثقل بتأمين عيني¹ .

ثانيا : الاعلام العام بقائمة شروط البيع :

بالإضافة إي أخبار من سبق ذكرهم إخبار خاصا ، يجب علي المحضر القضائي أن يقوم بإعلان ذلك بنشر هذا الإيداع و لصفته خلال ثلاثة أيام التالية لآخر تبليغ رسمي عن الإيداع إعلان عاما و بإيداع قائمة شروط البيع و النشر و يكون في إحدى الصحف اليومية المتخصصة إعلانات القضائية و اللق يكون في الوحات و الإعلانات بمحكمة التنفيذ و يجب إيداع نسخة الصحيفة التي حصل بها النشر و محضر التعليق في اللوحة في ملف التنفيذ و لا يترتب علي عدم القيام بالنشر أو اللق بالبطلان².

و الغرض من التبليغ و النشر و التعليق بالنسبة لمستخرج قائمة شروط البيع هو لتمكين من يهمله الأمر من التقديم طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها و نص عليها المشرع صراحة في التبليغ الرسمي لاستعمال حق الاعتراض فإنه لم ينص عليها صراحة في النشر و التعليق مستخرج قائمة شروط البيع بأنها لتمكين من الحق الاعتراض لأنها جاء في القسم التاسع في إجراءات البيع في المزاد العلني و ليس في القسم السابع او الثامن المتعلقان بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها

غير ان الاحكام التي تضمنتها المادة 749 ق.إ.م.إ المتعلقة بنشر المستخرج من قائمة شروط البيع و نشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوم (30) علي الأكثر وعشرين يوما علي الاقل من جلسة البيع في المزاد العلني يفهم منه ان النشر المستخرج من قائمة شروط البيع خلال ثمانية ايام من تاريخ آخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة الغرض و منه هو تمكين اللاحق الاعتراض عليها لأن الطعن في إجراءات النشر إعلان عن البيع له أحكام خاصة³.

البند الثاني الاعتراض علي قائمة شروط البيع :

¹ - المادة 748 ق.إ.م.إ!

² - الانصاري حسن النيداني ، المرجع السابق ص 200-201

³ - مدحت محمد حسني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ، الازرطة ، الاسكندرية ، 2005، ص649

الاعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ علي العقار أو يتم بموجبه التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أول موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة المودعة بأمانة ضبط المحكمة و المبلغة رسميا إلي أشخاص أصحاب الحق فغي الاعتراض¹.

و الاعتراض باعتباره خصومة قضائية في التنفيذ علي العقار ميعاد معين و إجراءات محدد قانونا و يعد طريق الابطال أحد الاجراءات الخاصة بالتنفيذ و يتخذ الاعتراض علي قائمة شروط البيع ثلاثة صور² :

البطلان : قد يؤسس البطلان علي عيب شكلي و قد يؤسس علي عيب موضوعي . و المشرع لم يفرق بين أوجه البطلان علي عيب شكلي و عيب موضوعي فأوجب ابدائها بطريق الاعتراض علي قائمة الشروط البيع و الا سقط حقه فيها كما لم يشترط ترتيب معين لأوجه البطلان تطرح علي القاضي الموضوع للفصل فيها

الملاحظات : يقصد بها الطلبات التي تبدي من كل ذي مصلحة بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته و يكون ابداءها بدون رفع دعوى علي شكل عريضة وقف إجراءات البيع : بالرجوع إلي قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن المشرع نص علي حالات معينه يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلي وقف إجراءات البيع مؤقتا أو تأجيلها و تتمثل هذه الحالات في :

• طلب وقف بيع العقار المحجوز للحد من الأثر الكلي للحجز طيفا لنص المادة 743 ق.إ.م.إ

• طلب تأجيل البيع ، طبقا لأحكام المادة 744 ق.إ.م.إ

• طلب وقف إجراءات البيع لرفع الدعوي الفسخ علي المدين و هذا ما تعرضت له

المادة 745 ق.إ.م.إ

¹ - نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ص 399

² - مدحت محمد الحسني ، المرجع السابق ص 658-659

و حددت المادة 740 ق.إ.م. علي سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض علي قائمة شروط البيع و هم المدين و حائز العقار و الكفيل العيني و الدائنين المقيدون و المالكين علي الشيوع إن كان العقار مشاعا و بائع العقار أو قرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به أو ورثتهم

و تجيز المادة 748 فقرة 2 ق.إ.م. لكل شخص الإطلاع علي قائمة الشروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة الضبط المحكمة كما منح لكل ذي مصلحة قانونية حقيقة كصاحب الحق الانتفاع أو الارتفاق علي العقار او المستأجر و مدي الاستحقاق إبداء ملاحظتهم علي قائمة شروط البيع و إثارة أوجه البطلان التي تمكن التمسك بها .

تقدم الاعتراضات من قبل الأشخاص السلفي الذكر أو ورثتهم بعريضة إلي رئيس المحكمة ، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام علي الأقل و إلا سقط حقهم في التمسك بها . ويتم تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها و تعقد في غرفة المشورة بحضور المعارض والحائز و المحضر في حالة بيع العقار المفلس يحضره الوكيل التفليسة جلسة الاعتراضات لأنه هو من يعد قائمة شروط البيع أما المحضر القضائي فحضوره ضروري في حالة الطعن في الاحراءات التبليغ أو النشر و التعليق لأنه هو من يقوم بتبليغ الرسمي

أما رسوم عريضة الاعتراض حددها القانون المالية لسنة 2015 في المادة 19 منه التي عدلت المادة 208 ب 1500 دج

و يلتزم رئيس المحكمة بالفصل في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام .

و أضافت المادة 737 ق.إ.م.! فقرة أخيرة أنه في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها علي نفقة المحضر القضائي.

و إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن بيع بالمزاد العلني

المبحث الثاني : الإجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعد إيداع قائمة شروط البيع و الفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل لأي طعن و بعد تحديد يوم البيع و مكانه و الإعلان عنه و الفصل في طلب إجراءات التعليق و النشر تبدأ المرحلة الأخيرة و هي مرحلة بيع العقار بالمزاد و أول إجراء يبدأ به القاضي التنفيذ هو تحديد مصاريف التنفيذ¹.

ولهذا سنتناول بالحديث في المطالبين :

نخصص للمطالب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني و المطلب الثاني منازعات الحجز العقاري
المطلب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني :

حدد المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالمزايدة العلنية و التي تقدم فيها العروض وتنتهي برسو المزايدة في حكم يتضمن جميع الإجراءات التي مر بها الحجز كما يرتب الحكم رسو المزايدة التزامات علي عاتق الراسي عليه المزايدة فإذا اجل بتنفيذها أعيدت المزايدة علي ذمته².

الفرع الأول : جلسات البيع بالمزاد العلني:

البند الأول : جلسات المزايدة

تجري المزايدة في الجلسة العلنية برئاسة رئيس المحكمة أو قاض البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط البيع في الوم و الساعة المحددين لذلك يكون بحضور المحضر و القضائي أمين ضبط الدائنين المقيدين ، المدين المحجوز عليه، الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية (08) أيام علي الأقل قبل تاريخ الجلسة و حضور عدد من المزايدة لا يقل عددهم عن ثلاثة (03) أشخاص .

¹ - المادة 752 ق.إ.م.!

² - المادة 753 فقرة ق.إ.م.!

