

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : قانون خاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون قضائي

تحت إشراف الأستاذ(ة):

- بوخديمي فادية

الشعبة: حقوق

من إعداد الطالب(ة) :

- بوخداش محمد نبيل

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....لعيش غزالة.....رئيسا

الأستاذ(ة).....بوخديمي فادية.....مشرفا مقرر

الأستاذ(ة).....لعور ريم رفيعة.....مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم: 2024/06/27



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة الترتيبات
الرقم :.....م.ت/

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،
السيد: بوخناش محمد نبيل الصفة: طالب جامعي
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 206659 والصادرة بتاريخ: 2017/08/15 عين بـ مدين
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية قسم: الحقوق / قانون الضام
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:
الجزء العقاري في التشريع الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

إمضاء المعني

نظرا لندوة الإحصاء
السيد: المعني
ب ب و رقم:
الصادرة في: 02 / 02 / 2024
عن بـ مدين في
مجلس أمناء المجلس البلدي



عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و بتفويض منه
مكتب الحالة المدنية
امضاء: محمد توريبة

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكانتها

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى من سهرت الليالي وبكت لآلامي

إلى قرة عيني أُمي الحبيبة

أهدي هذا العمل إلى من صنع مني رجل يصارع المتاعب

أبي العزيز الذي طال انتظاره لهذه الثمرة

إلى دفئ عائلتي إخوتي وأخواتي

إلى أساتذتي الكرام طيلة مساري الدراسي خاصة الذين أشرفوا على بحثي

شكر وعرفان

الحمد لله حمدا كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه والصلاة والسلام على أشرف مخلوق أناره الله
بنوره واصطفاه

وانطلاقا من باب من لم يشكر الناس لم يشكر الله أتقدم بخالص الشكر والتقدير للأستاذة
المشرفة "بوخدي فادية" على إرشاداته وتوجيهاته التي لم يبخل بها علينا يوما
كما أتقدم بجزيل الشكر والعطاء إلى كل يد رافقتنا في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد
والشكر موصول كذلك إلى أوليائنا الذين سهروا على تقديم لنا كل الظروف الملائمة لإنجاز
هذا العمل

كما لا أنسى أن أشكر جميع الأساتذة والمؤطرين الذين قدموا لنا يد المساعدة وإلى كل
الزملاء والأساتذة الذين تتلمذنا على أيديهم وأخذنا منهم الكثير

قائمة المختصرات

ص: صفحة

د د ن: دون دار النشر

د س ن: دون سنة النشر

ط: طبعة

ق: قانون

ج ر: الجريدة الرسمية

ف: فقرة

ق إ م إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

مقدمة

مقدمة

تسود المجتمعات المتحضرة والتمتدنة قاعدة عامة وأساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه وقد أصبحت هذه القاعدة في العصر الحديث قاعدة عالمية تطبق في كل الدول، ومعنى هذه القاعدة أن يلجأ الشخص الذي بيده سند تنفيذي إلى السلطة العامة لإجبار المدين على التنفيذ حتى يستوفي حقه. والأصل أيضا أن يقبل الدائن هذا التنفيذ دون اعتراض وتظهر ميزة الوفاء الاختياري في أنه يتم في وقت وجيز، كما أنه يؤدي إلى الاقتصاد في المصاريف والأهم في ذلك أيضا أنه يؤدي إلى المحافظة على روابط التعاون بين طرفي الالتزام ويشجعهم على الدخول في معاملات أخرى وفي هذا المجال تتحقق الحماية القضائية المطلوبة وتتحصر مهمة القضاء من خلال القيام بأمرين أساسيين ويكون ذلك على مرحلتين متتاليتين:

يتم في المرحلة الأولى تهيئة السند التنفيذي الذي يسعى الدائن إلى الحصول عليه، وخاصة عندما يتمثل السند في حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية. ويتم في المرحلة الثانية تمكين صاحب السند التنفيذي من اقتضاء حقه الثابت في السند من المدين جبرا عنه، وذلك عن طريق الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها.

والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع والتي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه ويكون أولا على منقولات المدين فإن لم توجد أو كانت غير كافية هنا ينتقل الدائن الحائز إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري الذي سيكون محل دراستنا.

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

وعليه يعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومما سبق فالتنفيذ تصرف قانوني له أركان وأشخاص وسبب، ومحل، وهو حق للدائن على المدين عند الإخلاء بواجباته، وهذا ما سنحاول الإجابة عليه في بحثنا هذا.

أسباب اختيار الموضوع:

كان اختيار الموضوع بسبب:

- قلة البحث في هذا الموضوع.
- مثل هذا الموضوع لا يطرح كثيرا في الملتقيات العلمية والندوات ما يُنتج تهميشاً لإجراءاته وجهلا لإحكامه.
- بيان إجراءات حجز العقاري في التشريع الجزائري.
- رغبتنا الشخصية في تقصى والبحث في هذا الموضوع ومعرفة إجراءاته والآثار المترتبة عنه.

أهمية الموضوع:

- تظهر أهمية موضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري لعدة أسباب نذكر منها:
- يعتبر موضوع الحجز على العقار من أهم القواعد القانونية، ومن أدق المسائل القانونية والإجرائية وأكثرها تعقيدا، ومن أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأوسعها.
 - إن إجراءات الحجز تنصب على "العقار"، الذي يعتبر من أهم وأعز الأموال التي يملكها الإنسان وباعتبارها ملكيته وقد أحاطتها التشريعات الحديثة ومنها التشريع الجزائري بترسانة من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن اعتداءات الإدارة أو الأفراد.
- وهكذا نجد أن الدستور الجزائري الصادر في 28/11/1996 قد خصص لها المواد 20-52-66 منه.

- كما أن القانون المدني وبعض القوانين الخاصة (كقانون الأملاك الوطنية وقانون التوجيه العقاري والأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) قد اهتمت

بالملكية وما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى وهذا يدل على أهمية العقار والملكية العقارية في المجتمع.

- ونظرا لأهمية العقار في المجتمع، فقد أحاط المشرع نزع ملكية العقار بجملته من الإجراءات القانونية تتميز بالدقة والتعقيد، ومن جهة أخرى لأهمية التعامل في العقارات أوجب المشرع في إجراءات التنفيذ على العقار إعمال فكرة الشهر بالمحافظة العقارية سواء لأمر الحجز أو لحكم رسو المزاد.

أهداف الدراسة:

وبناءً على ما سبق ذكره فإن أهداف هذه الدراسة هي:

- 1- بيان المقصود بالحجز العقاري بوجه عام.
- 2- توضيح الإجراءات المترتبة على الحجز العقاري.
- 3- إبراز الآثار المترتبة عن الحجز العقاري.

صعوبات الدراسة:

وكأي بحث لابد من وجود عراقيل وصعوبات منها:

- أن المشرع الجزائري قد تناول الحجز على العقار في عدد قليل من المواد القانونية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا ما قورن هذا الموضوع بموضوعات أخرى، وبذلك فهذه النصوص القليلة لا يمكن أن يغطي موضوع كموضوع حجز العقار وبيعه.

- وجود صعوبة في إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري، لأنها قليلة ومعظمها مراجع عامة.

- ضيق الوقت وصعوبة جمع المادة العلمية لأن البحث في مثل هذا الموضوع يستغرق وقتا كبيرا.

إشكالية الدراسة:

من خلال ما سبق نطرح الإشكالية التالية: فيما يتمثل الحجز العقاري وفيما تتجسد إجراءاته؟

المنهج المتبع:

وبما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أقرب القوانين إلى الواقع العملي، فإن منهج التحليل ضرورة عملية. وفيما يخص موضوع دراستنا مكنتنا هذه المنهجية من تخطي عقبة العدد الكبير للنصوص القانونية والذي يجد تفسيره في الإجراءات المختلفة الواجب إتباعها في نوع من الحجوز دون الأخرى.

كما اعتمدت في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي في جمع المادة العلمية من الكتب وعرضها.

للإجابة عن التساؤل المطروح أعلاه لابد من تقسيم المذكرة إلى فصلين هما:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع فإن المشرع خصه بقواعد إجرائية دقيقة والهدف من ذلك هو عدم الشروع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية وإعطائها مهلة لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز، فالحجز 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 الحائز.

وعليه سنتناول من خلال هذا الفصل:

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز العقاري

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري

يوجد نوعان للحجز: حجز تنفيذي وحجز تحفظي، ويقصد بالحجز التنفيذي فضلا عن وضع أموال المدين تحت يد القضاء استيفاء الدائن الحاجز لحقه من هذه الأموال أو من ثمنها بعد بيعها.

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

ونتيجة لذلك فإن الحجز التحفظي يختلف عن الحجز التنفيذي في أوجه كثيرة، أهمها أنه لا يشترط لتوقيع الحجز التحفظي أن يكون بيد الدائن سندا تنفيذيا لأن الغاية منه هي مجرد التحفظ على المال فقط، أما الحجز التنفيذي فإنه يشترط لإجرائه أن يكون بيد طالب التنفيذ سندا تنفيذيا. كذلك فإن الحجز التحفظي لا تسبقه مقدمات التنفيذ لأنه يستلزم مفاجأة المدين ومباغتته، حتى لا يلجأ إلى تهريب أمواله قبل الحجز، فمقدمات التنفيذ تؤدي إلى تنبيه المدين ومن ثم قد لا تتحقق الغاية منه، وهذا بعكس الحال في الحجز التنفيذي الذي يجب أن تسبقه مقدمات التنفيذ، وأيضا لا يشترط في الحجز التحفظي أن يكون حق الدائن ابتداء معين المقدار بل يكفي أن يكون حقه محقق الوجود وحال الأداء أما في الحجز التنفيذي فيجب أن يكون حق الدائن معين المقدار وحال الأداء ومحقق الوجود.

وإذا ما حل أجل الدين وامتنع المدين عن الوفاء، لا يبقى أمام الدائن إلا اللجوء إلى التنفيذ الجبري باستعمال وسائل الجبر والقهر للحصول على حقه من المدين.

المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف الحجز العقاري في الفرع الأول، طبيعته وخصائصه في الفرع الثاني، والشروط المتعلقة بتطبيقه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري

نعالج في هذا الفرع تعريف الحجز التنفيذي أولاً، ثم تعريف الحجز التحفظي ثانياً.
أولاً: تعريف الحجز التنفيذي

لم يعرف المشرع الجزائري كباقي التشريعات المقارنة هذا النوع من الحجز، مما يجعلنا نعتمد على التعاريف الفقهية التي جاءت بهذا الخصوص، حيث عرفه د/ السيد صاوي على أنه وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين، وذلك من أجل بيعه واستقاء حقه من ثمن البيع، وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها أو عقارات بالتخصيص.¹

وعرفه البعض الآخر بأنه أحد طرق التنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار مملوك للمدين أو لغيره ولكن يملك حق التتبع عليه، تحت يد القضاء ونزع ملكيته جبراً، وذلك بهدف بيعه واستيفاء دينه.²

ومن خلال التعريفات فالمقصود بالحجز على العقار هو وضعه تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضراراً بدائنيه.

ثانياً: تعريف الحجز التحفظي

إن تعريف الحجز التحفظي يتطلب منا تحديد معناه اللغوي ثم تعريفه تشريعياً أو فقهيّاً، أي تحديد معناه الاصطلاحي.

¹ أحمد السيد صاوي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص 309.

² زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، العدد 02، 1997، ص 157.

01- المعنى اللغوي للحجز التحفظي:

"الحجز" في اللغة هو المنع¹، ويعني الفصل بين الشئيين، وما فصل بينهما هو حاجز ومن ذلك قوله تعالى " وجعل بين البحرين حاجزا أي مانعا².

بالرجوع إلى المصدر الثلاثي لكلمة الحجز نجده حجز يحجزه حجزاً أي منعه فانحجز، والمحاجزة تعني الممانعة، وفي المثل يقال إن أردت المحاجزة فاقبل المناجزة، وحجز المال أي منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه. أما بالرجوع إلى معنى التحفظ نجده حفظ الشيء حفظاً، أي منعه من الضياع والتلف، وصانته من الابتذال، وحفظ المال أي رعاه، والمحافظة على الأمر يعني المواظبة عليه، وتحفظ به يعني بحفظه، ومن ذلك قول الله تعالى: "إن نحن نزلنا الذكر وإن له لحافظون"³.

02 - التعريف الاصطلاحي للحجز التحفظي:

أ- التعريف التشريعي:

على الصعيد التشريعي جاءت أغلب التشريعات الداخلية خالية من أي تعريف للحجز التحفظي وهو مسلك، إذ من غير المستحسن تصدي المشرع للتعريفات لأنها من اختصاص ومهام الفقهاء، ومع ذلك خالف المشرع الجزائري هذا الاتجاه عندما عرف الحجز التحفظي في المادة 646 من ق إ م إ ج. التي نصت على أن " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن". أما على صعيد التشريعات الدولية فقد عرفت بعض المعاهدات الدولية الحجز التحفظي منها معاهدة بروكسل لسنة 1952 والمتعلقة بتوحيد بعض القواعد الخاصة بالحجز التحفظي على

¹ الرازي محمد بن أبي بكر عبد القادر، مختار المصحح، مكتبة النوري، دمشق، 2007، ص 124.

² ابن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار الفكر، بيروت، 1981، ص 171.

³ سورة الحجر، الآية 09.

السفن، والتي نصت في مادتها الأولى على أنه "يقصد بالحجز منع السفينة من التحرك بموجب إذن من السلطة القضائية ضمانا لدين بحري"¹

كما عرفت المادة الثانية من اتفاقية روما لسنة 1933 التي نظمت الحجز التحفظي على الطائرة هذا الحجز بأنه "أي تصرف أيا كانت تسميته يتم بمقتضاه وقف تشغيل الطائرة، رعاية لمصلحة خاصة عن طريق أعوان القضاء أو رجال الإدارة."

ب - التعريف الفقهي:

لقد أعطي الحجز التحفظي عدة تعاريف فقهية أهمها ما يلي:

عرفه الدكتور عبد المنعم عبد العظيم جيرة بأنه "إجراء يقصد به ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء لمنع المدين من تهريبه أو التصرف فيه تصرفا ضارا بدائنيه"².

وعرفه الدكتور آدم وهيب النداوي بأنه "حجز وقائي، يقصد منه الاحتياط من وقوع ضرر قد يصيب الدائن، وهو لا يقع مجرد من الشروط اللازمة لإيقاعه، كما لا يخلو من الاحتمالات الراجعة للوقوع أن يتحول إلى حجز تنفيذي"³.

وعرفه المستشار سيف النصر سليمان بأنه "إجراء تحفظي يثبت للدائن ولو لم يكن له الحق في التنفيذ الجبري، ودون أن يسبقه إعلان السند التنفيذي أو تكليف المدين بالوفاء، ووظيفته تقييد سلطة المدين على مال معين حماية لحق الحاجز"⁴.

وعرفه الدكتور كلود برنارد بأنه إجراء يوقعه الدائن يسمح بوضع المنقولات المادية المملوكة للمدين تحت يد القضاء لكي يتم بيعها لاحقا من أجل استئفاء حقه"⁵. ومن خلال هذه التعاريف

¹ الرازي محمد بن أبي بكر الكثير، المرجع السابق، ص 126.

² عبد المنعم عبد العظيم جيرة، القواعد العامة في التنفيذ الجبري، المكتبة الوطنية، ليبيا، د س ن، ص 258.

³ آدم وهيب النداوي، شرح قانون البيئات والإجراء، دراسة مقارنة بين الفقه والقضاء العربي والغربي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1998، ص 345.

⁴ آدم وهيب النداوي، المرجع السابق، ص 345.

⁵ المرجع نفسه، ص 345.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

نستخلص أن الحجز التحفظي هو إجراء قانوني وقائي، كما أنه إجراء تحفظي بحت لأنه يؤدي إلى خضوع المال للنظام القانوني للمال المحجوز، ويكفل وسائل المحافظة عليه عن طريق عدم نفاذ التصرف فيه وتقييد سلطة المحجوز عليه في استغلاله، فضلا عن الحراسة والحماية الجنائية.

الفرع الثاني: طبيعة وخصائص الحجز العقاري

نعالج أولا طبيعة وخصائص الحجز التنفيذي ثم الحجز التحفظي

أولاً: طبيعة وخصائص الحجز التنفيذي

1- الطبيعة القانونية للحجز التنفيذي:

يعتبر قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو أساس وضع العقار تحت يد القضاء فعليا، إلا أن الطبيعة القانونية بقيت محل بحث فقهي أين حاول بعض الشراح البحث عن تكييف للحجز التنفيذي على العقار بإدخاله في أحد التكييفات القانونية.

فالبحث عن الطبيعة القانونية للحجز على العقار، أدى إلى بروز عدة آراء الأول منها اتجه إلى القول بأن الحجز على مال معين سواء كان عقارا أو منقولاً هو إنشاء حيازة قانونية للدائن على هذا العقار، وهذه الحيازة إذا وردت على منقول فإنها تعطي للحائز أولوية عليه، ولهذا فالحجز يمنع المدين شأنه الإضرار من التصرف في المال بما يضر حق الدائن الحاجز، فليس للمدين أن يقوم بأي عمل من بحق الحائز القانوني الذي اكتسب حق في الأولوية على المال.¹

ويعاب على هذا الرأي - حتى وإن سلمنا بإمكانية وجود ما يسمى بحق الأولوية كنتيجة للحيازة القانونية فإن ذلك لا يقدم أي حل بالنسبة للحجز على العقار، إذ لا تسري قاعدة الحيازة في المنقول سند ملكية على العقارات² وذهب رأي آخر إلى القول بأن الحجز يؤدي إلى اعتبار مالك المال: عديم الأهلية بالنسبة له، ويحل القضاء محله في الإدارة والتصرف، ويعاب على هذا

¹ عبد الله مدعت غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار "دراسة في التشريع الكويتي"، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2012-2013، ص 34.

² عبد الفتاح عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984، ص 458.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

الاتجاه أن الأخذ به يؤدي إلى اعتبار تصرف المدين في المال المحجوز باطلا وهي نتيجة تخالف ما هو مقرر من صحة هذا التصرف وإن كان لا ينفذ في حق الدائن الحاجز هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن انعدام الأهلية ونقصها يقره المشرع وعليه لا يكون إلا بنص قانوني.¹

وذهب رأي آخر إلى اعتبار الحجز بمثابة إنشاء حق عيني للحاجز على العقار المحجوز، فالعلاقة الشخصية التي بين الدائن ومدينه تتحول بالحجز إلى حق عيني للدائن على الشيء، وهذا الحق يخول للدائن الحاجز خاصية الأولوية والتتبع ذلك أن مزايا الحجز تكون لفائدة الدائن الحاجز وحده دون غيره من الدائنين وتصرف المدين المحجوز عليه في المال لا يسري في حقه ولا ينفذ أي تصرف من جانب المدين أو الحائز في العقار بعد التسجيل سواء كان بنقل الملكية، أو نقل حق عيني آخر متفرع عنها.²

وعلى ضوء ما سبق فإننا نجد أن الحجز التنفيذي على العقار هو نظام قانوني خاص بالتنفيذ الجبري، وهو إن تشابه مع بعض النظم الأخرى في بعض الجوانب فهو يحتفظ بذاتيته التي تعطيه تكييفه الخاص به فالحجز التنفيذي على العقار يعد وصفا إجرائيا يلحق بالعقار المحجوز فيجعله محلا للتنفيذ.

2- خصائص الحجز التنفيذي:

هذا النوع من الحجز يخضع لإجراءات شكلية دقيقة ومعقدة، مما يجعله مكلفا وطويلا، وذلك يعود إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي كان ومازال يحتلها العقار في حياة المجتمعات، فهو من ضمن الأموال التي يحرص الإنسان على تملكها، والمحافظة عليها، باعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته وبوطنه.

¹ عبد الله مدعت غلاب العازمي، المرجع السابق، ص 34.

² أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 665.

ومن جهة أخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة، فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ، ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره، مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز.

وقد تتضارب هذه الحقوق مع مصالح الحاجز أو المحجوز عليه، وبالتالي حاولت التشريعات الحديثة تيسير وتبسيط الإجراءات بقدر المستطاع، وهذا بالنظر إلى انتشار تأمين القروض عن طريق الرهن.¹

ومن هنا حرص المشرع الجزائري في القانون الجديد على وضع قواعد سهلة توفق إلى حد ما بين المصالح المتضاربة.

ثانيا: طبيعة وخصائص الحجز التحفظي

1- الطبيعة القانونية للحجز التحفظي:

تظهر الطبيعة القانونية للحجز التحفظي في أنه يمثل كغيره من الإجراءات التحفظية صورة من صور الحماية الوقائية للحق، كما يمثل أيضا عملا من أعمال القضاء الولائي، إذ يصدر الحجز التحفظي بموجب السلطة الولائية للقاضي.²

- الحجز التحفظي يمثل صورة من صور الحماية الوقائية للحق:

من أجل المحافظة على حقوق الدائن وحتى يحميه المشرع الجزائري من خطر تهريب المدين لأمواله وخصوصا أن له حرية التصرف فيها كان لابد من إقرار نظام الحجز التحفظي كصورة من صور الحماية الوقائية للحق فهو إجراء قانوني يطلبه الدائن ويتخذه القاضي وفق الإجراءات التي نظمها القانون للوقاية من خطر التأخير في حماية حق يرجح وجوده للطالب ألا وهو حق الدائن تجاه مدينه، فخطر تهريب المدين لأمواله إذا ما وقع يعتبر اعتداء على حق

¹ زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 158.

² حسن عبده أحمد، الحجز على المدين حماية لحق الغرماء، رسالة لنيل درجو الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، قسم القانون المدني، جامعة عين شمس، مصر، 2006، ص 176.

يرجح وجوده للطالب ألا وهو حق الدائن تجاه مدينه، فخطر تهريب المدين لأمواله إذا ما وقع يعتبر اعتداء على حق الدائن، ويرتب ضرر نهائي لا يمكن إزالته بعد وقوعه، لأن خطر التأخير في حماية حق يرجح وجوده وبطء الحماية القضائية له يؤدي إلى ضياعه، وعلى ذلك فالحماية الوقتية والتي تتجسد في نظام الحجز التحفظي هي حماية تتسم بالسرعة لنجدة الحق.

- السلطة الولائية في إجراء الحجز التحفظي:

تعتبر الأعمال ذات الصبغة القضائية البحتة هي الأعمال الأساسية للقضاة ينفردون بها دون غيرهم من أعضاء السلطات الأخرى في الدولة، وهي أعمال تتميز عن غيرها من أعمال القضاء بأنه يتوفر فيها الادعاء، التقرير والقرار هيئة مستقلة وإجراءات معينة تسير العمل. أما الأعمال الولائية فلا تعتبر أعمال أصلية للقاضي ولا تدخل في طبيعة وظيفته العامة، وإنما يمارسها بموجب ولايته العامة باعتباره من الحكام أو ولاة الأمور، وتصدر قرارات القضاء الولائي في شكل أوامر على ومن خصائص هذا القضاء أنه لا يرتب حجية الأمر المقضي فيه.¹

فهو قضاء وقتي وتحفظي يوفر الحماية القضائية عند عدم فاعلية القانون بسبب الوقت أو الظروف المعاصرة للنزاع، كما يوفر التدابير العملية التي تباشر قبل وقوع الضرر ولمنع وقوعه، وتعتبر الإجراءات التحفظية والتي من أهمها إجراء الحجز التحفظي صورة من صور الأعمال ذات الصبغة الولائية فهي تدابير مؤقتة تتم بصفة مستعجلة ولا تمس بأصل الحق، وتهدف إلى مواجهة خطر التأخير في الحماية الموضوعية للحق حين يترتب على ذلك أضرار لا يمكن إصلاحها، وهي حماية عاجلة لمن يبدوا للوهلة الأولى أنه صاحب الحق، كما تعتبر الأوامر الصادرة على عرائض المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية للحقوق.²

¹فريد عقيل، مدخل إلى نظرية الحجز الاحتياطي، مجلة المحامون، السنة 52، العدد 10، سوريا، 1987، ص 1103.

² محمود السيد عمر التحيوي، الأوامر على عرائض باعتبارها المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 13، السنة 7، 1998، مصر، ص 475.

2- خصائص الحجز التحفظي:

للحجز التحفظي عدة خصائص تميزه عن غيره من الحجوز، وهاته الخصائص تأتي لتؤكد أهميته في المنظومة القانونية الإجرائية نذكر منها:

1- الحجز التحفظي إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء دون أن يؤدي ذلك إلى آليا إلى بيع هذه الأموال من أجل استثناء الدائن حقه من ثمنها، وهذا ما أكدته المادة 646 ق إ م إ ج.

2- يعتبر الحجز إجراء تحفظيا يوقعه الدائن في مواجهة مدينه، ولا يتم ذلك إلا إذا توافرت لديه الخشية من إنقاص أو فقدان الضمان العام الذي يتمتع به لضمان حقوقه، بالنظر إلى التصرفات المحتملة للمدين إضرار به لذلك يتعين عليه أن يقدم الأدلة التي تفيد وجود حالة الاستعجال أو الضرورة والتي تتمثل في الخشية من تهريب المدين لأمواله قبل التنفيذ عليها، وتبقى المسألة موضوعية يقدرها القاضي الناظر في طلب الحجز.¹

3- يتميز الحجز التحفظي بسهولة توقيعه، حيث يتم ذلك بموجب أمر على عريضة سواء كان بيد الدائن سند دين أو كانت لديه فقط مسوغات ظاهرة ترجح وجوده، وهذا ما أكدته المادتين 647-649 من ق إ م إ ج.

4- يوقع الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات حسب نص المادة 646 ق إ م إ ج التي نصت على أن " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها، ويقع الحجز على مسؤولية الدائن"، والمادة 647 ق إ م إ ج التي نصت على أنه يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات

¹ سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2006،

ظاهرة ترجح وجود دين ويخشى فقدان الضمان لدينه وإجازة المشرع الجزائري توقيع الحجز التحفظي على العقارات زيادة على المنقولات هو حكم قانوني جديد تضمنه القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على اعتبار أن قانون الإجراءات المدنية الملغي قد قصر توقيع الحجز التحفظي على المنقولات فقط. وعلى العموم فإن المشرع الجزائري بتقديره إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقار يكون قد حذا حذو الكثير من التشريعات التي تجيز ذلك كالتشريع اللبناني والسوري والتونسي.

5- لا يوقع الحجز التحفظي إلا على المنقولات المادية وهذا تطبيقاً للمادة 646 ق إ م إ ج التي نصت على أن " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية تحت يد القضاء... ".

6- لا يشترط القانون اتخاذ مقدمات التنفيذ عند توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين، فبالرغم من الصلة الوثيقة التي تربط بين مبدأ المواجهة وضرورة اتخاذ هاته المقدمات إلا أن الحجز التحفظي يتم دون ذلك وهذا يعني مفاجأة الدائن مدينه بتوقيع الحجز على أمواله دون مواجهة مسبقة.¹

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بتطبيق الحجز العقاري

نعالج في هذا الفرع الشروط المتعلقة بالحجز التنفيذي أولاً: ثم الشروط المتعلقة بالحجز التحفظي.

أولاً: الشروط المتعلقة بالحجز التنفيذي

-الشروط المتعلقة بالتنفيذ:

¹ أحمد خليل، مبدأ المواجهة ودوره في التنفيذ الجبري، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد الأول، مصر، 1998، ص 360.

1- شرط تنفيذ الحكم القضائي جبرا أن يكون حكم إلزام يجمع الفقه والقضاء على أن الأحكام التي تنفذ تنفيذا جبريا هي أحكام الإلزام فقط، أما الأحكام المقررة والمنشئة فإنها لا تكون قابلة للتنفيذ الجبري ولا تعتبر سندات تنفيذية، ويبرر ذلك بأن حكم الإلزام هو وحده الذي يقبل مضمونه التنفيذ الجبري ومن المعروف أن حكم الإلزام هو الذي يقرر أو يؤكد حقا لأحد الخصوم ويلزم الخصم الآخر بأدائه أو هو الحكم الذي يتضمن إلزاما لأحد الخصوم بأداء معين إلى الخصم الآخر.

ومن أمثلة أحكام الإلزام الحكم على المدين بأداء حق الدائن والحكم الصادر على المستأجر برد العين المؤجرة، بينما الأحكام المقررة هي التي تصدر مقررة ومؤكدة لحالة أو مركز موجود من قبل دون أن تتضمن إلزام أحد الخصوم بأداء معين، ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر بصحة عقد البيع ونفاذه والحكم الصادر بصحة التوقيع.

أما الأحكام المنشئة فهي التي تنشأ حالة أو مراكز قانونية لم يكن موجودا من قبل دون أن تتضمن أيضا إلزام أحد الخصوم بأداء معين ومن أمثلة ذلك الحكم الصادر في دعوى القسمة. ويلاحظ أنه إذا كان الحكم يتضمن في شق منه إلزام وفي شق آخر تقريرا أو إنشاء فإنه ينفذ جبرا فقط في الشق الأول، فمثلا إذا صدر حكم بصحة ونفاذ عقد البيع مع إلزام المدعى بالمصاريف فإن الحكم يعتبر سندا تنفيذيا فقط فيما يتعلق بالمصاريف المحكوم بها لا فيما يتعلق بصحة ونفاذ هذا العقد.¹

2 - أن يكون حكما نهائيا أي حائزا لحجية الشيء المقضي فيه غير قابل للطعن فيه لا بالمعارضة ولا بالاستئناف، بصفة عامة.²

¹ العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص 68.

² توجد أحكام وأوامر غير نهائية مع ذلك تصلح سندا تنفيذيا كالأحكام الابتدائية المشمولة بالنفاذ المعجل.

3- أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية وهذا حسب ما يحدده القانون بالنسبة للأحكام القرارات المدنية والإدارية ما عدا الحالات المستثناة قانونا كـ بعض السندات الإدارية الصادرة من طرف إدارة الضرائب.¹

- الشروط المتعلقة بالحجز:

للحجز على العقار مجموعة من الشروط الواجب توفرها في إتباع إجراءات الحجز العقاري وهذه الشروط شكلية وشروط موضوعية سنتناولها على التوالي:

1- الشروط الشكلية:

- وجود ملف تنفيذي كامل وهو ما أكدته م 721 من ق إ، م، إذ أن الأمر بالحجز لا بد أن يتضمن ملفا تنفيذيا.
- ويجب أن يحتوي الملف التنفيذي على كمل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي والنتائج التي توصل إليها بعدم وجود منقولات أو عدم كفايتها.
- ويجب أن يحدد المحجوز عليه بدقة لتقادي أي لبس أو أخطاء محتملة الوقوع، وتنص المادة 722 من ق إ، م، إ على أن يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار.
- أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين حيث إن وجدت فيجب إتباعها ولو بعد الحجز.
- أن يكون العقار محددًا ومعينًا بالذات، حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة.²

2- الشروط الموضوعية والقانونية:

¹ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2016، ص 450.

² الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 98-99.

- عدم كفاية المنقولات نص المشرع الجزائري في م 721 من ق إ م، على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها وقد جاء في قرار المحكمة العليا رقم 149600 المؤرخ في 10/12/1997 في قضية (ب.أ) ضد (ل.ص) أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين.

- يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز المبلغ بصورة قانونية.

- وعدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يعتبر شرطا جوهريا وهاما للمرور إلى الحجز على عقارات المدين حيث إنه لا يمكن الحجز على العقار إلا إذا كانت المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية للوفاء بديونه، ومن ثم يستوجب الحجز على العقار لاستيفاء الدين قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف، وهذا الشرط جوهرى فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، كما أنه منطقي فذلك يتعدى التكاليف بحيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين.¹

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحجز التحفظي

تنص المادة 647 ق إ م إ ج على أنه " يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه إذا كان حاملا لسند دين أو كان لديه مسوغات ظاهرة ترجح وجود دين ويخشى فقدان الضمان لدينه"، وتطبيقا لهذه المادة يشترط المشرع في الحق الذي يوقع الحجز التحفظي ضمانا له شروط موضوعية معينة.

¹ الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 99-100.