وتنص الفقرتين 2 و3 من المادة 753 ق.إ.م.!" يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني يطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين و ضعف العروض ، تعاد إجراءات النشر و التعليق نفقة الطالب التأجيل¹.

نستنتج من المضمون و ما تبين الفقرتين أن هناك من الأسباب و المبررات الجدية و القانونية التي قد تحدث يوم البيع تقتضي تأجيله إلى جلسة لاحقة عوض ما تؤدي حتما إلى وقف البيع علي ان يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل ، و حالات تأجيل البيع ووقفة عديدة لا يمكن حصرها نذكر لا علي سبيل المثال :

حالات تأجيل البيع : يؤجل البيع في ثلاث حالات وهي :

لم يتم تبليغ ذوي الشأن بالإطلاع علي قائمة شروط البيع خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية الإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط يجوز لهؤلاء إثارة الدفع أمام قاضي التنفيذ الذي يأمر بتأجيل البيع إلي جلسة أخرى مع تصحيح الإجراءات

حضور عدد قليل من المزايدين بسبب قيام بعض الضر و ف الطارئة كوقوع اضطرابات تؤدي إلي قطع الطرق و المواصلات ففي هذه الحالة يجوز تأجيل البيع إلي جلسة لاحقة حالة وفاة المدين ، فإذا قدم من يهمله تأجيل البيع إثبا إلي المحكمة بوفاة المدين فهنا يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع علي حين تبليغ الورثة جملة أو إلي أحدهم في موطن مورثهم. حالات وقف البيع و تتمثل في حالتين و هي علي سبيل المثال :

• حالة إذا تم الطعن بالتزوير في السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ

بمقتضاه ففي هذه الحالة يمكن لمن يهمله الأمر طلب وقف البيع إلي حين الفصل في الدعوي التزوير المطروحة أمام جهة القضائية المختصة و هم الحكم الذي قرته المادة 361 ق.إ.م.إ بنصها " لا يترتب علي الطعن بالنقد وقف التنفيذ الحكم أو قرار ما عدا في المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم في دعوي التزوير " و نصت المادة 4 من قانون الإجراءات الجزائية علي

¹ - المادة 740 فقرة ق.إ.م.!

غير انه يتعين أن ترجئ المحكمة المدنية الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها لحين الفصل في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت " و هذا ما نصت عليه المادة 182 ق.إ.م. حالة قيام المدين بالوفاء بالدين و المصاريف القضائية

و في حالة الاستجابة لطلب تأجيل البيع ، يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل علي ثلاثين (30) يوما و لا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوما تاريخ التأجيل و ينتج عن هذا التأجيل أن يعاد التعليق و النشر عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 ق.إ.م.إ.

و الإجراء سير الجلسة المزايدة التي تعد جلسة رسمية يخضع مسيرها إلي القواعد الإجرائية المتعلقة بسير الجلسات طبقا الأحكام المادة 262 ق.إ.م.إ و تفتح من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر محكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط البيع طبقا لإحكام المادة 753 ق.إ.م.إ! و بعد أن يتحقق رئيس الجلسة من حضور الأشخاص المذكورين في المادة 753 ق.إ.م.إ و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق و بعد التأكيد من صحة الإجراءات يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني مذكرا بشروط البيع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسو و المصاريف ، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن يقل علي مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري¹.

ففي الجلسة الأولى بعد أن يتحقق رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض من حضور جميع الأشخاص المذكورين في المادة 753 ق.إ.م.إ و حضور عدد لا يقل عن ثلاثة (03) مزادين و كذا جميع الإجراءات التي تسبق الجلسة ، تفتح الجلسة من طرف الرئيس ، يقوم الرئيس بالنظر في كل الطلبات و الإشكالات التي قد تعرض عليه من أطراف الحجز في جلسة المزايدة ، و هذه الطلبات قد تهدف غلي تأجيل البيع أو وقفه مع رفع الحجز علي العقار فغذى رأى قاضي البيوع بان الأسباب المقدمة جدية و مبرر قانونيا لا سيما إذا قلة المزايدين و

¹ - المادة 262 ق.إ.م.إ!

ضعف العروض أما إذا رأى قاضي البيوع بان الطلبات المقدمة غير مؤسسة قانونا ففي هذه الحالة يرفضها و يأمر البدء في المزايدة و الشروع

في بيع العقار تبدأ المزايدة بمناداة معاون التنفيذ علي الثمن الأساسي و المصاريف فلا يجوز أن تبدأ المزايدة أول مرة بثمن أقل من ثمن الأساسي فإذا افتتحت المزايدة و لم يتوفر نصاب المزايدين أو لم يتقدم احد بالشراء بالثمن الأساسي أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع إلي جلس لاحقة بذات الثمن الأساسي¹ و هذا ما نصت عليه المادة 754 الفقرة 3 ق.إ.م. أما الجلسة الثانية فبعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم ريس الجلسة بتأكيد من صحة الإجراءات و ينوه بشروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع و يذكر الثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة الشروط البيع و الرسوم والمصاريف و مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب ألا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض مقدم إلا أن الملاحظ².

بدأت المزايدة بالثمن المعدل ، و نبني على النص المتقدم نتيجتان ، الأول : ان العرض الذي لا يزيد عليه غيره في خلال ثلاث دقائق ينهي المزايدة و يوجب ايقاع البيع على صاحبه ، ولا يؤثر في صحة العرض الاخير ان يكون العرض السابق عليه باطلا فكل عرض يعتبر مستقلا عن سابقه فلا يجوز لصاحب العرض ان يطلب ابطله بدعوى ان العرض السابق كل صاحب العرض السابق من عرضه فتقديم عرض أكبر في خلال ثلاث دقائق يسقط العرض الذي سبقه ، و حكم بطلان المراد الذي رسا على صاحب العرض الأخير سبب من الاسباب فلا يؤثر فيها ترتب على تقديمه من سقوط العرض السابق عليه فلا يعتبر صاحب العرض السابق مشترى و انما يعاد المزاد من جديد

¹ - المادة 755 ق.إ.م.!

² - حمدي باشا عمر ، المرجع ص 12-313.

البند الثاني : التزامات الراسي عليه المراد

بعد الوصول الى اعلى سعر او عرض لا يراد عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، يتعين على الراسي عليه المراد أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و ، و الرسوم المستحقة ، ويدفع الباقي خلال ثمانية ايام ، و اذا حدث و ان تخلف الراسي عليه المراد في الوفاء بالتزامه، اي انه لم يودع الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال خمسة المصاريف ايام والا اعيدت المزايدة على ذمته ، ويتربى عن اعادة البيع الثاني على ذمتهالراسي عليه المراد النتائج التالية¹:

- اذا اعيد بيع العقار او الحق العيني بثمن اقل من الثمن الراسي به المراد الاول بسبب تخلف الراسي عليه المراد عن دفع ثمن فان الراسي عليه المراد المتعلق ملزم بدفع فارق الثمن ، وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المراد للبيع الثاني الزام المزايد المتعلق بفرق².
3- لم يحدد المشروع الاجراءات التي يتم فيها البيع الثاني على ذمة المتعلق عن دفع الثمن ، كما فعل في قانون الاجراءات امدنية 66/155 و الذي أوجب ان تكون اعادة المزايدة على ذمة المتعلق خلال 30 يوما كبقا للمادة 397 قام الثمن طبقا للمادة 758 فقرة 2 ق ا م ا .