1- الحق محقق الوجود:

إن معنى تحقق وجود الحق ومدلوله يختلف عندما يتعلق الأمر بالحجز التحفظي عنه في الحجز التنفيذي، فهذا الأخير لا يتم إلا بوجود سند تنفيذي وهو الدليل الذي يثبت وجود الحق المراد التنفيذ لاقتضائه بحيث لا يدع مجال للشك في تحقق وجوده فالحق ثابت ومؤكد دون شك يحيط به أو غموض يفتح الباب لاجتهادات عديدة، وصاحب الحق معروف ومثبت اسمه الكامل وعنوانه، بحيث لا يترك مجال لشك أن صاحب الحق غيره كما تتضح أيضا نوعية الحق ومقداره بكل دقة وتفصيل، فكل هذه المسائل يتضمنها السند التنفيذي وبالتالي يستطيع الدائن توقيع الحجز التنفيذي والحجز التحفظي من باب أولى لأنه من يملك الأكثر يملك الأقل.¹

أما إذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي، فإن الدائن لا يملك توقيع الحجز التنفيذي ولكنه يملك توقيع الحجز التحفظي بموجب إذن من القضاء والقاضي رئيس المحكمة في هاته الحالة لا يفصل في موضوع الحق بحكم قطعي، بل يبحث عن مدى توافر وجود الحق من ظاهر المستندات للاطمئنان إلى وجه الصواب في ادعاء طالب الحجز، ولذلك إذا ما أثرت منازعة جدية بشأن وجود الحق أمام رئيس المحكمة المختص بإصدار الإذن بالحجز تعين عليه ان يرفض إصدار هذا الإذن لعدم توافر شرط تحقق الوجود أما إذا كانت المنازعة غير جدية يعتبر الدين محقق الوجود متى كان بيد الدائن دليل ظاهر على دينه.²

فتحقق الوجود لا يعني انتفاء كل نزاع بشأنه وإلا لأمكن لكل مدين أن يمنع الحجز بإثارة أي نزاع في الدين ولو لم يكن جديا ، أما إذا كان الظاهر يدل على أن وجود الحق محل شك كبير أو محل نزاع جدي أو كان موجودا ولكنه انقضى قبل الإذن بالحجز أو كان مبنيا على مجرد تصور وهمي فإن القاضي لا يأذن بالحجز في هاته الحالة، لأن سلطته وقتية تقتصر على التأكد من توافر سبب ظاهر يبرر الحجز دون أن يفصل في صحة الدين الذي هو من اختصاص قاضي الموضوع ، فتحقق الوجود لا يعني ثبوت حق طالب الحجز بصورة يقينية فلا يشترط إقرار

¹ حلمي محمد مجيد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، ط 2، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997، ص 76.

² فتحي والي، المرجع السابق، ص 392.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

المدين بالحق أو عدم منازعته فيه ، ولكن يكتفي الدائن بأن يبين للقاضي من ظاهر المستندات المقدمة ما يدل على رجحان وجود حقه ، ويخضع التحقق من وجود الحق للقاضي الذي طلب منه الإذن بالحجز وهو رئيس المحكمة والذي يبني قناعته من توافر سبب ظاهر يبرر الحجز دون أن يفصل في صحة الدين، لأن ذلك من اختصاص قاضي الموضوع ، فلا يشترط ثبوت الحق على وجه اليقين لإجراء الحجز التحفظي وإنما المقصود أن يكون وجود الحق راجحا ، وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري في المادة 647 ق إ م إ ج ، وتخضع المسألة لرئيس المحكمة الذي يتحسس الأمر من ظاهر المستندات وعليه عدم إجابة طلب الحجز التحفظي إذا لم يثبت لديه أن حق الطالب محقق الوجود أي ليس محل النزاع جدي، مع العلم أنه لا يشترط أن يكون مقداره خاليا من النزاع، وإذا ما وجد نزاع في مقداره يقوم القاضي الأمر بتوقيع الحجز بتحديد مقداره مؤقتا ومع ذلك لا يعتبر القرار الذي يصدر بالحجز التحفظي حجة بالنسبة لمحكمة الموضوع فيما إليه من اعتبار الحق محقق الوجود أو خاليا من النزاع الجدي لأنه ليس حكما، وإنما هو أمر على عريضة يصدر بمقتضى السلطة الولائية للقاضي.

2-الحق حال الأداء :

لم يكتفي المشرع أن يكون حق الدائن المراد توقيع الحجز لحمايته من عبث المدين محقق الوجود، فقط بل اشترط بصريح العبارة في المادة 646 ق إ م إ ج بأن يكون حال الأداء، والمقصود بذلك إمكانية المطالبة بالدين وإلزام المدين به فورا، ويتم ذلك إذا كان الدين حالا أصلا أو كان مؤجلا أو معلق على شرط ثم حل الأجل وتحقق الشرط¹، فيكون الحق حال الأداء إذا لم يكن مضاف إلى أجل لم يحل بعد فلا يجوز الحجز بدين لم يحل أجله، لأن المؤجل لا تجوز المطالبة به ولا يجوز من باب أولى الحجز بمقتضاه لما في ذلك فضلا عن معنى المطالبة من إلزام المدين بالوفاء فورا وهذا حرمان له من الأجل، فإذا سقط هذا الأخير لأي سبب من الأسباب المسقطه له أو كان مقررا لمصلحة الدائن جاز الحجز وعلى هذا الأساس فإن الحجز يدور مع الأجل وجودا وعدما، ويكون الحق حال الأداء كذلك إذا لم يكن احتماليا أو مقترن بأي وصف،

¹ عبد المنعم حسني، منازعات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المكتبة القانونية، مصر، 2006، ص 32.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

كأن يكون معلق على شرط واقف لم يتحقق (م 206 ق م ج) أو مضاف إلى أجل واقف لم يحل بعد طبقا للمادة (212 ق م ج). ما لم يكن الأجل لمصلحة الدائن، فله أن يتنازل عنه وأن يطلب تنفيذ الدين في الحال والأصل في الالتزام أن الأجل لمصلحة المدين ما لم يتفق على خلاف ذلك أو يسقط حق المدين فيه، أما إذا كان الالتزام معلق على شرط فاسخ أو مضاف إلى أجل فاسخ، فإن الدائن يستطيع توقيع الحجز لأن الشرط والأجل الفاسخ لا يمنعان كون الالتزام مستحق الأداء.¹

وعلى العموم فإن المشرع قد اشترط صراحة لإمكانية توقيع الدائن الحجز التحفظي على أموال مدينه حلول اجل الدين مع توفر حالة الخشية لديه من فقدانه لما يضمن حقه (م 647 ق م ج) وغياب هذين الشرطين اللازمين يعني امتناعه عن توقيعه.

هذا ونشير في الأخير إلى أن المشرع باشرطه حلول أجل أداء الحق لإمكانية توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين يكون قد رجع مصلحة هذا الأخير على مصلحة الدائن، وذلك بعدم حمله على الوفاء قبل حلول أجل دينه أما مصلحة الدائن فهي مهددة بسبب إمكانية عدم استثناء حقه كلية بسبب تهريب المدين لأمواله مستغلا عدم قدرة الدائن على توقيع الحجز التحفظي على أمواله إلى غاية حلول الأجل. ولذلك ترى الدكتورة نبيلة عيساوي، أنه كان من الأجدر على المشرع الجزائري ان يمنح الدائن الحق في توقيع الحجز التحفظي حتى قبل حلول أجل الدين، وذلك في حالة وجود الخشية لديه من أن يفقد ما يضمن به حقه، وخصوصا أن المشرع الجزائري قد منح للمدين الحق في طلب التعويضات عن الأضرار التي تلحقه بسبب توقيع الحجز التحفظي على أمواله دون وجه حق لعدم ثبوت الدين في ذمته بالإضافة إلى الأمر برفعه.²

يجب أن تتوفر في الدائن عدة شروط أهمها ما يلي:

¹ عبد المنعم حسني، المرجع السابق، ص 32.

² نبيلة عيساوي، الحجز التحفظي في ظل القانون التجاري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، ص 39.

الشرط الأول: أن تتوفر في الدائن الصفة في مباشرة إجراءات الحجز التحفظي

فبموجب المادة 647 ق إ م إ ج . يجوز للدائن بدين محقق الوجود حال الأداء أن يطلب بعريضة مسببة مؤرخة وموقعة استصدار أمر بالحجز التحفظي على أموال مدينه، وهذا يعني ان كل شخص دائن بحق نقدي له الصفة في أن يطلب من رئيس المحكمة المختصة الإذن له بتوقيع الحجز التحفظي على أموال مدينه على أن تراعى الشروط الموضوعية الأخرى ويجب أن يثبت صفة الدائن للحاجز عند بدء توقيع الحجز التحفظي. فإذا لم يكتسب هذه الصفة إلا بعد ذلك وقع الحجز باطلا، وإذا توفرت هذه الصفة قبل الحجز ثم انقضى دينه كذلك قبل الحجز لأي سبب من أسباب انقضاء الدين تخلف الشرط ولم يعد من حق الدائن توقيع الحجز¹، وللدائن الحق في توقيع الحجز التحفظي على أي مال من أموال المدين حتى لو كان هذا المال محملا بحق رهن أو امتياز خاص لدائن آخر كما له الحق في توقيعه سواء كان دائن عاديا أو ممتازا وهنا يلاحظ أن الدائن الممتاز لا يلجأ غالبا إلى اتخاذ إجراءات الحجز التحفظي لانعدام شرط الخشية لديه من إمكانية تهريب المدين لأمواله المثقلة برهن أو امتياز لأنه يملك حق تتبع المال المرهون أو محل الامتياز في يد أي كان والتنفيذ عليه.

ويباشر الدائن إجراءات الحجز التحفظي بنفسه وقد ينتقل الحق في إجرائه إلى خلفه العام أو الخاص وقد يباشر الحجز من ينوب عنه، وفي جميع الأحوال يجب أن يعلن الخلف أو النائب صفته للمحجوز عليه باعتباره قد حل محل الدائن في إجراء الحجز، وإذا وكل الدائن غيره للقيام بتوقيع الحجز التحفظي نيابة عنه جاز للوكيل اتخاذ كافة الإجراءات التحفظية للمحافظة على حق موكله، ولا يشترط أن يزود بوكالة خاصة بل يكفي وكالة عامة لأن الحجز التحفظي يعد من أعمال الإدارة، وإذا انعدم التفويض كانت الإجراءات باطلة.²

الشرط الثاني: أن تتوفر لدى الدائن المصلحة في مباشرة إجراءات الحجز

¹ محمد فهد الشفقة، التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مؤسسة النوري للطباعة، سوريا، 2009، ص 74.

² تنص المادة 13 من قانون مدني الجزائري: "لا يجوز لأي شخص النقاضي ما لم تكن له الصفة والمصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

يجب أن تتوفر لدى الدائن المصلحة القانونية لمباشرة إجراءات الحجز التحفظي فهي شرط من شروط رفع الدعوى القضائية، كذلك شرط من شروط توقيع الحجز، ومصلحته تكمن في هدف توقيع الحجز التحفظي بالنسبة له، هو منع المدين من تهريب أمواله أو التصرف فيها إضراراً به فكلما خشي الدائن من فقدان ما يضمن حقه كل ما كانت له مصلحة في توقيع الحجز التحفظي ومتى انعدمت المصلحة انعدم الحق فيه.

الشرط الثالث: أن تتوفر لدى الدائن الأهلية اللازمة لمباشرة إجراءات الحجز التحفظي. يجب أن يتمتع الدائن بالأهلية اللازمة لمباشرة إجراءات الحجز التحفظي فإذا كان ناقص الأهلية أو عديمها وجب أن يباشر هذه الإجراءات من يمثله قانوناً كالولي، الوصي، القيم، وإلا وقعت الإجراءات باطلة.

فالأهلية شرط لازم لصحة العمل الإجرائي ومع ذلك يرى أغلبية الفقه أن التدابير المستعجلة ذات الطابع التحفظي والتي لا تمس بأصل الحق لا يشترط لطالبتها بلوغ الدائن سن الرشد وتمتعه بأهلية الأداء بل يكفي أن تتوفر فيه باعتبار أن العمل نافع نفعاً محضاً له، فالغرض من توقيع الحجز التحفظي هو قبض الدين وهو من أعمال الإدارة وليس من أعمال التصرف، وبالتالي يكفي أن تتوفر في طالب الحجز أهلية إدارة أمواله كالمقاصر أهلية الإدارة المأذون له بالإدارة.¹

إضافة إلى الشروط السابقة هناك شروط أخرى يجب أن تتوفر في المحجوز عليه.

الشرط الأول: أن تتوفر في المحجوز عليه الصفة

وصفته تكمن في كونه المسئول شخصياً عن الدين سواء كان مديناً أو كفيلاً شخصياً أو مديناً متضامناً، ويجب أن تستمر هذه الصفة أثناء مباشرة إجراءات الحجز، فإذا انقضى التزام

¹ محمد فهد الشفقة، المرجع السابق، ص 74.

المدين لأي سبب من الأسباب كتسديد الدين مثلا: فإن إجراءات الحجز تتوقف ويرفع الحجز عن أمواله.¹

وكما يجوز إجراء الحجز التحفظي في مواجهة المدين، يجوز إجراءه كذلك في مواجهة خلفه سواء كان عاما أو خاصا أو في مواجهة من يمثله قانونا، فإذا توفي المحجوز عليه قبل بدء إجراءات الحجز أو قبل إتمامها، فإن للحاجز أن يباشر هذه الإجراءات في مواجهة الورثة، وعلى تركة المدين المورث وإذا اقتضى الأمر اتخاذ إجراء من إجراءات الحجز بحضور المحجوز عليه، وكان الورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم أمكن للحاجز أن يستصدر من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة أمرا على عريضة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة (م 618 ف 2 ق إ م إ ج).

وإذا فقد المحجوز عليه أهليته أو زالت صفة من يباشر إجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات الحجز أو قبل إتمامه فإن إجراءات الحجز التحفظي تباشر ضد صاحب الصفة الجديد، أي من قام مقام المحجوز عليه وناب عنه قانونا ولا مجال لاتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته لأن الحجز التحفظي يتم دون ذلك وإذا قام المدين بحوالة الدين قبل إجراء الحجز التحفظي فإن للدائن أن يتخذ هذه الإجراءات في مواجهة الخلف الخاص وهو الشخص المحال عليه الدائن.

الشرط الثاني: أن يكون المحجوز عليه مالكا للأموال المراد توقيع الحجز التحفظي عليها. وهذا تطبيقا للمادة 646 ق إ م إ ج والتي نصت على أن " الحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ... والمادة 647 ق إ م إ والتي نصت على أنه " يجوز للدائن استصدار أمر بالحجز التحفظي على منقولات أو عقارات مدينه ..."، ومع ذلك يمكن للدائن استثناء وفي حالة وجود نص قانوني يقضي بذلك توقيع الحجز التحفظي على أموال مملوكة لغير المدين كما هو الحال بالنسبة للمؤجر الذي يجوز له توقيع الحجز على منقولات

¹ أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001، ص 132.

موجودة بالعين المؤجرة حتى لو كانت مملوكة لغير المستأجر متى كان له الحق في الامتياز عليها ولو لم يعلم بملكية الغير لها وهذا ما أكدته المادة 653 ق إ م إ ج¹

الشرط الثالث: أن تتوفر في المحجوز عليه الأهلية. يجب أن تتوفر في المحجوز عليه الأهلية الإجرائية اللازمة لإمكانية توقيع الحجز التحفظي في مواجهة ولكن ليس معنى هذا أن تصبح عدم أهليته سببا شرعيا لعدم ديونه الواجبة الدفع ورغم عدم نص المشرع الجزائري للأحكام الخاصة بأهلية توقيع الإجراءات التحفظية في قانون الإجراءات المدنية إلا أن الفقهاء تعددت آراءهم في شأن الأهلية المطلوبة في المدين المحجوز عليه.²

المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز العقاري

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى إجراءات توقيع الحجز التنفيذي في الفرع الأول، ثم إجراءات توقيع الحجز التحفظي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي

أولاً: الحجز على عقارات المدين

يكون الحجز على عقار صحيحا متى توافرت فيه شروط، وأهمها تقديم محضر بعدم وجود منقولات، وذاك عملا بمبدأ لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين، إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها، وهذا ما نصت عليه المادة 721/1 ق إ ج م.³

1- استصدار أمر الحجز:

¹ تنص المادة 653 على أنه: "يجوز للمؤجر المباني أن يحجز تحفظيا على منقولات مستأجره الموجودة في هذه المباني وفاء للأجرة المستحقة عن الإيجار".

² محمود عبد الخالق عمر، مبادئ التنفيذ، ط 3، دار النهضة العربية، مصر، 2007، ص 93.

³ المادة 721 من قانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، ج ر، العدد 21.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

يصدر أمر الحجز بموجب أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، بناء على طلب مقدم من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويتضمن الطلب على الخصوص:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار.
 - اسم ولقب المدين وموطنه.
 - وصف العقار المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأي بيانات تفيد في تعيينه، طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.¹
- ويجب أن يرفق الطلب الحجز بالوثائق الآتية تحت طائلة الرفض، وهذا ما نصت عليه المادة 723 من ق ا م إ، وتتمثل الوثائق في:²
- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، وقد ذكرت السندات التنفيذية المادة 600 ق ا م ا. ونسخة من محضر التبليغ والتكليف بالوفاء.
 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
 - مستخرج عمد الرهن أو أمر التخصيص على عمار أو مستخرج من فيد حق الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
 - مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
 - شهادة عقارية.
- ومتى كان الطلب مستوفياً لكافة الشروط المستوجبة قانوناً، يصدر رئيس المحكمة أمره بالحجز، وعند الرفض يمكن تحديد الطلب عند استكمال الوثائق المطلوبة.

2- التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري:

¹ المادة 722 من قانون رقم 08-09.

² المادة 723 من قانون رقم 08-09.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، المحضر القضائي المصرح له قانونا باستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، ويتم ذلك بموجب محضر تبليغ يشتمل فضلا عن البيانات العامة الواجب توافرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من قانون ا ج م السابق وهي ذكر السند التنفيذي وتبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا يحكم، وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز. ثم إعدار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون في مصلحة الشهر العقاري ويصبح نهائيا¹. وأخيرا ذكر موقع العقار وصفته ومشتملاته بدقة.

أما القانون الجديد لقد نص على هذا الإجراء في المادة 725/2 منه، والتي ركز فيها على محتوى البيان المتعلق بالإنذار، حيث جاءت صياغتها كالتالي " ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار، أو الحق العيني العقاري جبرا عنه".

وعليه يكون الذهاب مباشرة للبيع على اعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه، هذا يفسر على أنه تقليص في المواعيد، وهذه من النقاط الإيجابية للقانون الجديد.²

3- قيد أمر الحجز:

وتناول قانون الإجراءات المدنية والإدارية قيد أمر الحجز ضمن المواد 728 إلى 736، حيث استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين لا يترتب عليه أي أثر إذا لم يتم تسجيله بمصلحة الشهر العقاري، وبالتالي يعتبر العقار محجوزا وموضوعا تحت يد القضاء من تاريخ إتمام هذا الإجراء.

¹ هذا الإعدار لا يعتبر مقدمة من مقدمات التنفيذ ولا يعتبر هذا الإعدار في التشريع المقارن حجزا للعقار، ولا يترتب عنه سوى أثر واحد هو قطع التقادم.

² حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 160.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

وقد نصت المادة 725 ف 3 من ق ا م ا على أن المحضر القضائي يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ كأقصى في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، ويعد العقار محجوزاً من تاريخ القيد.

والملاحظ أن المشرع في قانون ا م ا أمر بإيداع أمر الحجز المصلحة المختصة لأجل قيده، فور تبليغه للمدين، على خلاف القانون السابق ق آج، الذي وضع ميعاد شهر كامل لإتمام عملية الإيداع، وهذا ما يفسر كذلك على أنه تخفيض في المواعيد.

وقد بين قانون التسجيل¹، وبكل دقة الإجراءات التي يجب على المحضر إتباعها، والوثائق التي يلزم بإيداعها، ومنها بالأساس السند التنفيذي وأمر الحجز²، ثم يأتي دور المحافظ العقاري المختص الذي أعطيت له صلاحيات واسعة تسمح له بقبول الإيداع أو رفضه، وحتى بعد قبول الإيداع يمكنه رفض القيد، وهنا يقع على عاتقه تبرير ذلك والقانون الجديد لم يشر إلى ذلك صراحة في المادة 728 منه، وعليه إذا قبل الإيداع لا يجوز له رفض القيد، أما إذا لم يوجد ما يبرر الرفض فإن ق ا م ا، يوجب عليه قيد الأمر من تاريخ الإيداع، مع تسليم شهادة عقارية للمحضر القضائي خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية³.

وقد بينت المادة 729 من ق ا م ا الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري عند قيد أمر الحجز وأهمها ذكر تاريخ وساعة الإيداع وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

¹ المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30، ص 498 المعدل

والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 في 19/05/1993 ح ر العدد 34.

² المادة 724 الفقرة 3 من قانون ا م ا التي تنص على: "يلزم بأن يتضمن أمر الحجز بيانات أساسية نذكر منها البيان الثالث ويتعلق بتعيين تسميتها عند الاقتضاء، تعيين العقار تعييناً دقيقاً لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة الأرضية، وهذا ما يسهل الأمر على المحافظ العقاري عند فحصه للملف الخاص بطلب تسجيل أمر الحجز".

³ المادة 728 من قانون ا م ا.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

ومنه إذا قبل الإيداع وتم قيد الأمر يعتبر المادة 725 من ق م ا ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز عقاري، وعملا بأحكام المادة 730 من ق م ا إذا كان العقار المحجوز في حيازة المدين تسند الحراسة له إلى أن يتم البيع.¹

ثانياً: الحجز التنفيذي على عقار غير المدين

يقصد بالغير على حالتين على حالتين يتم فيهما توقيع الحجز على عقار مملوك لغير المدين²، حالة انتقال ملكية العقار إلى شخص يسمى حائز العقار محملة بحق عيني تبقي نافذ في مواجهته، الأمر الذي يجعل عقاره محل للتنفيذ، والحالة التي يقدم فيها عقارا كضمان للوفاء بدين المدين فيكون هذا العقار أيضا محلا للتنفيذ، ففي الحالتين نلاحظ إمكانية توقيع الحجز على عقار هذا الغير رغم أنه ليس مدينا شخصيا للدائن، وليس مسؤولا مسؤولية شخصية أو مباشرة عن الدين.³

ومنه نعرض لحالتي التنفيذ في مواجهة حائز العقار، والكفيل العيني.

أ- الحجز على عقار الحائز:

يعتبر حائزا للعقار طبقا لنص المادة 911/2 من القانون المدني، كل شخص انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب، ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

¹ حمة مرامية، المرجع السابق، ص 162.

² طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 457.

³ أحمد السيد صاوي، المرجع السابق، ص 319.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

وقد حددت المادة 734/1 من ق إ م ا بشكل أخص الحائز الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار، بأنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر قبل قيد أمر الحجز¹، وعلى ذلك يجب عليه لكي يوجد حائز للعقار أن تتوافر الشروط التالية:

الشرط الأول: أن يكون قد تلقى ملكية عقار محمل بحق عيني تبعي مشهر أو أي حق عيني لاقتضائه.

الشرط الثاني: أن تنتقل إليه ملكية العقار بعد شهر الحق العيني التبعي وقبل قيد أمر الحجز الشرط الثالث: ألا يكون هذا الغير مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين الذي يجري التنفيذ. وعليه إذا توفرت الشروط السابقة معاً، يمكن للدائن صاحب الحق العيني التبعي على العقار والذي تم إشهاره قبل تصرف المدين للحائز، اتخاذ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز، وذلك بما له من حق تتبع هذا العقار.

وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز على هذا العقار، أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحائز، بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلبي إلى جانب المدين.²

وطبقاً للقواعد العامة في حجز العقار، تبدأ إجراءات حجز عقار الحائز، بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وتسجيل هذا الحجز، ثم ينذر الحائز ويسجل هذا الإنذار، وتكون الإجراءات على النحو التالي:

¹ المادة 1/734 من ق إ م ا التي تنص على أنه: "إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري منقلاً بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع المبلغ الدين أو تخليته العقار وإلا بيع العقار جبراً عنه.

² طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 462.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

-التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون يقصد به إنذار الحائز بدفع الثمن أو تخليه العقار، نظمه المشرع بموجب المادة 923 من القانون المدني¹، والمادتين 726 و 734 من ق إ م د، ومن ثم يتم إنذار الحائز بموجب محضر قضائي أوجبت المادة 734 أن يشتمل، بالإضافة إلى البيانات العامة لهذه المحاضر، على ما يأتي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له

- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد

- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا يبيع العقار جبرا عنه.

أما فيما يخص ميعاد إنذار الحائز، المستخلص من المادتين أعلاه أنه يمكن إنذار الحائز، إما بعد تبليغ المدين بأمر الحجز وقبل تسجيله، بمعنى أن يتزامن إنذار الحائز مع تبليغ إنذار المدين، كما يمكن إنذار الحائز بعد تبليغ المدين وقيد الأمر بمصلحة الشهر العقاري، وهذا الحل الذي يفضله البعض من الفقه حماية لمصلحة الدائن الحاجز بالأساس².

والغاية من هذا التبليغ حتى يعلم الحائز بالعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد، والدين المطلوب الوفاء به، حتى يتمكن الاختيار بين الوفاء بمبلغ الدين أو يخلي العقار ويتحمل الإجراءات³.

بعد ذلك يجب تسجيل الإنذار الموجه للحائز في مكتب الشهر العقاري، الحكمة من حماية من يتعامل في العقار مع الحائز.

¹ تنص المادة 923 من ق م ج على أنه: "إذا لم يختار الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يظهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع التنبيه في وقت واحد".

² أحمد السيد صاوي، المرجع السابق، ص 327.

³ المرجع نفسه، ص 728.

ب- الحجز على عقار الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يرهن عقاره ضمانا للوفاء بدين غيره¹، والكفيل العيني وإن كان يتفق مع حائز العقار في عدم مسؤوليته الشخصية عن الدين إلا أنه يختلف معه في تقديمه لعقاره اختيارا لضمان حق الدائن، وذلك على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملا بالتأمين دون أن يكون له يد في ترتيبه، وللتنفيذ على عقار الكفيل العيني ينبغي اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين الأصلي، بإعلانه السند التنفيذي وتكليفه بالوفاء باعتبار أنه المسؤول الشخصي عن الدين لعله يوفي به اختياريا، وبعد ذلك وعملا بأحكام المادة 726 من ق إ م ا القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني وانذاره وله الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري باسم الكفيل، وبذلك تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني في العقار بعد الحجز عليه، لأنه لو يسجل باسم المدين لما استطاع الغير أن يعلم بالحجز، وبناء على ذلك فإن التنفيذ ضد الكفيل العيني يتم بنفس الإجراءات التي يحجز بها العقار المملوك للمدين، وبذلك يعد العقار محجوزا من تاريخ قيد أمر الحجز باسم الكفيل العيني.

من استقراء النصوص القانون السابق والجديد التي نظمت حجز العقاري، نلاحظ أن إجراءاته تتميز نسبيا بالطول والتعقيد إذا ما قورنت بإجراءات حجز المنقول، ويرجع ذلك لأهميته، فنزع ملكية العقار من المدين أكثر خطرا من نزع ملكية المنقول، والسبب الآخر يرجع إلى حقوق الغير وحمايتها المتعلقة بالعقار.²

الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز التحفظي

لقد حرص المشرع الجزائري على أن لا يكون الحجز التحفظي وسيلة كيدية في يد أشخاص سيئي النية يطالبون بديون لا وجود لها إضرار بالآخرين، وخصوصا أن المشرع لا يستوجب

¹ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 464.

² حمة مرامية، المرجع السابق، ص 164-165.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

لتوقيعه أن يكون بيد الدائن سند يثبت وجود الدين، بل يكفي مسوغات ظاهرة ترجح وجوده، لذلك استوجب الدائن الحصول على إذن من القضاء لإجرائه تطبيقاً للمادة 647 ق إ م إ ج وهو السبب الشكلي لتوقيعه، كما نص المشرع على الإجراءات القانونية التي تكفل إجراء الحجز التحفظي بعد الحصول على إذن بتوقيعه وهذا ما يسمى بالحجز بمعناه الفني الدقيق، لذلك ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين بحيث نتناول في الفرع الأول السبب الشكلي لتوقيع الحجز التحفظي بينما نتناول في الفرع الثاني الحجز التحفظي بمعناه الفني الدقيق.

أولاً: السبب الشكلي لتوقيع الحجز التحفظي

لقد اشترط القانون على الدائن الذي يريد توقيع حجز تحفظي على أموال مدينه سواء كانت منقولات أو عقارات استصدار أمر بالحجز من القاضي المختص محليا أو نوعيا سواء كان بيده سند دين أم لا تطبيقاً للمادة 647 ق إ م إ ج واستصدار أمر الحجز إجراء قانوني مفروض على كل من يرغب في توقيع الحجز التحفظي وإلا كان الحجز باطلا حيث لم يفرق المشرع بين الدائن الذي لا يحمل سندا تنفيذيا والدائن الذي بحوزته هذا السند ولهذا يكون قد خالف الكثير من التشريعات كالتشريع المصري.

أ- المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز:

01- الاختصاص الإقليمي:

طبقاً للمادة 40 ق إ م إ ج، فإن المحكمة المختصة إقليمياً للإذن بالحجز أي كان نوعه هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها الحجز والتي عادة ما تكون محكمة مقر الأموال المطلوب حجزها أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن الدين المحجوز عليه.¹

وهو كذلك ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 649 ق إ م إ ج صراحة عندما تطرقت إلى المحكمة المختصة إقليمياً بإصدار أمر بالحجز التحفظي حيث نصت على أنه يتم الحجز بموجب

¹ تنص المادة 40 على: "...في مواد الحجز سواء كان بالنسبة للإذن بالحجز أو الإجراءات التالية له، أمام المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز".

أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها".

02- الاختصاص النوعي:

إن رئيس المحكمة المختص إقليمياً هو المختص نوعياً بإصدار الأمر بالحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة متى توافرت الشروط القانونية لإجرائه وهذا طبقاً للمادة 649 ق إ م إ ج، والتي نصت على أنه " يتم الحجز التحفظي بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة"، ومع ذلك أجازت المحكمة العليا استصدار أمر الحجز عن طريق القضاء الاستعجالي في قرارها رقم 31624 الصادر بتاريخ 27/04/1983. والتي نصت فيه على أنه متى اقتصر نص المادة 345 من قانون إجراءات مدنية حالياً تقابله المادة 649 ق إ م إ ج) على أن الحجز التحفظي يجري بمقتضى أمر على ذيل عريضة ومن ثمة فإن استصدار هذا الأمر عن طريق القضاء الاستعجالي يكون من الجائز قانوناً لعدم وجود أي نص قانوني يمنع ذلك مادام حق دفاع المحجوز عليه مضموناً لاتسام هذا الإجراء في كلا الأمرين بالطابع المؤقت، ولما كان ذلك، فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق إجراءات جوهرية في غير محله ويستوجب الرفض.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال أن قضاة الاستعجال قد أيدوا أمراً استعجالياً بإجراء حجز تحفظي على سيارتين متنازعتين في ملكيتهما فإنهم بقضائهم هذا التزموا بتطبيق القانون".

واستناداً إلى هذا القرار يرى الكثير من الفقهاء إمكانية إتباع الدائن إجراءات القضاء الاستعجالي لتوقيع الحجز التحفظي على أموال المدين بدلاً من استصدار أمراً على ذيل العريضة.¹

03- المحكمة المختصة بتوقيع الحجز التحفظي خلال وجود دعوى ثبوت الدين:

¹ نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 78-79.

نص المشرع الجزائري في المادة 648 ق إ م إ ج على إمكانية توقيع الدائن الحجز التحفظي على أموال المدين خلال وجود دعوى ثبوت الدين أمام قاضي الموضوع، فقد تكون الدعوى بأصل الحق قائمة ولم يطلب الدائن (المدعي) الحجز في بدايتها إما لملاءة المدين أو لعدم خوفه من تهريب المدين لأمواله ومتى حدث العكس وتوفرت لديه الخشية من أن يفقد ما يضمن به حقه كان له أن يتقدم بطلب إلقاء الحجز.