اذا بيع العقار او الحق العيني العقاري بثمن اعلى من الثمن الراسي به المراد الاول فان الراسي عليه المراد المتعلق عن دفع فارق الثمن ، لا يكون له الحق في المطالبة بالزيادة بل يستحقها المدين او حائز العقار او الكفيل العيني حسب الاحوال .

البند الثالث : اعادة البيع بالزيادة السدس و إمكانية التراجع فيه.

بعد الحكم برسو المراد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 ق ا م ا الواقع ان ايقاع البيع الراسي عليه المراد بيع عادي ينعقد تحت اشراف القضاء ، و اهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالاضافة الى هوية الاطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و التبليغ الرسمي و التعليق بالوفاء و اعلان البيع و تعيين العقار او الحق العيني

¹ - المادة 757 فقرة 3 و 4 .

² - عبد الله مدعت غلاب العازمي ، المرجع السابق ، ص 69-70

العقار المباع و مشتملاته و تحديد الثمن الاساسي و كذلك اجراءات المزايمة ، و الهوية الكاملة للراسي عليه المراد و تاريخ الدفع ن كما نصت المادة 763 ق ا م ا 3 في البيان رقم سبعة على ضرورة النص في المنطوق الحكم الى الزام المحجوز عليه او الحنز او الكفيل العيني او الحارس حسب الاحوال بتسليم العقار او الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المراد ، اما فيما يخص كيفية تنفيذ الحكم ، فانه ينفذ بطريق الجبر دون حاجة

إلى تبليغ اطراف الحجز المذكورين في المادة 763 فقرة 7 ، و نفس الحكم به المادة 1149 ص قانون المرافعات المعيري و كذلك المادة 276 قانون المرافعات.

في هذه الجلسة لا ينظر الى عدد المزيدين بقدر الذي ينظر فيها الى قيمة العروض المقدمة م طرف المزيدين الحاضرين اذا كانت القيمة المعروضة تعطي قيمة الدين و المصاريف و تساوي او اكثر من الثمن الاساسي ففي هذه الحالة يواصل القاضي سير الجلسة الى ان يرسى المزاد على احد العرضيين اما اذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الاساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف ، قرر ارئيس في هذه الحالة تاجيل البيع الى جلسة اخرى و يجب انقاص الثمن الاساسي بمقدار العسر ، اعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 ق ا م ا .
وجاء في صدر الفقرة الخامسة من المادة 754 ق ا م ا في الجلسات الموالية و هي تعتبر جلسة اخيرة ، الا انها قد تتاغل لسبب من الأسباب او بأمر من في الجلسة حسب ما يراه مناسباً لان في الواقع العملي قد يعمل القضاة على تأجيل الجلسة ، الى ان يستجيب المشاركون في المزايمة الى السعر المحدد في القائمة لشروط البيع ، لان بعض الحالات يلجا المزيدين الى طرف احتيالية للظفر بالعقار بثمن بخس ، لكن المقرر القانون هو ان في هذه الجلسة الاخيرة يباع العقار او الحق العيني العقاري لمن تقدم باعلى عرض و لو كان اقل من الثمن الاساسي ، الا في حالة واحدة ، اذا قبل الدائن الحاجز او احد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار او الحق العيني العقاري بالثمن الاساسي المحدد له¹.

¹ - عبد الله مدعت غلاب العزمي ، المرجع السابق ، ص 70

و نفس الاجراءات تتبع في حالة ما اذا كان البيع يتناول عدة عقارات او حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 قما¹.

المشروع اشترط في الشخص الراغب في المشاركة في المزيدة شروطا تتمثل في :

ان يكون اهلا للتعاقد كامل الاهلية ، طبقا للقواعد العامة فانه يشترط في كل شخص يرغب في المشاركة بالمزيدة ان تتوافر فيه اهلية التعاقد للشراء و اذا كان المزيد ناقص الاهلية فيمثله نائبه القانوني².

ويمكن للمزيد تعيين وكيل على ان تتم الوكالة بالكتابة و ان تكون خاصة ، الا يكون ممنوع من المشاركة بحكم القانون ، منح القانون الجزائري بعض الاشخاص من شراء الحقوق المتنازع عليها بحكم وظيفتهم ، وهم العاملين في قطاع العدالة ومن في حكمهم ، وسبب المنع حماية هؤلاء الأشخاص و أبعادهم عن الشبهات و الريبة عمهم حتى لا يشك الناس في عدالته و نزاهتهمو كذلك القضاء و هيئته و حسن لصيانة قد سبب سمعته³.

الفرع الثاني : رسوم المزاد و ما ينتج عنه من اثار

البند الأول: رسوم المزاد على عرض

ان يتقدم مزايديون يقبلون الشراة بالثمن الأساسي او باكثر منه و في هذه الحالة حكم القاضي في الجلسة برسو المزاد على من تقدم باكبر من عرض لا يزيد غيره خلال ثلاث دقائق ، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة و الثمن الاساسي الذي تبدأ به المزيدة هو الثمن الاساسي الوارد في قائمة شروط البيع ان لم تكن قد حصل تعديله بعد ذلك كما لو عدل سبب تعديل شروط البيع ، فان كان قد عدل لاي سباب من الأسباب

¹ - انصار حسن النيداني ، المرجع السابق ، ص 207

² - المادة 574 فقرة 1 ق.م.ج

³ - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط ، ج4، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ط2004، ص 185 و

البند الثاني: الآثار التي ترتب علي حكم رسو المزاد :

يترتب عي حكم رسو المزاد :

إعفاء الدائن الراسي عليه المزاد من الدفع الثمن ، نصت لي هذا الآثار المادة 759 ق.إ.م.إ علي أنه " إذا كان من رسا عليه المزاد دئنا و كان مبلغ دينه و مرتبة مع بقية الدئنين تبراران إعفاء و من دفع ثمن المبلغ وفقا للمادة 757 ق.إ.م.إ أعلاه يقرر الرئيس إعتبار دينه ثما للبيع " يفهم من نص المادة أنه إذا رسا المزاد علي دائنا مرتبة سابقة علي الدائنين المتدخلين معه في الحجز يعفي من دفع الثمن الذي رسا به المزاد ، و يعتبر ان دينه قد إستوفاه من المدين بعد أن يقرر رئيس الجلسة ذلك في حكم رسو المزاد¹.

إنتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد تنص المادة 726 ق.إ.م.إ علي أنه " تنقل إلي الراسي عليه المزاد علي حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له عقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك كل الاتفاقيات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية " يفهم من نص المادة ان أهم أثر يترتب علي حكم برسو المزاد هو نقل الملكية العقار من المدين للمحجوز عليه المالك القديم إلي راسي عليه المزاد المالك الجديد و ينتقل العقار الي المالك الجديد بنفس الحالة التي كان عليها أي أنه يسري في مواجهة الراسي عليه المزاد علي حق رتبة المدين أو الحائز أو الكفيل العيني متي كان تسجي هذه الحقوق قبل قيد الحجز بالمحافظة العقارية².