ثانياً: تقديم الدائن طلب الحجز

يخضع طلب الإذن بتوقيع الحجز التحفظي وإجراءات إصداره للقواعد الخاصة بإجراءات استصدار الأوامر على عرائض المنصوص عليها في ق إ م إ ج، حيث يقوم الدائن بتقديم الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين أو مقر الأموال المطلوب حجزها، وذلك بناء على عريضة مسببة ومؤرخة وموقعة منه أو ممن ينوبه من نسختين متطابقتين تشمل بيانات معينة أهمها ما يلي:¹

- اسم ولقب وموطن الدائن، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- اسم ولقب وموطن المدين، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

- تحديد المحكمة المرفوع إليها طلب الإذن بالحجز على أموال المدين.

- عرض موجز للوقائع التي أدت إلى نشوء علاقة المديونية مع تحديد مصدر الدين.

- ذكر الأسباب التي يستند إليها الدائن لتقييم طلب توقيع الحجز التحفظي على أموال

مدينه.²

¹ أحمد السيد صاوي، المرجع السابق، ص 329.

² نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

- ذكر السندات التي تبرر وجود الدين أو المسوغات الظاهرة التي ترجح وجوده في حالة غياب هاته السندات - ذكر قيمة الدين إن كان محدد بوثيقة وإن لم يكن كذلك يذكر مقداره التقريبي وتاريخ نشوئه.

- تعيين مبدئي للأموال المراد الحجز عليها، فإذا تعلق الأمر بمنقولات مادية يجب تعيينها تعيينا نافيا للجهالة. التماس الدائن في آخر العريضة من رئيس المحكمة منحه أمر بتوقيع حجز تحفظي على أموال المدين المراد الحجز عليها سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو العقارات.

- تحديد تاريخ تقديم العريضة وتوقيع الدائن في آخرها.¹

ثالثا: استصدار أمر بإجراء الحجز التحفظي

يقوم الدائن بعد إعداده للملف المتكون من الطلب والوثائق المؤيدة بإيداعه بأمانة رئاسة المحكمة.

مع دفع الرسوم القضائية، ليتولى كاتب الضبط إحالة الملف إلى رئيس المحكمة، والذي ألزمه القانون بضرورة الفصل في طلب الحجز في أجل أقصاه 05 أيام من تاريخ إيداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة طبقا للمادة 649 ق إ م إ ج دون أن ينص على الجزاء القانوني المترتب على عدم احترامه لهذا الأجل.

01 - قبول طلب الحجز:

متى قبل رئيس المحكمة طلب الدائن أصدر أمرا في ذيل العريضة بإجراء الحجز التحفظي، حيث تحتفظ أمانة الضبط بنسخة وتسلم نسخة لطالب الحجز ويسجل أمر الحجز التحفظي في سجلات الحجز التحفظية الموجودة على مستوى كتابة ضبط المحكمة، كما يسجل بمكتب التسجيل باعتباره عقدا قضائيا يخضع لرسوم التسجيل والطابع المستحقة للدولة، ويعد هذا الأمر

¹ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 467.

سند تنفيذي قابلاً للتنفيذ بناء على النسخة الأصلية يترتب على عدم تنفيذه خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ صدوره سقوطه وعدم ترتيبه لأي أثر قانوني.¹

02 - رفض طلب الحجز:

إذا كان لرئيس المحكمة السلطة التقديرية في قبول طلب الحجز، فإن له كذلك السلطة التقديرية في رفض الطلب مادامت أسباب الرفض متوفرة، كانعدام حالة الخشية والخوف من تهريب المدين لأمواله أو غياب ما يثبت وجود الدين.... الخ.

وعليه في هذه الحالة تسبب الأمر بالرفض أي ذكر الأسباب التي دفعته إلى اتخاذ قرار الرفض حتى يتسنى لطالب الحجز اتخاذ ما يراه مناسباً من إجراءات كالطعن فيه بسبب عدم اقتناعه بهذا التسبب أو إعادة تقديم طلب من جديد مع تصحيح الأوضاع، فإذا كانت أسباب الرفض متعلقة مثلاً بعدم تقديم الوثائق إلى القاضي أو عدم توقيع على العريضة أو عدم احتوائها على البيانات اللازمة أمكنه تصحيح الخطأ وإعادة الطلب من جديد.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز العقاري ونطاقه

ولمعرفة آثار نطاق الحجز العقاري لا بد من معرفة العقار محل الحجز وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول الآثار المترتبة عن الحجز التنفيذي، أما المطلب الثاني خصصناه لآثار الحجز التحفظي.

المطلب الأول: الآثار المترتبة على الحجز التنفيذي

إن كانت إجراءات الحجز التنفيذي تختلف باختلاف نوع العقار محل الحجز إن كان العقار مشهراً أو غير مشهراً فإن الآثار المترتبة على كل منهما لا تتغير ولو بتغير صفة مالك العقار

¹ حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 167.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

إن كان مدينا حائزا أو كفيلا عينيا غير أن هذه الآثار تترتب بمجرد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية إن كان العقار مملوكا للمدين، أما بالنسبة لعقار الحائز والكفيل العيني فإن الحجز يصبح نافذا من تاريخ توجيه الإنذار لهما.¹

وعليه فإنه يترتب عن هذا الإجراء آثار قانونية هامة منها ما هو للمدين ومنها ما يقع على عاتقه وهو ما سيتم التطرق إليه في فرعي هذا المطلب.

الفرع الأول: الآثار التي تترتب في حق المدين المحجوز عليه

لا يقصد بالآثار المترتبة على توقيع الحجز التنفيذي على العقار و / أو الحق العيني العقاري ما يحد من سلطات المحجوز عليه على ملكيته فقط، بل ويرتب الحجز آثارا لصالحه، لاسيما احتفاظه بملكية العقار المحجوز وقطع مدة التقادم، وهو ما سنتطرق إليه ضمن هذا الفرع.

أولاً: احتفاظ المحجوز عليه بملكية العقار

لا يقصد بتوقيع الحجز على العقار أو ما يسمى بوضع العقار تحت يد القضاء انتزاع ملكيته من المدين المحجوز عليه وتسليمها للقضاء، بل يبقى المدين المحجوز عليه مالكا للعقار المحجوز إلى غاية بيعه بالمزاد العلني وانتقال ملكيته إلى الراسي عليه المزاد هذه الأخيرة التي تعتبر آخر مرحلة من مراحل الحجز التنفيذي على العقار، وهو ما سيأتي تفصيله عند تطرقنا لمرحلة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وهو نفس الحكم بالنسبة لحائز العقار المرهون وعقار الكفيل العيني اللذان تبقى ملكيتهما للعقار قائمة على الرغم من توقيع الحجز على العقارات المملوكة لهما.²

وفي المقابل يترتب على بقاء العقار مملوك للمحجوز عليه، التزام هذا الأخير بالمحافظة على العقار المحجوز وذلك بالقيام بكل التدابير والإجراءات القانونية والمادية للحفاظ على العقار المحجوز، كما يمكنه القيام بكل المساعي المخولة له قانونا لحمايته والمقصود هنا دعاوى الحياة

¹ نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 85.

² حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 170.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

الثلاث، أما في حال هلاك العقار المحجوز فإن تبعة الهلاك يتحملها المدين المحجوز عليه إذا هلك العقار المحجوز وهو في ذمته مهما كان مصدر هذا الهلاك، سواء تعلق الأمر بقوة قاهرة أو بخطأ منه ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يتحملها الدائن الحاجز ولا مجال للتحدث عن حالة من حالات انقضاء الدين.

ثانياً: قطع مدة التقادم

يترتب على الحجز بصفة عامة سواء كان الحجز تحفظياً أو تنفيذياً واقعا على المنقول أم على العقار قطع مدة التقادم، غير أن وقت سريانه يختلف باختلاف طبيعة محل الحجز فإن كان الحجز واقعا على منقول، فتبدأ مدة التقادم بالسريان من تاريخ تحرير محضر الجرد وتعيين المال المحجوز عليه حارسا عليه، أما بالنسبة للعقار فيسري قطع التقادم من تاريخ استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين، بمعنى ليس بالضرورة أن يتم الحجز بصورة فعلية، كي ينتج أثر قطع سريا مدة التقادم، أي لا ينتظر حتى قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وهو ما أكدته المادة 317 من القانون المدني الجزائري بنصها : "ينقطع التقادم بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة بالتبعية أو بالحجز ...".¹

وهو ما ذهبت إليه محكمة النقض المصرية في عدة أحكام منها الحكم الصادر في 22/11/1966 بقولها " أن قيام الدائن بالتنبيه أو بالحجز على المدين لنزع ملكية عقاره وإن كان بذاته إجراء قاطعا للتقادم المسقط لحقه في ذمة مدينه يبدأ بموجبه سريان التقادم من جديد، إلا أن الحكم بإلغاء قائمة شروط البيع لبطلان سند التنفيذ أو بطلان حق الحاجز في التنفيذ به يستتبع حتما بطلان التنبيه الذي أعلن دون سند صحيح يخول الحق في التنفيذ بمقتضاه فلا يكون للتنبيه أثر في قطع التقادم.

¹ مخلوف هشام، آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2018، ص 38.

الفرع الثاني: الآثار التي تترتب في ذمة المدين المحجوز عليه

إن الهدف من توقيع الحجز بصفة عامة، تحفظيا كان أم تنفيذيا بجميع أنواعه، فإنه يهدف بالدرجة الأولى إلى الحد من سلطات المحجوز عليه على العقار المحجوز منعا من الإضرار بالدائنين،

الذين من مصلحتهم الحفاظ على الذمة المالية للمدين ملئ ومنع المدين من القيام بأي تصرف من شأنه أن ينقص من قيمة المال المحجوز، أو يمس بما للدائنين من حق الضمان العام على أمواله، إلى غاية بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز بالمزاد العلني واستيفاء جميع الديون والمصاريف من المبالغ المتحصل عليها من جراء البيع.¹

وتتمثل الآثار المترتبة على ذمة المدين فيما يلي:

أولا: عدم نفاذ التصرف

كما سبق ذكره فإن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه وإنما يبقى مالكا له إلى أن يباع بالمزاد العلني وكل ما يترتب على الحجز أن المدين المحجوز عليه يمنع من التصرف في المال المحجوز بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز فيما له من حق الضمان.²

أين تنص المادة 735 ق إ م على أنه " لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال"، وعليه ووفقا لهذه المادة تعتبر كل تصرفات المدين المحجوز عليه وكذلك حائز العقار والكفيل العيني على العقار المحجوز أو الحق العيني العقاري اللاحقة لقيد أمر الحجز قابلة للإبطال بمعنى لا يمكن للمحجوز عليه القيام بأي تصرف ناقل للملكية من بيع هبة، مقايضة أو وقف أو حتى ترتيب

¹ حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 171.

² حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 08-09، دار هومة، الجزائر، 2012، ص 278.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

تأمينات عينية عليه كالرهن والتخصيص، وإلا كان تصرفا قابلا للإبطال من طرف الدائن الحاجز، لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار وتبعد الراغبين في شرائه العقار.¹

غير أن هذه التصرفات لا تعتبر لا باطلة ولا حتى قابلة للإبطال كون أن التصرف الواقع على صحيح لأنه وقع على مال مملوك للمدين فكما سبق الإشارة إليه أن الحجز التنفيذي على العقار لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه هذا الأخير الذي يمنع من التصرف في أمواله سواء المنقولة منها أو العقارية، غير أنه ما ينتج عن توقيع الحجز على العقار هو عدم نفاذ هذه التصرفات في مواجهة الدائن الحاجز، الدائن الممتاز والراسي عليه المزاد ابتداء من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.²

فالوصف الأصح ليس القابلية للإبطال وإنما عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز بعد قيد أمر الحجز إذ تعتبر تصرفات المدين صحيحة في حد ذاتها وترتب آثارها فيما بين المتقاعدين، فلا نقول أنها تصرفات قابلة للإبطال ولكنها غير نافذة في حق الدائن الحاجز فقط وهو التكيف الأصح.

غير أنه وإن كان الأصل عدم نفاذ تصرفات المدين الواقعة على العقار من تاريخ قيد أمر الحجز غير أنه لكل قاعدة استثناء، والاستثناء على هذه القاعدة أي قاعدة قابلية تصرفات المدين الواقعة على العقار للإبطال، أن هناك أشخاص بإمكانهم تقييد حقوقهم على العقار المحجوز حتى بعد قيد أمر الحجز وهم بائع العقار المحجوز مقرض ثمنه والشريك المقاسم فلهؤلاء الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، شريطة أن يتم قيد هذه الامتيازات في الأجل المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 999 إلى المادة 1001، إذ لهم مهلة شهرين لقيدها تبدأ من تاريخ شهر عقد ملكية العقار المحجوز وإلا سقط حقهم في هذا الاستثناء وأصبحت تصرفاتهم هي الأخرى قابلة للأبطال.³

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 279.

² نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 95.

³ المرجع نفسه، ص 96.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

وبالنظر إلى قانون الإجراءات المدنية السابق نجده رتب في مادته 385 البطلان على هذه التصرفات وليس قابليتها للإبطال وهو أمر غير مستساغ كونها أقرت من أجل حماية مصلحة أشخاص معينة وهم الدائن الحاجز الدائن الممتاز والراسي عليه المزاد كما سبق توضيحه أعلاه وبالتالي لا يمكن التمسك به إلا لمن تقرر لمصلحته وليس حماية للنظام العام، وهو الأمر الذي تداركه المشرع الجزائري في التشريع الحالي وقد أصاب في هذا الشأن فجعلها وسيلة في يد الدائن الحاجز له أن يمارسها كما له أن يمتنع عن ذلك وبالتالي قد يجيزها، على الرغم من عدم إصابته في الوصف القانوني، كما سبق توضيحه بأنه عدم نفاذ التصرف وليس القابلية للإبطال.¹

كما أنه هناك استثناء آخر على هذا المبدأ وهو بيع العقار المحجوز باعتباره منقولاً بحسب المال، فإن كان المنع من التصرف في العقار المحجوز يهدف إلى حماية الضمان العام للدائنين بعدم الإنقاص من قيمة العقار، فإن هذا المبدأ لا يمكن تصوره إذا تصرف المدين المحجوز عليه في الثمار وهي متصلة بالعقار لأنها تعتبر من قبيل أعمال الإدارة وبالتالي بإمكان المحجوز عليها التصرف في الثمار المتصلة بالعقار المحجوز باعتبارها منقولات بحسب المال على أن تكون من قبيل أعمال الإدارة الحسنة، على أن يقوم بإيداع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة وهو ما أورده المادة 732 من ق إ م إ في فقرتها الثانية.

غير أنه لا يمكن تصور ذلك إذا ورد على أصل العقار باعتباره منقولاً بحسب المال، كأن يقوم المدين المحجوز عليه بهدم البناية ويقوم ببيع حطامها، كون أن هذا العمل يعتبر تبديداً للأموال المحجوزة لأن المدين بتصرفه هذا قام بالإنقاص من قيمة العقار المحجوز، وبالتالي يتعرض للمساءلة الجزائية فضلاً عن حق الدائن المتضرر من هذا العمل في المطالبة بالتعويض وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 733 من ق إ م إ.