قيد رسو حكم المزاد بالمحافظة العقارية نصت علي هذه إلتزام المادة 762 فقرة 2 ق.إ.م.إ إذا تنص علي أنه " يتعين علي المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهارة خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره ، إلا انه المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لا سيما المادة 90 منه أسند هذا

¹ - هذا اذا كان مبلغ دينه يساوي الثمن الذي رسا به المزاد اما إذا كان يرا زيادة أو نقصان ، فيبقي دائنا بالفارق إذا كان دينه أكبر من ثمن الراسي به المزاد ، و العكس صحيح

² - سعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 116

الاختصاص إيريئس أمانة الضبط وظيففة الشهر في هفة الحالة وظيففة إعلامفة لأن يري أن حكم الرسو المزاد4 لا يعفر سندا للملكفة بالنسبة للراسي عليه المزادة إلا بعد القيام بإجراءا الشهر لى المحافظة العقارية لان التصرفا الواردة علي العقار لا ترتب أثارها و منه نقل الملكفة إلا بعد تسجيل و الشهر

تطهير العقار المباع و يقصد به تخليفه من جميع الرهون المترتبة عليه سواء كان البيع في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس و الأصل في البيوع هو انتقال الملكفة الي المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة علي العقار كارهن و حق الاختصاص أو حق الامتياز لكن و¹ الخروج علي القاعدة فقد نص القانون علي حكم يجعل حدا لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 764 فقرة 2 و يترتب علي قيد حكم مرسي المزاد حقوق الامتياز و الاختصاص و الرهون الرسمية و الحيازية التي اعلن أصحابها بإداع قائمة شروط البيع و اخبرو بتاريخ الجلسة طبقا للمادتين 740 و 747 فلا يبغي الا حقهم في الثمن².

و طبقا لهذا النص يتلقي الراسي عليه المزاد الملكفة خالفة مما كان مقرا عليها من حقوق الرهن و الاختصاص والامتياز حيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا حق الاولفة في إيسفاء ديونهم من ثمن العقار و لولا هذا النص لا إنتقلت الملكفة إلي الراسي عليه المزاد مثقلة بهذه الحقوق ما دامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل التنبيه و لكان عليه لتخليف العقار منها أما أن يوفي لأصحابهم بديونهم المضمونة بهذه الحقوق ، و إما أن يعمل علي تطهير العقار وفقا للقواعد التي قررها القانون المدني لذا القي المشرع الراسي عليه المزاد من كل ذلك بتقرير تطهير العقار من حقوق المذكورة كأثر يترتب علي البيع الجبري و يبني تطهير العقار من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز كأثر يترتب علي تسجيل حكم المرسي المزاد علي عدة إعتبارات أهمها اجراء بيع العقار بالمزاد و ما تقتضيه من اعلان عن بيعه و السماح لكل راغب في الشراء في الدخول في المزايدة و من الزيادة بالسدس لمن فاته الدخول في المزاد

¹ - المواد 915 إلى المادة 917 ق.م.ج

² - حمدي باشل عمر ن المرجع السابق 318

الاول ، كل ذلك من شأنه أن يؤدي الي بيع العقار بأكبر ثمن كما أن أصحاب حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز و قد أدخلوا في اجراءات التنفيذ بإخبارهم بإيداع القائمة و بتاريخ بيع العقار¹.

- بإمكانهم ان يعملو علي وصول ثمن العقار إلي اكبر حد ممكن و اخير فإن شان تطهير العقار كأثر لتسجيل حكم المرسي المزاد ترغيب الافراد في الدخول في المزاد مما يترتب عليه رفع قيمته و زيادة ثمن الذي يرسو به و في هذا مصلحة للدائم و المدينين و الحقوق التي يشملها التطهير حسب نص المادة 936 ق.م الرهون الرسمية و حقوق الاختصاص و ولكنه لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الارتفاق ا، حق الانتفاع .

دعوى بطلان حكم رسو المزاد نص المشرع في الامدة 765 ق.م.إ. علي ان حكم رسو المزاد غير قابل لاي طعن مهما كان نوعه بالطرق العادية أو الغير العادية خلاف المشرع المصري الذي اجاز الطعن في حكم الرسو المزاد بسبب عيب في الاجراءات السابقة للبيع أو عيب في شكل الحكم².

أما المشرع الجزائري أجز الطعن في الحكم رسو المزاد بدعوى أصلية تسمي دعوى الططلان المبتدأ و هذا ما اقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 292327 المؤرخ في 29/01/2003³.

حيث أقرت انه لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا ، بل قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة ان يظلم من هذا القرار بدعوى بطلان مبتدأ امام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد و من ثم يجوز ان يطعن فيه بالنقض المباشر لان الطعن بالنقض لا يكون الا في الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائيا و هي

¹- لم يحدد المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية ميعاد محدد لرفع دعوى البطلان المبتدأة ، و عليه يفهم علي ان ليس لهذه الدعوى ميعاد معين يجوز رفعها في اي وقت .

²- بوقندورة المرجع السابق ، المرجع السابق ص 189 .

³- السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 120

شروط التي لا تتوفر في حكم المطعون فيه و يختص بنظر في دعوي البطلان الأصلية قاضي التنفيذ في المحكمة التي يقع العقار في دائرتها و يترتب علي حكم البطلان حكم إيقاع البيع أو لغائه زوال البيع الجبري منذ إيقاعه و بالتالي زوال ما قد يكون قد ترتب عليه من آثار¹.

و لكن مع عدم المساس بما تم صحيحا من الاجراءات السابقة عليه فيستطيع ذوي الشأن إعادة الاجراءات ابتداء من الإجراء الأخير الذي تم صحيحا إلا ان يكون بطلان مرتبط بالاجراءات سابق فيبطل معه ذلك الاجراء ا وان يكون بطلان قد أصاب اجراء جوهري تستند عليه الاجراءات التنفيذ كبطلان السند التنفيذي

الفرع الثالث : إلتزامات و حقوق أطراف الحجز .

1- إلتزامات الطرف السلبي في التنفيذ، والمتمثل في المحجوز عليه سواء كان حائز أصلي أو كفيل عيني أو مدين أصلي، فإن أول إلتزام يفرضه حكم رسو المزاد هو تسليم العقار وملحقاته الى المشتري الراسي عليه المزاد، والمقصود بالتسليم هو وضع العقار تحت تصرف المالك الجديد وتمكينه من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسلا ماديا 3 لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على التسليم لكن طبقا للقواعد العامة في القانون المدني لا سيما المادة 367 ق م، هي التي نصت على تسليم المبيع الى المشتري، لكن من الناحية العملية جرى العمل القضائي أنه عند إصدار حكم رسو المزاد،² فإنه يذكر في منطوقه ما يفيد بتسليم العقار لصالح الراسي عليه المزاد، ولا يلتزم المنفذ عليه بضمان العيوب الخفية ، لأن

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص 589

خلاف المشرع المصري الذي نص على التسليم صراحة ضمن المادة 446 قانون مرافعات مصري . وكذلك المشرع الكويتي ضمن نص المادة 276 قانون مرافعات كويتي

² - محمد حسنين ، المرجع السابق ، 205

حكم رسو المزاد في البيوع القضائية وحكمها أنه لا ضمان فيها للعيوب الخفية ، وهو ال رأي
الراجح¹.