هذا وأن الأثر المترتب على قيد أمر الحجز لا يسري على تصرفات المدين المحجوز عليه فقط، بل يمتد ليشمل كل الحقوق العينية التي يمكن أن تترتب على العقار ولو لم يكن لإرادة

¹ حمة مرامية، المرجع السابق، ص 173.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

المدين دخل فيها، فالأمر يتعلق بعدم نفاذ أي تصرف يقع على العقار بعد قيد أمر الحجز مثل ذلك الحقوق العينية التي تقرر بموجب حكم أو أمر من القضاء، كحق التخصيص الذي يصدر بحكم لصالح الدائنين.¹

غير أنه يمكن للمدين المحجوز عليه تقاضي إبطال تصرفاته من قبل من تقرر لمصلحتهم وتحسينها إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني مبلغا كافيا لسداد الدين وتغطية المصاريف قبل جلسة المزايمة لدى أمانة ضبط المحكمة أو المحضر القضائي وهو ما نصت عليه المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه وبهذا الإجراء تكون هذه التصرفات نافذة حتى في مواجهة الدائن الحاجز، ويمكن للمدين المحجوز عليه طلب رفع الحجز على العقار، بذلك جميع تصرفاته الواقعة على العقار بعد قيد أمر الحجز نافذة.²

ثانيا: تقييد سلطة المدين في استغلال العقار وتأجيريه

وإن كان يقصد بالحجز بأنه غل يد المدين عن المال المحجوز ووضعه تحت يد القضاء، فإن هذا تعبير يبقى مجازيا وغير واقعي فالحجز لا يؤدي إلى سلب المدين العقار المملوك له فور توقيع الحجز التنفيذي عليه بقيد أمر الحجز، والذي يعد العقار محجوزا ومرتبيا لجميع آثاره من تاريخ هذا الإجراء، فملكية المدين تبقى قائمة ويمارس بموجبها العديد من سلطاته على هذا العقار إلى غاية بيعه بالمزاد العلني ورسو المزاد، غير أن هذه السلطات تتغير بحسب وضعية العقار وقت الحجز إن كان مؤجرا أو إذا كان العقار المحجوز تحت يد المدين ولم يكن مؤجرا وكننتيجة لبقاء ملكية العقار المحجوز للمدين على الرغم من توقيع الحجز فإنه يبقى حائزا له إن لم يكن العقار مؤجرا قبل قيد أمر الحجز باعتباره حارسا له بقوة القانون إلى أن يتم بيعه وهو ما نص عليه المشرع الجزائري ضمن المادة 730 من ق إ م إ في فقرتها الأولى منه، وعليه يجوز أن تترك في يد المدين أمواله الغير منقولة التي تحت يده وأوقع عليها الحجز إلى أن تنتهي المزايمة وله أن يستعمل هذا العقار ويستغله كما يشاء، فإذا كان المدين مستعملا للعقار بنفسه

¹ حمة مرامية، المرجع السابق، ص 174.

² المرجع نفسه، ص 175.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

بأن كان العقار المحجوز مسكنا بقي ساكنا فيه دون دفع أجرة وهذا راجع لاعتبارات إنسانية وفي المقابل وكنتيجة منطقية عن عدم دفع أجرة على انتقاعه من العين محل الحجز على الرغم من توقيعه يمارس المدين الحراسة القضائية للعقار المحجوز دون أجر ويبدل في ذلك عناية الرجل العادي للمحافظة على العقار المحجوز. هذا ما لم يصدر أمر قضائي يقضي بخلاف ذلك، ويقصد بالأمر المخالف صدور أمر من رئيس المحكمة أو قاضي البيوع بطلب من الدائن الحاجز بموجب دعوى استعجالية بحسب المرحلة التي يكون عليها الحجز إذا أثبت الدائن الحاجز أن المدين لا يتخذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على العقار المحجوز، كما يجوز لقاضي البيوع بطلب من الدائن الحاجز أو المحضر القضائي أن يعين حارسا قضائيا غير المدين في حال رفض هذا الأخير حراسة عقاره.¹

ب- إذا كان العقار المحجوز مؤجرا:

من بين التصرفات التي يمنع على المدين المحجوز عليه القيام بها هي إبرام عقود الإيجار، فالى أي مدى تبقى سلطة المدين المحجوز عليه في إدارة العقار المحجوز ممكنه خصوصا إن علمنا أن عقد الإيجار مهما طالته مدته فإنه لا يرتب حقوقا عينية للمستأجر؟، ولا تعطي لهذا الأخير الحق في التصرف في العين المؤجرة وكل ما يرتبه عقد الإيجار هو التزامات شخصية لكلا الطرفين فهو من عقود الإدارة ويخرج تماما من دائرة التصرفات الناقلة للملكية؟

فعلى الرغم من أن عقد الإيجار لا يرتب حقوقا عينية للمستأجر على العين المؤجرة، إلا أن المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات المقارنة منع المدين من القيام به ذلك أن هذا التصرف ينقص من قيمة العقار عند بيعه بالمزاد العلني وهو ما يتعارض والهدف من وراء توقيع الحجز التنفيذي.²

¹ نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 97.

² حمة مرامية، المرجع السابق، ص 177.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

غير أنه قد يحدث وأن يكون العقار مؤجرا قبل قيد أمر ،الحجز، شريطة أن يكون هذا الإيجار ثابت التاريخ ، وفقا لأحكام المادتين 896، 897 من القانون المدني والمادة 731 من ق إ م إ ، فإنه يسري هذا الحجز في حق الدائنين الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم قبل قيد أمر، كما يسري هذا الإيجار أيضا في حق الراسي عليه المزداد كون أن هذا الأخير وبمفهوم المخالفة لا تسري التصرفات في مواجهته إلا ما يسري منها على الدائنين الحاجزين أو المعتبرين طرفا في الإجراءات، وبالتالي يحتج بهذا العقد في مواجهتهم غير أنه في المقابل تعتبر أجرته المستحقة محجوزة في يد المستأجر بمجرد تبليغ هذا الأخير بأمر الحجز وإعذار هذا الأخير بعدم التخلي عليها وعدم تسليمها إلى المدين أو غيره.

فيصبح المستأجر في هذه الحالة محجوزة لديه وتمارس في مواجهته إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير فيما يتعلق بالأجرة وهو ما نص عليه المشرع في المواد 667 وما يليها من ق إ م إ ويمتتع عليه لوفاء بما لمالك العقار، وإذا فعل فإن الوفاء لا يسري في حق الحاجز.¹

غير أنه إذا كانت الأجرة معجلة بأن وفي بها المستأجر للمدين قبل قيد أمر الحجز فإن هذا الأخير يسأل عنها بصفته حائزا لها.

إلا أنه إذا ثبت أن الإيجار المبرم قبل قيد أمر الحجز وإن كان ثابت التاريخ، قد تم بتواطؤ من المستأجر جاز للمحكمة بناء على طلب الحاجز إبطال هذا الإيجار على أساس الغش طبقا للقاعدة "الغش يبطل كل شيء" وهو ما ورد في نص المادة 731 من ق إ م إ.

ورغم هذا المنع من تأجير العقار من طرف المدين المحجوز عليه بمجرد توقيع الحجز وعدم نفاذ هذا التصرف، إذا تم بعد قيد أمر الحجز في مواجهة الدائن ومن حكمه، إلا أن هناك استثناء على هذه القاعدة وهو ما نص عليه المشرع في المادة 896 من القانون المدني على أن الإجراءات المبرمة بعد قيد أمر الحجز إذا لم تعجل فيها الأجرة لا تكون نافذة في حق الحاجز،

¹ هشام مخلوف، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

إلا إذا اعتبرت من قبيل أعمال الإدارة الحسنة، أي أن المشرع استثنى أعمال الإدارة الحسنة من هذا المنع كون أنها لا تنقص من قيمة العقار شيئاً.¹

ذلك بالإضافة إلى أنه لا يمنع أيضا من إبرام عقود إيجار حتى بعد قيد أمر الحجز إذا أذن بها.

القضاء، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار المحجوز، وهو الحكم الذي نصت عليه المادة 731 في فقرتها 02 على أنه "يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر".

وما يمكن قوله فيما يتعلق بالنسبة للإيجارات الواجبة الشهر التي نوه عنها المشرع الجزائري في المادة أعلاه هي تلك التي أوجب القانون أن تتم في قالب رسمي بموجب نصوص خاصة، والتي اعتمد فيها المشرع على المعيار الزمني أي التي يتعلق الشهر فيها بمدة الإيجار إن طالت أو قصرت وعن مدة الإيجار فإن المشرع لم يعالجها ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلافا لما هو وارد في القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل، برهن إذ نصت المادة 896 منه على أن "الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا في حدود هذه المدة ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن".

وبالرجوع إلى الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري في المادة 17 منه، فإنه لا يترتب أي أثر للإيجارات المبرمة لمدة 12 سنة بالنسبة للأطراف أو للغير في حالة عدم إشهارها في صحيفة البطاقات العقارية.

وعليه فللدائنين العاديين التمسك بهذه المادة، لإبطال الإيجارات التي قد تصل إلى هذه المدة أو تتجاوزها في حالة لم يتم شهرها.

¹ مخلوف هشام، المرجع السابق، ص 37.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

هذا وبالإضافة إلى شرط آخر للاعتداد بعقد الإيجار في مواجهة الدائن الحاجز والراسي عليه المزداد، فإنه منذ صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري والمعدل بالقانون رقم 07-205 المؤرخ في 13/05/2007 المتعلق بتعديل القانون المدني، فإنه يشترط في نص المادة 21 منه لتجسيد علاقة الإيجار بين المؤجر وجوبا في عقد مكتوب وبتاريخ مسمى طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 86099495 المؤرخ في 1998/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، لتكون نافذة في حق الغير و عليه وطبقا لهذا المرسوم يمكن، للدائنين الحاجزين أو الراسي عليه المزداد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم إذا لم تبرم وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه قانونيا.¹

ثالثا: إلحاق الثمار

يعني بترتب هذا الأثر أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية أو مدنية تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي بالعقار المحجوز، غير أنه في كثير من الحالات يحدث أن تحجز الثمار قبل قيد أمر الحجز، ثم يتم حجز العقار الذي توجد به هذه الثمار فيتم قيد أمر الحجز، فهنا يقع تزاخم بين حقوق الحاجزين فكيف يسوى الوضع من جهة؟ وهل تلحق هذه الثمار بالعقار المحجوز أم لا؟

يمكن القول بأن الثمار المستحقة للمحجوز عليه على الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبض ثمنها المحجوز عليه فالعبرة بيوم فصلها عنه فإذا فصلت قبل قيد الحجز، فلا تلحق هذه الثمار بالعقار لأنها فقدت صفة العقار وأصبحت منقولا مستقبلا، ووجب اتباع إجراءات الحجز على المنقول بشأنها.

¹ حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 168-169.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

وباعتبار أن ثمار العقار تعد محجوزة مع العقار من تاريخ حجزه رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المآل، فنص القانون على جواز بيع الثمار الملحقة به متى كان ذلك من أعمال التسيير العادية للمدين وكل المداخل والإيرادات تودع بأمانة الضبط لتضاف إلى قيمة الحجز.¹

أما المحاصيل الزراعية المختلفة فيجوز بيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط كأسواق الجملة أو أية طريقة تضمن البيع بثمن أفضل بعد استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة، ويودع الناتج بأمانة ضبط المحكمة وتضاف كذلك إلى قيمة الحجز، وهذا ما نصت عليه المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولمعاقبة المدين وحائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار، رتب المشرع في المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن ذلك مسؤولية مدنية بالتعويض وجزائية بإدانته بجريمة تبديد أموال محجوزة طبقاً لنص المادة 364 من قانون العقوبات.

المطلب الثاني: آثار الحجز التحفظي ووسائل الحد منه

يترتب على توقيع الحجز التحفظي على أموال المدين وضعها تحت يد القضاء، ومنع المدين من الترف فيها إضراراً بدائنيه بالإضافة إلى آثار قانونية متعددة.

ومن آثار الحجز التحفظي كذلك إخضاع محل الحجز لنظام قانوني خاص، حيث يترتب على الحجز بصفة عامة والحجز التحفظي بصفة خاصة عزل الأموال المحجوزة وملحقاتها عن بقية أموال المدين، بحيث تكون مجموعة مستقلة ومتميزة خاضعة لنظام قانوني خاص بقصد تحقيق الغرض من الحجز وهو التمهيد لإشباع حق الدائن الحاجز.

ويتكون هذا النظام القانوني الخاص من عناصر أهمها، عدم خروج المال المحجوز من ملك المدين المحجوز عليه مع ضرورة المحافظة على المال المحجوز بغرض التنفيذ عليه، وذلك

¹ هشام مخلوف، المرجع السابق، ص 39.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

بوضعه تحت الحراسة ومنع نفاذ تصرفات المدين فيه وتقييد سلطته في استعماله، وسوف نتناول شرح هذه العناصر تباعا.¹

الفرع الأول: الأثار المترتبة عن الحجز التحفظي

إن المبدأ العام في الحجز هو عدم خروج المال المحجوز من ملك صاحبه سواء كان حجزا تحظيا أو تنفيذيا، فالهدف من الحجز هو التمهيد لإشباع حق الحاجز.

أولاً: كيفية بقاء المال المحجوز في ذمة المحجوز عليه المالية

إن الحجز التحفظي له وظيفة تحفظية تهدف إلى تقييد سلطة المحجوز عليه على ماله المحجوز حماية لحق الحاجز، وهو كإجراء قانوني لا يؤدي إلى نزع ملكية الأموال المحجوزة عن المدين وإنما إجراء البيع بالمزاد العلني هو الذي يعتبر الأداة القانونية لنزع ملكية هذه الأموال ونقلها إلى الراسي عليه المزاد وهذا طبعا بعد أن يتحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي.²

لذلك جاء المبدأ العام الذي يقضي بأن الحجز التحفظي في حد ذاته لا ينزع الأموال المحجوزة من ملك صاحبها ولا يؤدي مباشرة إلى بيع تلك الأموال ولا يترتب حقا عينيا للدائن الحاجز على هذه الأموال، وإنما الهدف من الحجز التحفظي هو التحفظ على أموال المدين ووضعه تحت يد القضاء مع بقاءه مالكا لها طول مدة الحجز.

هذا ويترتب على قاعدة عدم خروج المال المحجوز تحفظيا عن ملك صاحبه مجموعة من النتائج الإجرائية والموضوعية.

ثانياً: النتائج المترتبة على بقاء المال المحجوز في ذمة المحجوز عليه المالية

¹ محمد فهد الشفقة، المرجع السابق، ص 280.

² حمة مرامية، المرجع السابق، ص 180.

يترتب على بقاء المال المحجوز في ذمة المحجوز عليه المالية نتائج إجرائية وموضوعية كما يلي:¹

أ - النتائج الإجرائية لعدم خروج المال المحجوز عن ملك صاحبه:

01- لا يؤدي الحجز التحفظي إلى اختصاص الحاجز للمال المحجوز، فيحق لأي دائن آخر له سند دين أو مسوغات ظاهرة ترجح وجود الدين الحجز على نفس المال.

02- يتم إجراء بيع المال المحجوز بعد حصول الدائن على سند تنفيذي ويتحول الحجز التحفظي بعد تثبيته إلى حجز تنفيذي، وإذا بيع المال حل ثمنه محله في ذمة المحجوز عليه فيصبح الثمن ملك له بدلاً من المال المبيع.

03- إذا تم التنازل عن إجراءات الحجز أو حكم بإبطاله أو باعتباره كأن لم يكن لعدم إتمام إجراءاته كانت تصرفات المحجوز عليه بشأن المال المحجوز نافذة بأثر رجعي من وقت وقوعها في مواجهة الدائن الحاجز.²

ب - النتائج الموضوعية لعدم خروج المال المحجوز من ملك صاحبه:

01- للمحجوز عليه أن يتصرف في المال المحجوز كما يشاء بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت بعوض أو تبرع، ولا يمكن الادعاء بأنه قد تصرف في مال ملك للغير، فتصرفه في أمواله ليس تصرف في ملك الغير.

02- للمحجوز عليه مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة للمحافظة على المال المحجوز فإذا كان عقار فه أن يرفع دعاوى الحيازة المختلفة إذا كان هو الحاجز وتم الاعتداء على حيازته كما تتخذ الإجراءات القضائية والتنفيذية المتعلقة بهذا المال في موجهته.

¹ نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 94.

² نبيلة عيساوي، المرجع السابق، ص 95.