أما حقوق المنفذ ضده فنتمثل في قبض ما تبقى من ثمن العقار بعد تسديد كل الديون
المقيدة أما الطرف الإيجابي في الحجز والمتمثل في الدائنين المنفذين، أنه في حالة إستحقاق
العقار أو جزء منه للغير فإن من حق الراسي عليه المزاد أن يرجع على الدائنين المنفذين
بالثمن الذي قبضوه بدون وجه حق وليس بسبب ضمان الإستحقاق لأن الدائنين ليسوا بأعين
في هذا البيع الجبري ، كذلك للراسي عليه المزاد أن يرجع على المدين إذا قبض جزئاً من الثمن
وهذا الرجوع أساسه رد غير المستحق 3 طبقاً للمادة 143 من القانون المدني².

المطلب الثاني : منازعات الحجز العقاري

تكفل المشرع بحماية الغير عندما يضار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار و ذلك عن
طريق دعوى الاستحقاق الفرعية

الفرع الأول : مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية³.

يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ ، مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه،
و لو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع، و ذلك بدعوى ترفع
بالأوضاع المعتادة، أمام قاضي التنفيذ، يختصم فيها من يباشر الإجراءات و المدين أو الحائز
أو الكفيل العيني و أول الدائنين المقيدين

البند الأول : تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية و شروطها.

أ/ تعريفها : تتمثل دعوى الاستحقاق الفرعية في قيام الغير برفع دعوى أثناء الحجز العقاري ،
يطالب من خلالها بملكيتها للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه ، و ببطلانها، و ذلك لكون

¹ - وحجة هذا الفريق من الفقهاء هو أن أساس الضمان في البيع هو إرادة البائع في أن يقوم بالبيع وليس على أساس أنه
مالك لكن . في البيع الجبري فإن المدين لا إرادة له لأنه لا يرغب في البيع أصلاً ، السعيد، قشاشطة المرجع السابق، ص
120.

² - محمد حسنين ، المرجع السابق 20

³ - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات الجديدة المرجع السابق، ص 581

التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين، و رغم الأهمية التي تكتسبها دعوى الاستحقاق الفرعية، إلا أن المشرع الجزائري لم يعالج هذه المسألة، عكس المشرع المصري الذي أجاز رفع هذه الدعوى ، و تهدف هذه الدعوى إلى تحقيق التوازن بين مراعاة مصلحة الغير و ذلك لحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ، و كذا حماية إجراءات التنفيذ نفسها كي لا تترك معلقة¹.

البند الثاني : شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

- 1- يتعين أن ترفع الدعوى من الغير، لأنه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ له وسيلة للتمسك له على العقار، هي الاعتراض على قائمة شروط البيع.
- 2- أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار، و قبل إيقاع البيع، فتعتبر دعو 3- ستحقاق فرعية، إذا رفعت بعد تبليغ محضر الحجز ، والأمر الصادر و لو قبل تسجيله، أما إذا رفعت قبل البدء في التنفيذ ، أو بعد حكم إيقاع البيع ، فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية وتسمى "دعوى استحقاق أصلية " و هذا هو المبدأ الذي أخذ به التشريع الجزائري². 4- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، و يستوي أن يطلب ملكية كل العقار المحجوز أو جزء منه مفرزا أو شائعا، و لهذا فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف، فليس له أن يرفع دعوى الاستحقاق حتى يتحقق الشرط، و تطبيقا لذلك حكم بأنه ليس للمشتري بموجب بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق، كما أنه ليس لمن يدعي حقا عينا على عقار، غير حق الملكية، كحق الارتفاق أو الانتفاع أن يرجع بدعوى استحقاق فرعية، لأن هذا عقد هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار، و ليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف إلا إذا كان مسجلا قبل توقيع الحجز.

¹- أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري و التشريعات المرتبطة به المرجع السابق، ص521.

الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

هنا خاص الفرع الثاني

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

متى توافرت الشروط السابق ذكرها، و تحقق منها القاضي، و جب أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه يوقف التنفيذ مؤقتا، أو باستمراره ،مؤقتا و ذلك وفقا لما قدم إليه من أوجه دفاع، و إذا حكم برفض وقف التنفيذ، فإن حكمه يقبل الاستئناف.

البند أول: الحكم بوقف البيع.

لا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية ، و التحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ و يترتب على كل إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ ، و عدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصمين في الدعوى.

وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ ، سواء في أول جلسة لنظر دعوى الاستحقاق ، على أن الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار، أو على عدم سريان أحكام الحجز كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز، و الحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر موضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا ، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق¹.

البند الثاني : الحكم باستمرار إجراءات البيع

إذا حكم بوقف إجراءات البيع، فيلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار ، ا و على ذلك فإن حكم في طلب الملكية، فإن الحكم بوقف البيع يترتب عليه زوال الخصومة

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

، دون الفصل في الموضوع، ولا يزول حكم الوقف بالتبعية، و ذلك لأن الحكم الوقي الذي صدر بوقف إجراءات البيع، مازالت الظروف إليه قائمة لأنه لم يفصل في موضوع الملكية، المتنازع عليها بحكم صادر في الموضوع، و بالتالي يتعين إصدار حكم وقي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ مع التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك، و إذا كان طاب وقف التنفيذ لم يقدم بالشروط المتطرق إليها، فيزول بالتبعية لانقضاء الخصومة دون حكم في الموضوع

الفرع الرابع : توزيع حصيلة البيع :

إن توزيع حصيلة البيع أو التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز و نزع ملكية أموال المدين ، و هي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ ، إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم ، ويتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من البيع من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني و تسليمها إلى الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات ، و إذا تبقى شيء من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك المال (العقار) محل الحجز

قد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الباب السابع من الكتاب السادس في قانون الإجراءات المدنية في المواد من 400 إلى 406 و تفحص هذه المواد يبين بأنه ينبغي توفر شروط معينة لتوزيع حصيلة البيع أو التنفيذ ، فإذا توفرت هذه الشروط ، فإن التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية و ينبغي في إجراء التوزيع أن تتوافر بعض الشروط و هي :

1- يجب أن تكون حصيلة البيع أو التنفيذ قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم ، و يتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة وذلك بصور حكم رسو المزاد و دفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة .

2- أن تتوافر في الدائنين الذين يجري التوزيع عليهم شروط استيفاء حقوقهم جبرا ، أي حاملين للسندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم و المبلغة للمدين¹.

3- ألا تكون إجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في التنفيذ

2- نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، مرجع سابق، ص 451.

2- إن مرحلة استيفاء الحق هي غاية كل تنفيذ فلا توجد حالة تنفيذ جبري بدونها ، ففيها وحدها يتم الاقتضاء الفعلي للحق

البند الأول : التوزيع دون قائمة قضائية :

يجيز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب الاتفاق بين دون الشأن على التوزيع ، فإذا تعذر الوصول إلى ذلك اتخذت إجراءات التوزيع بالقائمة.

أولا : التوزيع المباشر :

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من معه هذه الحصيلة بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين المنفذين مباشرة دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع ، و في التنفيذ على العقار فإن هذه المبالغ تكون مودعة في خزينة المحكمة التي وقع فيها البيع ، و يكون التوزيع المباشر إذا تحققت إحدى هذين الحالتين :

1- إذا كان الدائن واحدا ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو كان دائنا ممتازا وسواء كانت حصيلة البيع كافية لاستيفاء حقه أو غير كافية².

2- إذا تعدد الدائنون الحاجزون الذين اختصوا بحصيلة البيع و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم ففي هذه الحالة أيضا يستوفون حقوقهم مباشرة و لا فرق إذا كان جميعهم دائنين

¹ - محمد حسين المرجع السابق ، ص 142 .

² - المادة 401 من ق إم.

عاديين أو كان بينهم دائن صاحب أفضلية لاستيفاء حقه طالما كانت الحصيلة تكفي للوفاء بجميع الديون

أما إذا تعدد الدائنون و كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بكل الديون فإنه منعا لكل غلط أو تواطؤ ليحصل دائن على أكثر من حقه على حساب غيره من الدائنين لا يجوز التوزيع المباشر و إنما يكون أمام الدائنين فرصة الاتفاق على التوزيع ، و في حالة تعدد الحجوز أمام جهات قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصلة من هذه الحجوز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائنها موطن المدين .

ثانيا : التوزيع الإتفاقي :

يجوز القانون في حالة تعدد الدائنين و كان مقدار الأموال المتحصلة من الحجز لا يكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين المعلومين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع بدون قائمة (المادة 400 من ق إ م) .

و يجب حسب هذا النص أن يتم الاتفاق على التوزيع بين جميع ذوي الشأن المنفذ ، و هم المنفذ عليه، فيشترك فيه جميع الدائنين الذين اختصوا بحصيلة البيع ، سواء كانوا حاجزين أو اعتبروا طرفا في الإجراءات في الحجز العقاري ، ذلك أنهم من أصحاب الحقوق المقيدة على العقار محل التنفيذ كذلك الدائنين المعلومين ، الذين لم يكونوا طرفا في التنفيذ و كان لهم حق التنفيذ الجبري ، لأن في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مباشرة التنفيذ أو الدخول فيه ، لا يمنح الدائن حق تخصيص المال لاقتضاء حقه دون بقية الدائنين ، و إنما الدائنون متساوون في استيفاء حقوقهم من ثمن الأموال المنفذ عليها ما لم تكن لأحدهم حق أولوية وفقا للقانون، و على ذلك فيشترك جميع الدائنين الذين اختصوا أو الذين لم يختصوا بحصيلة البيع ، كما يشترك فيه المدين لمراقبة اتفاق الدائنين و التحقق من عدم حصول أحدهم على أكثر من حقه .

و يجب أن يتم الاتفاق خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع طبقا لنص المادة 400 من ق إ م و هذا يعني بأن الاتفاق لا يجوز أن يتم قبل التبليغ حتى لا يجري

بين بعض الدائنين المسجلين دون البعض الآخر لعدم علمهم و بالتالي لا يأخذ الاتفاق مصلحتهم بعين الاعتبار

و يعد الاتفاق بين الدائنين و المدين على طريقة التوزيع و على نصيب كل دائن طبقا للمادة 106 من القانون المدني ، اتفاق ملزم لأطرافه ، فهو عقد مبرم خارج مجلس القضاء ، و لذا يخضع للقواعد العامة في العقود

و لم يتطلب القانون في هذا العقد شكلا معيناً لانعقاده أو لإثباته ، و بالتالي يكون صحيحاً سواء تم كتابة أو بدون كتابة ، و إذا كان مكتوباً فيجوز تحريره في ورقة رسمية أو عرفية ، و يخضع في إثباته للقواعد العامة في الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 323 إلى 350 ، و يقدم الاتفاق إلى المحكمة لصرف المبالغ المودعة بناء عليه ، لذلك نرى بأنه عملياً يجب تدوينه بالكتابة .

البند الثاني : التوزيع بالقائمة القضائية :

تنص المادة 401 من ق إ م على أنه في حالة تعدد الدائنين و لم تكن حصيلة البيع كافية للوفاء بحقوقهم و لم يحصل الاتفاق فيما بينهم خلال المهلة المحددة في المادة 400 من ق إ م فإنه يتم عن طريق القائمة القضائية على أساس المحاصة ويشترك الدائنون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعاً لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنون ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقاً لأسبقية القيد و ما بقي من حاصل البيع يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء ، و يكون افتتاح إجراءات التوزيع بالمحاصة بكتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ المخصص للتوزيع ، و تتم إجراءات التوزيع بالقائمة على مرحلتين هما مرحلة القائمة المؤقتة أو مشروع التقسيم و مرحلة القائمة النهائية.

أولاً : إعداد القائمة المؤقتة :

إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يضعه القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين، قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه و قد نصت المادة

403 من ق إ م على أنه يعلن عن افتتاح إجراءات التوزيع للمحجوز بواسطة كاتب المحكمة عن طريق النشر في الصحيفة المقررة للإعلانات القضائية و يتم ذلك بإعلانين بين الأول و الثاني عشر أيام و الهدف من هذا الإعلان هو إعلام الدائنين الذين لهم حق التنفيذ الجبري على أموال المدين حتى و لو لم يكونوا أطرافا في التنفيذ ليقدموا مستنداتهم و تسجيل حقوقهم بكتابة الضبط ليدخلوا في التوزيع و لهم في ذلك مهلة ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان¹.

و يودع القاضي مشروع التوزيع في كتابة ضبط المحكمة و يراعي عند إعداد قواعده القانون الموضوعي و الإجرائي فيبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز المنصوص عليها في المواد من 990 إلى 1001 من القانون المدني و حسب ترتيبها و أيضا المنصوص عليها في نصوص خاصة ، ثم يدرج الديون المختلفة للدائنين المعلومين و بيان مقدارها و يرتب الديون وفق الأولوية

الموضوعية إذا كانت بينها ديون لها الأفضلية و يقسم ما تبقى بعد هذه الديون من حصيلة البيع على الدائنين العاديين قسمة غرماء أي بنسبة ديونهم و يجب على صاحب الحق الممتاز أن يتمسك بهذا الامتياز لأن القاضي لا يستطيع أن يدرجه من تلقاء نفسه دون أن يطلبه صاحبه².

و قد أوجب القانون بعد إيداع هذه القائمة إخطار الدائنين المدين المحجوز عليه من طرف كاتب المحكمة بكتاب موسى عليه بعلم الوصول أو بمجرد إخطار يرسل إليهم للإطلاع على المشروع و الاعتراض عليه إن كان ثمة محل للاعتراض وذلك في ميعاد ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ استلامهم الكتاب أو الإخطار ، وكل اعتراض يقدم يسجل بكتابة ضبط المحكمة ، و إذا تخلف الدائنون أو المدين المحجوز عليه على الإطلاع على هذا المشروع أو لم يناقض فيه في مهلة ثلاثين يوما كانت مناقضاتهم بعد هذه المدة غير مقبولة المادة 404 من ق إ م .

¹ - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 203 .

² - جان فانسان jean vincent ، طرق التنفيذ و إجراءات التوزيع ، 1981 ، ص 507

و يشترط لقبول الاعتراض أن يكون من أحد ذوي الشأن الذين يوجب القانون إخطارهم بمشروع قائمة توزيع حصيلة البيع ، و أن تكون له مصلحة فيه فلا يقبل الاعتراض الذي يثيره المدين أو دائن عادي على مرتبة رهن بالنسبة لغيره ، بالإضافة إلى ذلك أن يقدم خلال المهلة المحددة لذلك ، غير أن الاعتراض الذي يقدم في الميعاد فإن لكل ذي مصلحة من ذوي الشأن أن يتمسك بها و لو تنازل عنها من قدمها و ذلك عملاً بقاعدة عدم قابلية التوزيع للتجزئة كذلك لكل من قدم اعتراض ضده أن يدافع عن بقاء حقه¹.