03- إذا هلك المال المحجوز بقوة قاهرة وقعت تبعة الهلاك على المحجوز عليه باعتباره المالك، أما الحاجز فلا ينقضي حقه بسبب هذا الهلاك ولا يتحمل هو تبعته ويستطيع الحجز على أموال أخرى للمدين لم تكن محجوزة من قبل.¹

أ- عدم نفاذ تصرفات المحجوز عليه الواردة على أمواله المحجوزة:

لأن الحجز ليس بتاتا سبب من أسباب بطلان التصرفات القانونية، حيث لا ينقص ولا يعدم أهلية المحجوز عليه المتصرف، ولأن القانون يبقي المحجوز على ملك صاحبه الذي له حق التصرف فيه، كان لا بد أن تكون تصرفات المحجوز عليه صحيحة ومنتجة لآثارها القانونية إلا أنه بهدف عدم فقدان الحجز التحفظي قيمته القانونية باعتباره إجراء قانوني يحمي الدائنين في مواجهة المحجوز عليه ورعاية لحقهم كان لا بد أن لا تنفذ تصرفات المحجوز عليه وإلا انعدم كل معنى للحجز، بينما تبقى ملكية المال المحجوز للمدين إلا أن القانون قد قيد من سلطته الناتجة عن هذه الملكية بهدف تحقيق الغرض من الحجز التحفظي، بإقراره لقاعدة عدم نفاذ تصرفاته على أمواله المحجوزة من تاريخ توقيع الحجز وهذا ما أكدته المادة 661 ق إ م إ ج والتي نصت على أنه " كل تصرف قانوني من المدين في الأموال المحجوزة لا يكون نافذا".²

أولاً: نطاق عدم النفاذ من حيث التصرفات

القاعدة أن كافة التصرفات القانونية التي تصدر عن المحجوز عليه تكون غير نافذة في مواجهة الحاجز إذا كان من شأنها الإضرار به كما لو كانت تؤدي إلى منع التنفيذ على المال المحجوز لخروجه عن ملك صاحبه أو إذا كان من شأنها الانتقاص من قيمته سواء كان منقولاً أو عقاراً، لذا يشمل عدم النفاذ التصرفات التالية.

01- التصرفات التي من شأنها إخراج المال المحجوز من ملك الحجز عليه:

¹ هشام مخلوف، المرجع السابق، ص 40.

² المادة 661 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وهي التصرفات الناقلة للملكية المال المحجوز سواء كان بعوض أو بغير عوض إذ يؤدي الاعتراف بانتقال الملكية للغير إلى بطلان الحجز لأن محله يجب أن يكون مالا مملوكا للمدين ومع ذلك يرد على هذه القاعدة استثناء يتمثل في قاعدة الحيازة في المنقول بحسن نية سند الملكية.

02-التصرفات التي تنتقص من قيمة المال المحجوز:

سواء كان ترتب حقوقه عينية أصلية أخرى عليه كحق الانتفاع أو الاستعمال، أو كانت بالتنازل عن حقوق عينية مقررة لصالحه كالنزول عن حق الارتفاق المقررة لخدمة العقار المحجوز وذلك لأن هذه الحقوق تؤدي إلى خفض الثمن الذي يباع به المال المحجوز مما ينقص من قدرته على سداد حق الدائنين.¹

03- التصرفات التي تؤثر على مركز الدائن الحاجز:

وهي التي تؤدي إلى تأخير مرتبته حتى ولو كان دائنا عاديا، وتجعل لغيره الأسبقية في استقائه حقه من حصيلة التنفيذ كالتصرفات التي ترتب حقوق عينية تبعية إذ يترتب على نفاذها أن يسوء مركز الدائن العادي الحاجز، لأن الدائن الممتاز يستوفي حقه أولا من حصيلة التنفيذ متى اشترك في الإجراءات.

ب- نطاق عدم النفاذ من حيث الأشخاص:

عدم نفاذ التصرفات الواردة على المال المحجوز هو جزاء نسبي لأن التصرف صحيح ويرتب آثاره القانونية بالنسبة لأطرافه، ولكنه ينفذ في مواجهة بعض الأشخاص دون البعض الآخر، حيث ينفذ في مواجهة من لا يعد طرفا في إجراءات التنفيذ، كالدائن العادي الذي لم يحجز على المال أما الأشخاص الذين لا ينفذ التصرف في مواجهتهم فهم:

01 - الحاجز: وهو الدائن الذي استصدر أمر بتوقيع الحجز التحفظي على أموال مدينه

سواء كان دائنا عاديا أو ذا تأمين خاص والواقع أن الدائنين العاديين أحق بالحماية من الدائنين

¹ وجدي راغب، مبادئ التنفيذ القضائي وفقا لقانون المرافعات الجديد، جامعة القاهرة، 2008، ص 132-133.

الممتازين، فالتصرف في المال المحجوز لا يمنع الدائن الممتاز من تتبعه بموجب حق التتبع الدائنون الممتازون ويقصد بهم أصحاب التأمينات الخاصة على المال قبل توقيع الحجز التحفظي، وهنا نفرق بين المنقول والعقار، فبالنسبة لأصحاب الحقوق العينية التبعية على العقار المحجوز متى اعتبروا طرفاً في الإجراءات لا تكون التصرفات نافذة في مواجهتهم مع أن حق التتبع يخولهم التنفيذ في مواجهة المتصرف إليه حتى بالنسبة للتصرفات النافذة قبل إدخالهم، وإذا ما تم إدخالهم فإن أي تصرف لاحق لا يحول دون استمرار التنفيذ على المال المحجوز وفي مواجهة المحجوز عليه.¹

ج- تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز واستغلاله:

رغم أن حق الملكية يعطي لصاحبه سلطة استعمال واستغلال المال المملوك له، إلا أن الحجز التحفظي وإن كان لا يسلب المال المحجوز من ملك صاحبه إلا أنه يقيد من سلطته في استعماله واستغلاله.

أولاً: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال المال المحجوز

إذا كان المال المحجوز في يد المحجوز عليه وقت توقيع الحجز التحفظي عليه اعتبر حائزاً له يتمتع بصفة الحارس القضائي، ويبقى كذلك إلى غاية تثبيت الحجز أو الأمر برفعه وإلا إذا صدر أمر قضائي بخلاف ذلك، فإذا استصدر من له مصلحة كالدائن الحاجز مثلاً أمراً قضائياً من رئيس المحكمة بعزل المدين المحجوز عليه عن الحراسة القضائية وتعيين حارس قضائي آخر لأي سبب من الأسباب، كتقصيره مثلاً في المحافظة على المال المحجوز، وقام رئيس المحكمة بتعيين حارس آخر، عزل المدين و إذا كان المحجوز عليه حارساً قضائياً للمال المحجوز، فله أن يستعمله دون الإضرار به أو الانتقاص من قيمته، وله حق الانتفاع به انتفاع أب الأسرة الحازم الحريص وإن يملك ثماره مع المحافظة عليه (م 660 في ق إ م إ ج).²

¹ وجدي راغب، المرجع السابق، ص 135.

² عبد الفتاح عزمي، المرجع السابق، ص 135.

ثانياً: تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال المال المحجوز

رغم أن حق الملكية يعطي للمحجوز عليه سلطة استغلال ماله، إلا أن هذه السلطة تتقيد بقيدتين إذا ما تم الحجز عليه، وهما أن يكون المال المحجوز معداً بطبيعته للاستغلال إحداث تلف به أو الانتقاص من قيمته.

ويعد تأجير المال المحجوز والحصول على ثماره المدنية صورة من صور استغلاله نصت عليه المادة 661 في ق إ م إ ج بقولها " غير أنه يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز وذلك بأمر على ذيل عريضة".

وتطبيقاً لهاته المادة، يمنع على المحجوز عليه تأجير الأموال المحجوزة إلا بعد حصوله على إذن من رئيس المحكمة الذي أمر بالحجز، أما إذا قام بتأجيرها قبل توقيع الحجز فإن عقد الإيجار يكون صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية في مواجهة المتعاقدين والغير وخصوصاً الحاجز.

أما بعد توقيع الحجز التحفظي، فإن كل تصرف قانوني من المدين في أمواله المحجوزة لا يكون نافذاً بما فيه تأجيرها، ومع ذلك وضع المشرع الجزائري استثناءً على هذه القاعدة، حيث أجاز له أن يؤجر الأموال المحجوزة بعد أن يحصل على ترخيص أو إذن من رئيس المحكمة المختصة.¹

الفرع الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي

لقد سارع المشرع الجزائري إلى تقنين بعض القواعد التي تحد من الآثار التي يترتبها حق الضمان العام، وتكفل للمدين مصلحته في تنفيذ سهل، فنص على وسيلتين لتقاضي ما قد يصيب المحجوز عليه من ضرر من جراء قاعدة الأثر الكلي للحجز، وهما نظام الإيداع والتخصيص ونظام قصر الحجز، ولقد نظمهما في المواد 640-641-62 ق إ م إ ج المدرجة في القسم الثاني من الفصل الأول المتعلق بالأحكام الخاصة والمشاركة للحجوز، مما يعني ذلك أن تطبيق

¹ يرخص القاضي للمدين المحجوز عليه إيجار العقار، إذا كان ذلك يزيد من إيراداته ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر.

هذه الأنظمة بالنسبة لكافة أنواع الحجوز، وبهذا التعميم أصبح من الجائز أن يلجأ إليها في الحجز التحفظي.

وبالإضافة إلى ما سبق ذكره، أعطى المشرع كذلك للمدين المحجوز عليه الحق في رفع دعوى الهدف منها ليس فقط الحد من الآثار المترتبة على مباشرة الحجز التحفظي، ولكن الحكم بطلان إجراءاته وإلغاء ما يترتب عليه من آثار، وتتمثل هذه الدعوى في دعوى رفع الحجز.¹ وعليه سنتعرض في هذا الفرع لوسائل الحد من الأثر الكلي للحجز، ثم لدعوى رفع الحجز والتي يترتب على قبولها إنهاء هذه الآثار.

أولاً: الإيداع والتخصيص

أعطى المشرع الجزائري للمحجوز عليه وسيلة يتفادى عن طريقها الآثار التي يترتبها حق الضمان العام المقرر للدائن وما يتبعه من حقه في اختيار الأموال التي يباشر الحجز عليها، دون مراعاة ترتيب معين أو تناسب بين قيمتها وقيمة الحق الذي يجري الحجز ضماناً أو اقتضاء له، حيث يستطيع أن يرفع الحجز الذي وقعه على أمواله عن طريق إيداع مبلغ نقدي بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة يخصص للوفاء بحق الحاجز ويساوي من حيث المبدأ الديون المحجوز من أجلها مضاف إليها المصاريف.²

- أنواع الإيداع والتخصيص:

للإيداع والتخصيص وفقاً لنصوص القانون صورتان هما الإيداع والتخصيص بدون حكم، والإيداع مع التخصيص بحكم، وسوف نتناول كلتا الصورتين كما يلي:

1- الإيداع والتخصيص بدون حكم:

¹ حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 181.

² هذا ما أكدته المادتين 640-641 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

ويسمى أيضا بالإيداع والتخصيص الاختياري أو الاستبدال الإرادي أو الإيداع والتخصيص دون دعوى نصت عليه المادة 640 ق إ م إ ج والتي تضمنت ما يلي "يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله في أية حالة كانت عليها الإجراءات، قبل مباشرة البيع أو أثنائه وقبل رسو المزاد، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله والمصاريف، يودع هذا المبلغ بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل وصل...".

ومؤدى هذا النص أنه يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله أن يتقضى التنفيذ على أمواله المحجوزة أيا كان نوع الحجز، فيخلصها منه ويستعيد سلطاته عليها، وذلك إذا أودع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها الحجز أو بين يدي المحضر القضائي، مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله مع المصاريف، مع تخصيصه للوفاء بالدين التي تم توقيع الحجز لاستفائه دون غيره من الديون ويترتب على هذا الإيداع زوال الحجز على الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المبلغ المودع الذي يبقى خالصا للدائن الحاجز دون مزاحمة بقية الدائنين له في ذلك، وإذا وقعت حجوز أخرى على أموال المدين بعد الإيداع، فلا يكون لها أثر في حق الدائن الذي خصص له هذا المبلغ، وهذا ما أكدته المادة 640 ف3 ف4 ق إ م إ ج.¹

ورغم سهولة الإيداع والتخصيص دون دعوى لأنه يتم دون اللجوء إلى القضاء، إلا أنه قد لا يكون مناسباً تماماً لعدة أسباب أهمها، أن المدين المحجوز عليه يلزم بإيداع مبلغ مساو للديون المحجوزة من أجلها مع المصاريف رغم أن هذه الديون تكون في الغالب الأعم متنازعا في وجودها أو في مقدارها وكذلك قد تصادف المدين صعوبات في تحديد قيمة المصاريف، مما يدفعه إلى اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى الإيداع والتخصيص والتي تعتبر النوع الثاني.

2- الإيداع والتخصيص بأمر القضاء :

¹ على عكس المشرع المصري في مادته 302 من قانون المرافعات التي لم يشترط فيها أن يكون الإيداع من طرف المحجوز عليه.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

ويسمى كذلك بالاستبدال القضائي أو الإيداع بأمر مستعجل، فإذا لم يتمكن المدين من تقدير مبلغ مساوي للدين المحجوز من أجله مع المصاريف على النحو المقرر في المادة 640 ق إ م إ ج، فإن القانون يجيز له في المادة 641 ق إ م إ ج أن يستعين بالقضاء في هذا التقرير.

فلقد رأى المشرع أن نظام الإيداع والتخصيص المنصوص عليه في المادة 640 قد يحمل إرهاباً للمدين بما يشترط من تساوي المبلغ المودع مع قيمة الدين وملحقاته، وخصوصاً في الحالة التي تكون فيها قيمة هذا الدين محل المنازعة من جانبه، ولذلك أضاف صورة أخرى للإيداع والتخصيص نصت عليها المادة 641 بقولها "يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى استعجالية في أية حالة كانت عليها الإجراءات، تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها، يودعه بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء بالحاجز ...".

وتطبيقاً لهذه المادة، يستطيع المحجوز عليه دون غيره أن يرفع دعوى استعجالية في أية حالة تكون عليها الإجراءات، يطلب فيها من القاضي الاستعجالي تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامها كاف للوفاء بدين الحاجز،

ولا يجوز لهذا الأخير أن يرفع هذه الدعوى لأنه يمتنع عليه أن يحصل بفعله على أولوية غيره من الدائنين.¹

-آثار الإيداع والتخصيص:

يترتب على الإيداع والتخصيص الآثار القانونية التالية:

1- استبدال محل الحجز:

أياً كانت الصورة التي يتم بها الإيداع والتخصيص فإنه يترتب عليه وبمجرد إتمامه استبدال محل الحجز، حيث تحل المبالغ التي أودعت محل الأموال المحجوزة، فالحجز لا يسقط أو يتلاشى وإنما يستمر مرتباً لكامل آثاره القانونية مع تعديل فقط في محله باستبداله، حيث ينتقل

¹ عبد الفتاح عزمي، المرجع السابق، ص 396.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

من الأموال المحجوزة إلى المبالغ المودعة، وبالتالي تصبح الأموال المحجوزة عليها ابتداء محررة من الحجز، وتصبح المبالغ المودعة في حساب المحضر القضائي أو في كتابة ضبط المحكمة محجوزا عليها. وينتقل الحجز بجميع خصائصه وصفاته إلى المبلغ المودع، ويترتب على ذلك أنه مادام قد تم الإيداع والتخصيص لرفع الحجز، فإن الحجز الذي ينتقل إلى المبلغ المودع تكون له هو الآخر صفة الحجز التحفظي.

2- زوال الحجز التحفظي عن الأموال المحجوزة:

يترتب على الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة، وزوال القيود الواردة على سلطة المحجوز عليه بشأنها.¹

3- يترتب على الإيداع والتخصيص تخصيص المبالغ المودعة للوفاء بدين الحاجز بالإضافة إلى المصاريف.

- **نظام قصر الحجز:** هو نظام قصد من ورائه المشرع الحد من الأثر الكلي للحجز، بحيث يمنع الغبن الذي قد يتعرض له المدين من دائنيه سيئي النية الذين يقومون بالحجز على أموال كثيرة ذي قيمة كبيرة من أجل ديون قليلة مشكوك في وجودها أو في مقدارها، فيمكن للمدين الاستفادة من هذا النظام إذا كان لا يملك نقودا تكفي لممارسة وسيلة الإيداع السابق ذكرها، ويستطيع بواسطته تحرير بعض أمواله المحجوزة، وبالتالي تعود له القدرة على استعمالها واستغلالها والتصرف فيها بعد ان منع عن ذلك على اثر إخضاعها للحجز. والكلام عن قصر الحجز بجزء من الأموال المحجوزة يفيد ضمنا تعدد هذه الأموال حتى يتم القصر على جزء منها، أما إذا كان المال المحجوز واحدا فلا يمكن عندها إجراء قصر الحجز مهما بلغت قيمته بالنسبة على مقدار الدين الذي تقرر الحجز لأجله.²

¹ محمد محمود هاشم، قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، مصر، 2009، ص 386.