و يترتب عن الاعتراض على مشروع القائمة وقف إجراءات التوزيع بقوة القانون لحين الفصل النهائي فيها ، فلا يجوز إعداد القائمة النهائية و لا تسليم أوامر الصرف أيضاً ، و بما أن الاعتراض يتعلق بوجود الحق أو مقداره أو مرتبته فإنه بذلك يكون منازعة موضوعية في التنفيذ لا يختص القاضي الاستعجالي للفصل فيه وإنما يفصل فيه قاضي الموضوع بحكم ابتدائي أو نهائي وفقاً للقواعد العامة في الاختصاص (المادة 406 من ق إ م) و الحكم الصادر في الاعتراض كأى حكم صادر في موضوع الدعوى يحوز حجية الأمر المقضى فيه و لكن هذه الحجية لا تقتصر على أطراف الاعتراض أي ممن قدمه و من وجه ضده أو تدخل فيه ، و إنما تكون هذه الحجية في مواجهة كافة أطراف التوزيع و ذلك لأن التوزيع لا يقبل التجزئة ، و يقبل الحكم الصادر في الاعتراض الطعن².

بالاستئناف عند الاقتضاء خلال خمسة عشرة يوماً تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم وفقاً لقواعد الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الموضوعية وفق المعيار القيمي المنصوص عليه في المواد 02 و 03 من ق إ م .

ثانياً : إعداد القائمة النهائية :

¹ - أورده محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 205

² - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 208 .

القائمة النهائية هي قرار يصدره القاضي يثبت فيه ما يستحقه كل دائن من حصيلة البيع و هو قرار لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن سواء العادية أو غير العادية و لكن هذا لا يمنع من طلب تصحيح الأخطاء المادية التي علق بها.

و يقوم القاضي بإعداد القائمة النهائية على أساس القائمة المؤقتة معدلة وفق الحكم أو الأحكام النهائية الصادرة في الاعتراضات ، و إذا تخلف جميع ذوي الشأن عن تقديم الاعتراضات في المهلة المحددة لهم بعد الإخطار طبقا للمادة 404 من ق إم فإن القاضي يعتبر القائمة المؤقتة قائمة نهائية .

و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا معيناً لإعداد القائمة النهائية على خلاف نظيره المصري الذي حددها بسبعة أيام من تاريخ الفصل في المناقصات إذا كان الحكم نهائياً أو خلال السبعة أيام التالية لانتهاؤ ميعاد الاستئناف إذا كان الحكم قابلاً له و لم يطعن فيه ، أو من تاريخ الحكم فيه و إخبار محكمة التنفيذ بمنطوقه و هي مواعيد تنظيمية القصد منها الحث على الإسراع نحو الانتهاء من إجراءات التنفيذ فلا يترتب على مخالفتها البطلان¹.

و تنص المادة 406 من ق إم على أنه عندما يصبح التقسيم النهائي حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه تسلم قوائم التوزيع لكل ذي مصلحة ، و يؤشر على هذه القوائم من القاضي و يصرف بمقتضاها من خزانه قلم كتاب الجهة القضائية الخاصة بإجراءات التوزيع و على ذلك فإنه عندما تصبح القائمة نهائية تسلم كتابة ضبط المحكمة لكل دائن مدرج حقه في قائمة التوزيع نسخة من هذه القائمة مؤشر عليها من القاضي مع أمر بصرف هذا الحق من خزانه المحكمة ، و في جميع الأحوال يجب أن يقتطع أولاً من المبلغ المخصص للتوزيع مقدار المصاريف الخاصة بإجراءات التوزيع

و يقوم القاضي بعد إعداد القائمة النهائية بإصدار أمر بشطب القيود المسجلة على العقار محل التنفيذ لأن بيع العقار قضائياً يؤدي إلى تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة

¹ - عبد العزيز خليل إبراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2 ، 1980 ، ص 305

عليه سواء بالنسبة للدائنين الحاجزين أو الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات و التي أدرجت ديونهم في القائمة أو لم يدركها التوزيع ، و تقدم صورة من أمر القاضي بالشطب إلى أمين مكتب الرهون المختص لمحو القيود بمقتضاها ، و قد نص المشرع المصري صراحة على هذا الحكم في المادة 478 من قانون المرافعات المصري .

خاتمة

من خلال بحثنا هذا عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات كونه بيع يتميز بقواعد خاصة على خلاف البيوع الأخرى، و هذا من خلال ما تضمنه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكي يكون البيع بالمزاد العلني للعقار صحيحا، فإنه يجب أن يكون الشخص الذي يرغب في المزايدة أن يتمتع بالأهلية على الرغم من منع المشرع لفئة من الأشخاص للإشتراك في البيع بالمزاد العلني حتى بوساطة الغير لأن ذلك يعد تحايلا عن القانون، ويترتب عليه بطلان البيع بالمزايدة بين أطراف المزاد.

ويكون العقار محل البيع بالمزاد العلني عقارا بطبيعته وهو كل شيء ثابت بحيزه كالأرض والأموال المدمجة في الأرض، أو يكون عقارا بالتخصيص وهي شيء منقول بطبيعته رصده مالكة لخدمة واستغلال العقار بطبيعته.

وتسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بعض الإجراءات ، حيث يتم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني وذلك من خلال إعداد قائمة شروط البيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، وأخيرا يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.

وبعد عملية إعداد العقار والإعلان عن بيعه بالمزاد العلني، يقوم رئيس القسم العقاري بعملية البيع بالمزاد العلني، وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك وتبدأ المزايدة بين الحاضرين إلى أن يرسو المزاد على أحد المزايدين الذي تقدم بأكبر عطاء، وبهذا الإجراء يقع البيع ويصبح الراسي عليه المزاد (مشتري العقار) ملزما بدفع المبلغ الذي رسا به المزاد، وفي المقابل

وختاماً أذكر أهم النتائج التي تم التوصل إليها :

1 أفضل الطرق استعمالاً في السوق الداخلية والخارجية ويتسم بمزايا كبيرة في المعاملات المالية المعاصرة.

2 تحقق عقد البيع بالمزاد العلني مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة بين المشترين، كما أن مراحل وإجراءات البيع كإعداد العقار والإعلان (... تضمن الشفافية والنزاهة والسير الحسن لعملية البيع بالمزاد العلني.

3 آثار هذا النوع من البيوع هي نفسها آثار عقد البيع العادي من حيث دفع الثمن وتسليم ونقل الملكية بين أطراف المزاد.

وأهم الاقتراحات التي يمكن تقديمها هي:

1 يجب على المشرع أن يولي اهتماماً أكثر بهذا النوع من البيوع، وذلك يكون من خلال تبسيط إجراءاته وإيجاد آلية لإخضاع جميع البيوع بالمزاد العلني لرقابة خاصة.

2 إعداد معايير شرعية قانونية تواكب تطور ممارسة البيع بالمزاد العلني عن طريق الشبكة المعلوماتية (الإنترنت).

قائمة المراجع

الكتب

1. أحمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر
2. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، ط10
3. لحسين بن شيخ أرث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر 2
4. أنور طلبة، موسوعة المرافعات المدنية والتجارية منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، ج 06 ، 2001
5. مروك نصر الدين طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنش 2008 ، والتوزيع، ط3 ، 2008
6. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر،
7. احمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية القاهرة، مصر ، 2005
8. علي هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث، مسقط، 2009
9. أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي ،مصر ، 1994
10. بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط2

- 11.** فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995
- 12.** بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادى، الجزائر، 2013، ط2
- 13.** أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون إجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش الجزائر، بدون تاريخ،
- 14.** حمد باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09- المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، دار هومة/ 2013
- 15.** الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،طرف التنفيذ وفقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد 08/09 دار الخلدونية 2012
- 16.** محمود محمد هاشم ، قواعد التنفيذ الجبري و اجراءاته في قانون المرافعات ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1990
- 17.** عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري و إشكالاته ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار العلوم ، عنابة ، 2004، نبيل اسماعيل عمر ، التنفيذ الجبري في قانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، 2004
- 18.** مفلح عواد القضاة ، اصول التنفيذ ، وفقا لأحداث التعديلات لقانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ، عمان 2008
- 19.** أعراب بالقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع إختصاص القضائي الدولي ، دار هومة ، الجزائر، الطبعة الثانية ، 2006

- 20.** عمورة عمار ، الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري ، دار الخلدونية ، ط 1 ، 2008 ،
- 21.** محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي،
- 22.** مدحت محمد حسني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ، الأزريطة ، الاسكندرية، 2005
- 23.** عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط ، ج4، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ط2004،
- 24.** محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1986 ،
- 25.** مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط2011،3
- 26.** جان فانسان jean vincent ، طرق التنفيذ و إجراءات التوزيع ، 1981
- 27.** عبد العزيز خليل إبراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2 ، 1980 ،
- 28.** الانصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديد ، الأزريطة 2009

المذكرات

1. عثمانى بلال، الحجز على أموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه الى نظام قانوني خاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر ، 2010
2. عثمانى بلال الحجز على اموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه إلى نظام قانوني خاص، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق ، بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 010،46،
3. حمة مرامية، التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2009
4. القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004
5. شعبان نعيمة، محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر، 2001
6. السعيد قشا شطية ، الحجز التنفيذي علي الاملاك العقارية وفق القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد لخضر ، الوادي 2014-2015
7. عبد الله مدعت غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار دراسة التشريع الكويتي ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط

8. جلول شيتور ، وضع العقار تحت يد القضاء ، مجلة المنتدى القانوني ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد قيصر بسكرة
9. رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014-2015
10. زاوي محمود ، الشكلية لصحة في التصرفات المدنية في قانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 1986

القوانين

1. المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فيبرابر 2009 المحدد لاتعاب المحضر القضائي ج،ر،11
2. المرسوم 76/63 يسلم إلي مالك العقار المسموح ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المحدد لنموذج الدفتر العقاري
3. المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 /03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري
4. قرار رقم 156/136 المؤرخ في 18/02/1997 ، مجلة قضائية 1997 عدد 1 ،
5. قرار رقم 53790 المؤرخ في 28/10/1989 ، مجلة القضائية، عدد 04،1990،ص 102

الفهرس

إهداء

شكر

01.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول : إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني
07.....	المبحث الأول: إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة.
07.....	المطلب الأول : الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين.
08.....	الفرع الأول: مقدمات التنفيذ.
19.....	الفرع الثاني : عملية توقيع الحجز.
25.....	المطلب الثاني طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المنقولة ..
25.....	الفرع الأول : تدخل الدائنين
29.....	الفرع الثاني : دعوى استرداد
33.....	المبحث الثاني : بيع المنقول بالمزاد العلني.
33.....	المطلب الأول : النظام الإجرائي لبيع المال المحجوز.
34.....	الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع.
39.....	الفرع الثاني: البيع بالمزاد العلني.
47.....	المطلب الثاني : توزيع حصيلة البيع.
48.....	الفرع الأول : التوزيع دون قائمة قضائية.
50.....	الفرع الثاني توزيع بقائمة قضائية
61.....	الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.
62.....	المبحث الأول : الإجراءات القبيلة لبيع العقار بالمزاد العلني.
62.....	المطلب الأول : إصدار أمر الحجز على العقار
63.....	الفرع الأول: أحكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهورة.

84.....	الفرع الثاني: أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة.....
93.....	المطلب الثاني : الاعلان علي البيع و نشره.....
93.....	الفرع الأول : تحديد الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع.....
96.....	الفرع الثاني : إعداد قائمة شروط البيع.....
100.....	الفرع الثالث : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها.....
107.....	المبحث الثاني: الإجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني.....
107.....	المطلب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني.....
107.....	الفرع الأول : جلسات البيع بالمزاد العلني.....
113.....	الفرع الثاني : رسوم المزداد و ما ينتج عنه من اثار
117.....	الفرع الثالث : التزامات و حقوق أطراف الحجز.....
118.....	المطلب الثاني: منازعات الحجز العقاري
118.....	الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية.....
115.....	الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.....
120.....	الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.....
123.....	الفرع الرابع : توزيع حصيلة البيع
130.....	الخاتمة.....
133.....	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

يحتل البيع مكانة كبيرة في المجتمع، ومن هذه البيوع البيع بالمزاد العلني وهو عملية البيع بالتنافس بين عدة أشخاص تحت إشراف القضاء، بحيث تعطى الصفقة لم يقدم أعلى ثمن، وبهذا يقع عملية البيع، ويلتزم المشتري بدفع الثمن، وفي المقابل يلتزم البائع وعن طريق المحضر القضائي بتسليم الشيء المبيع للراسي عليه المزاد على أن تنتقل الملكية بعد شهر حكم رسو المزاد.

وتسبق عملية بيع العقار بالمزاد العلني بعض الإجراءات ، حيث يتم إعداد العقار لبيعه بالمزاد العلني وذلك من خلال إعداد قائمة شروط البيع وتحديد البيانات المتعلقة بالعقار المراد بيعه والشروط التي يقوم عليها البيع بالمزاد العلني، ثم تأتي مرحلة تحديد زمان ومكان إجراء البيع بالمزاد العلني حيث يحدد رئيس المحكمة تاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، وأخيرا يتم الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني وذلك لزيادة عدد المشاركين في المزاد والوصول إلى أعلى سعر للبيع.

الكلمات المفتاحية :

1/ البيع بالمزاد العلني 2 / رسو المزاد 3/ تقييم المبيع 4/ محافظ البيع

Abstract of The master thesis

Sale occupies a great place in society, and one of these sales is sale by public auction, which is the process of selling by competition between several people under the supervision of the judiciary, so that the deal is given without the highest price being offered, and thus the sale process takes place, and the buyer is obligated to pay the price, and in return the seller is obligated through the judicial report. By handing over the sold item to the auction bidder, provided that ownership is transferred after the month of the auction award ruling.

The process of selling the property at public auction is preceded by some procedures, as the property is prepared for sale at public auction by preparing a list of conditions for the sale and specifying the data related to the property to be sold and the conditions upon which the sale at public auction is based. Then comes the stage of determining the time and place for holding the sale at public auction, where the president determines The court determines the date, time and place of the auction session, and finally the sale of the property at public auction is announced in order to increase the number of participants in the auction and reach the highest selling price.

key words :

1/ Selling by public auction 2/ Awarding the auction 3/ Evaluating the sale 4/ Sales portfolios