² أمل شربا، الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين، مجلة المحامون، السنة 7، العدد الأول والثاني، سوريا،

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

وعلى العموم إذا قدر المدين عدم التناسب بين قيمة الحق المحجوز من أجله وقيمة الأموال المحجوز عليها، فإن له الحق في أن يطلب قصر الحجز على بعض هذه الأموال، وهذا تطبيقاً لمادة 642 ق إ م إ ج والتي نصت على أنه "يجوز للدائن الحجز على جميع أموال المدين حفاظاً على الضمان العام لديونه.

غير أنه إذا كانت قيمة الدين المحجوز من أجله لا تتناسب مع قيمة الأموال المحجوزة، جاز للمدين أن يطلب بدعوى استعجالية الحكم له بقصر الحجز على بعض هذه الأموال التي تغطي مبلغ الدين ومصاريفه، والدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استثناء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها"

وطبقاً لهذا النص لا يقع قصر الحجز إلا بواسطة أمر استعجالي، وطلب إعماله هو مكنة مقصورة على المدين دون غيره، يمارسها عن طريق رفع دعوى استعجالية وفق الإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى الاستعجالية، وينعقد الاختصاص بنظرها والفصل فيها إلى قاض الأمور المستعجلة، ويعد اختصاص الدائنين الحاجزين شرطاً لنفاذ الأمر قبلهم، بحيث لا يكون نافذاً في مواجهة من لم يختص منهم.

- الآثار القانونية المترتبة على قصر الحجز:

يترتب على صدور أمر بقصر الحجز على بعض الأموال المحجوزة الآثار القانونية:

1- انحسار الحجز على بعض الأموال المحجوزة:

ينحسر الحجز على بعض الأموال التي لم يقصر الحجز عليها، ويترتب على ذلك زوال الآثار القانونية والقيود التي ترتبت عليها بسببه، فتتخذ تصرفات المدين فيها وتكون له كامل

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري

السلطة في استعمالها والتصرف فيها، ولا تدخل هذه الأموال نطاق الحجز إلا عن طريق توقيع حجز جديد عليها.¹

2- اقتصار الحجز على بعض الأموال المحجوزة:

ومعناه حصر الحجز في جزء من الأموال المحجوزة واستمراره منتجا لأثاره القانونية بالنسبة لها، وهو جزء يقدره القاضي بما يوازي مقدار الحقوق الموقع الحجز من أجل اقتضائها مع المصاريف، ويعتبر هذا الجزء وحده محلا للحجز ويزول الحجز عما زاد عنه.

3- أولوية الدائن الحاجز قبل القصر:

يقرر القانون للدائن الحاجز الذي قصر الحجز لصالحه أولوية على غيره من الدائنين عند استثناء حقه من الأموال التي قصر الحجز عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الثالثة من المادة 642 ق إ م إ ج بنصها على أن " الدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه، له الأولوية على غيره من الدائنين عند استثناء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها.

ويترتب على ذلك أنه إذا أوقعت بعد القصر حجوز جديدة على تلك الأموال، فإن هذه الحجوز تكون صحيحة في ذاتها، ولكن لا يستوفي أصحابها حقوقهم إلا بعد استثناء الدائن الحاجز قبل القصر لكامل حقوقه، وهذه الأولوية يمنحها المشرع له وذلك حتى لا يتدخل في الحجز دائنون آخرون بعد القصر فيزاحمون.

¹ مدحت محمد الحسيني، دعاوى التنفيذ الوقتية المستعجلة الموضوعية، ط 1، مطبعة الإشعاع القانونية، مصر، 2009، ص

الفصل الثاني

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

يعد قيد أمر الحجز هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، فبعد إيداع ملف الحجز العقاري بمصلحة الشهر العقاري لدى المحافظ العقاري يجب على هذا الأخير قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل ثمانية (8) أيام، وهذا طبقاً لنص المادة 728 من ق.إ.م.

بعد توقيع الحجز على العقار محل البيع، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني فقبل بيعه فرض المشرع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار، وتتمثل هذه الإجراءات في إعداد وإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق للاعتراض على قائمة شروط البيع بإبداء ملاحظاتهم أو لرفع دعاوى محددة قانوناً لذلك.

وعليه سيقسم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: التمهيد لبيع العقار

المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز

المبحث الأول: تمهيد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة تمهيد وإعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني، حيث تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 إلى المادة 741، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، كما ألزم المشرع هذا الأخير القيام بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وأخيرا إعلان إيداع هذه القائمة.

لذا نقسم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول إعداد قائمة شروط البيع وتحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد، وفي المطلب الثاني نتناول إيداع وإعلان القائمة.

المطلب الأول: إجراءات التمهيد للبيع

وفقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، فعلى المحضر القضائي¹ تحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع، وفي هذه الحالة لا بد من تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد من طرف خبير.²

سيتم التطرق إلى هذه النقاط في فرعين نتطرق إلى إعداد أو تحرير قائمة شروط البيع في الفرع الأول، أما إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها في الفرع الثاني.

¹ المحضر القضائي هو ضابط عمومي، مفوض من قبل السلطة العامة يتولى تسيير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته وبهذه الصفة. فإن القانون يحدد مهام المحضر، ويحدد كذلك شروط الالتحاق بالمهنة، وذلك بموجب قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 معدل لقانون رقم 91-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر، عدد 14، الصادر في 2006، تم تعديله بموجب القانون 23-13 المؤرخ في 2023/08/5 ج ر العدد 52.

² المادة 737 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر، عدد 21، المعدل والمتمم الأمر رقم 154-66 مؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية.

أوضح المشرع الآجال التي يشرع فيها المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع والبيانات الجوهرية التي يتعين ذكرها ضمن القائمة، وإن تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع يجعل العمل موحدًا بين جميع المحضرين في هذا المجال.¹

أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع

ذهب الرأي الحديث في فرنسا أن قائمة الشروط، قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات والاعتراضات هي عبارة عن مشروع لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها فتعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف المشتركين في المزايدة. يعاب على هذا الرأي أنه سعى إلى تفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد فإذا نظرنا إلى الهدف من البيع التعاقدية والبيع الجبري فلا شك فيه إذ يتمثل في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي إلا أنهما يختلفان من حيث الوسيلة، فنجد أن البيع التعاقدية أساسه الرضا والشكلية بينما البيع الجبري فوسيلته هي إتباع الإجراءات التي رسمها القانون إلى غاية صدور الحكم برسو المزايدة.²

بمفهوم المادة 737 ق.إ.م.إ. تعتبر قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع كان قانون إجراءات المدنية القديم ينص في المادة 386 الفقرة الأولى على أن: "وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة..." ، وبهذا فإن قائمة شروط البيع وما تحتويها من شروط لبيع العقار المحجوز تعد قائمة مؤقتة وليست نهائية بحيث يمكن تغيير وتبديل سواء بالزيادة أو النقصان أو بالحذف لشروط الواردة فيها وذلك

¹ عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص 374.

² طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 467.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة في ذلك، تعد قائمة شروط البيع نهائية
بعد أن يتم الفصل في الاعتراضات المحتملة لهذه القائمة.¹

ثانيا: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع وجزء تخلف أحدها

أ-البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع:

أوجب المشرع في نص المادة 737 من ق.إ.م. أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن
البيانات المعتادة مجموعة من البيانات الإلزامية وتتمثل فيما يلي:

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيده في المحافظة العقارية وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وبيان ما إذا كان هذا العقار مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، ويكون تعيين العقار نافي للجهالة.
- تحديد شاغل العقار وصفته، سبب الشغل، أو أنه شاغر، وهذا لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف، ويجب أن تكون هذه الشروط غير مخالفة للنظام العام والآداب العامة.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 55.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

- تجزئة العقار إلى أجزاء، إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية، لا يجوز تجزئتها.¹

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

ب- جزء تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع:

إذا خلت قائمة شروط البيع من إحدى البيانات الإلزامية كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقه في ذلك، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي.²

قد نصت المادة 737 الفقرة الخامسة من ق.إ.م. على أنه: " إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه.

يفهم من هذا النص أنه في حالة تخلف إحدى البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع فالجزء المترتب عن ذلك هو قابليتها للإبطال، أي البطلان النسبي بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات عكس قانون الإجراءات المدنية القديم فلم يكن يرتب أي جزء، وبطلان قائمة شروط البيع لا يعن بطلان إجراءات الحجز السابقة، بل يقتصر على القائمة فقط.

¹ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 375.

² عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 08-09، دار الهدى، الجزائر،

2012، ص 96-97.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ما يعزز ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 737 من ق.إ.م.إ. ، في حالة ما إذا تمسك صاحب المصلحة بإبطال القائمة وتم فعلا إلغائها يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي لأنه المتسبب بخطئه في إغفال هذه البيانات.¹

ج-مرفقات قائمة شروط البيع:

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- مستخرج جدول الضريبة العقارية.²

هذا ما أقره قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص الماد 738، حيث أوجب على المحضر القضائي عند إيداع قائمة شروط البيع إرفاق معها بعض المستندات تكون مكملة للقائمة لتمكين ذوي الشأن من التأكد عند الاطلاع على هذه القائمة من صحة البيانات الواردة فيها والمشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية السابق لم ينص على الوثائق التي يتعين إرفاقها مع القائمة.

إن الغاية من إرفاق قائمة شروط البيع بهذه المستندات تكمن في تمكين أي طرف من الاطلاع على جميع الإجراءات المتخذة والمستندات التي بنيت عليها الإجراءات، ومراقبة مدى صحتها بالإضافة إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني العقاري من أجل

¹ تنص المادة 737 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 08-09 على أنه: " في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي."

² بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 133.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

تبليغهم بقائمة شروط البيع وتمكينهم من الاطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها باعتبارهم أطراف في الإجراءات.¹

تجدر الإشارة بالنسبة للعقار غير المشهر فقد أحالتنا المادة 770 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ إلى تطبيق أحكام المادة 737 في شأن تحرير قائمة شروط البيع التي تنص: " يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع وفقا لأحكام المادة 737 أعلاه، وترفق معها المستندات المحددة في المادة 776 أعلاه، إلا أنه في إيداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من ق.إ.م.إ في الفقرة الثانية.²

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز وذلك بعد تحريرها.

أولاً: المكلف بإيداع قائمة شروط البيع

إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز³، وهذا ما نصت عليه المادة 737 في الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ الآتي نصها: " إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين (30) يوماً

¹ حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012-2013، ص 82-83.

² تنص المادة 766 الفقرة الثانية من قانون رقم 08-09، على ما يلي: " تتم إجراءات الحجز في هذه الحالة وفقاً للمادتين 722 و723 أعلاه، ويرفق مع طلب الحجز:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

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

³ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 374.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".

بالمقارنة مع المشرع المصري فقد أقر في نص المادة 414 من قانون المرافعات على الدائن مباشر الإجراءات أن يعد قائمة شروط البيع ويقوم بإيداعها قلم كتاب محكمة التنفيذ المختصة.¹

ثانياً: ميعاد إيداع قائمة شروط البيع

طبقاً لأحكام المادة 737 من ق.إ.م.إ، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء.

للإشارة نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء عند عدم قيام المحضر باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، فلم يترتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره.

بخلاف بعض التشريعات الأخرى كالمشرع المصري الذي يوجب في المادة 414 من قانون المرافعات إيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، ويترتب على عدم إيداع القائمة في الميعاد اعتبار تسجيل تنبيه نزع الملكية كأن لم يكن، أما التنبيه نفسه فلا يسقط لأن الجزاء جاء به النص قاصراً على التسجيل دون التنبيه.²

كما حددت هذه المدة في التشريع اللبناني بثمانية (8) أيام من تاريخ تسجيل محضر وصف العقار دون تحديد الجزاء المترتب عن عدم احترام هذا الميعاد³، ويرى البعض أن مخالفة هذا الميعاد يترتب بطلاناً نسبياً، في حين يرى البعض الآخر أن المأمور إذ يقوم بإعداد دفتر

¹ علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص 276.

² المرجع نفسه، ص 277.

³ أحلام ربحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدفوعة الثامنة عشر، 2009-2010، ص 23.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

الشروط لا يمارس حق إجرائيا وإنما هو يمارس واجباته الوظيفية باتخاذ أعمال إجرائية ضرب لها
المشعر ميعاد تنظيميا للربط بينها وبين الإجراءات الأخرى لصالح الخصوم فلا يجب أن يضاروا
من ذلك بالقول بأعمال جزاء السقوط أو البطلان، فالميعاد المحدد لإيداع دفتر الشروط لا يعدو
أن يكون ميعاد تنظيميا قد ينتهي إلى توقيع جزاء مالي أو إداري على المخالف.¹

ثالثا: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط البيع

يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في
دائرة اختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات المحجوزة ووقوعها في دوائر
اختصاص أكثر من محكمة واحدة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد
فيها أحد هذه العقارات.²

تودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار أو في المحكمة التي يوجد فيها أحد
هذه العقارات إذا كانت متعددة وفقا للمادة 737 من ق.إ.م، وترفق مع قائمة شروط البيع مجموعة
من المستندات التي حددتها المادة 738 من ق.إ.م.إ.

وبعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي، وكذا
إرفاقها بالمستندات الضرورية فإن المشعر ألزم المحضر القضائي كذلك بالإعلان³ عن إيداع
قائمة شروط البيع، وهنا نميز بين الإعلان الخاص المتمثل في تبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين،
والإعلان العام الموجه إلى الكافة بالنشر واللصق.

أولا: الإعلان الخاص عن إيداع القائمة

¹ أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 429-430.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 292.

³ يتولى المحضر القضائي مهمة تبليغ الرسمي للعقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين والتنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ، راجع: المادة 12 من قانون رقم 08-09 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، مرجع سابق.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بإيداع القائمة¹، مع ضرورة مراعاة أحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م، وهؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 740 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وهم:

- المدين المحجوز عليه.

- الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.

- المالكين على الشيوع إن كان العقار و / أو الحق العيني العقاري مشاعا.

- الدائنين المقيدون كل بمفرده، ويقصد بهم أصحاب الرهون أو حقوق الامتياز أو حقوق

الاختصاص والمقيدة قبل قيد أمر الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم قبل قيد أمر الحجز.

- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

- وفي حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية

دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورين

في المادة 740 من ق.إ.م.أ، ويرى شراح القانون أنه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة

في الميعاد المحدد في المادة 740 من ق.إ.م.أ، وإنما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج

بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل على تبليغه فيكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي

البيوع دون التقييد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون إجراءات المدنية والإدارية وهو ثلاثة

أيام قبل جلسة الاعتراضات.²

لا بد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 من ق.إ.م.أ:

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 295-296.

² حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 297.

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

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

- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

- تاريخ وساعة الجلسة المحدد للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع

بالمزاد العلني.

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

المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

ثانياً: الإعلان العام عن إيداع القائمة

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.إ، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق، فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية (8) أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية¹، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية وأن تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، فيجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمله الأمر من الحق في الاطلاع على القائمة وإبداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض²، وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب المادة 748 من ق.إ.م.إ.

¹ حمه مراميه، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص 197.

² بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 143.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

أخيراً تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر ما هو منصوص عليه فيما يخص العقار المشهر باعتبار أن المادة 770 فقرة ثانية من ق.إ.م.إ. أأالتنا للأحكام المنصوص عليها من المواد 739 إلى 742 من نفس القانون، ونفس الشيء بالنسبة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع فقد أأالتنا المادة 770 فقرة ثالثة إلى المادة 748 من ق.إ.م.إ.

المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار

الحجز العقاري كغيره من الحجوز القضائية الأخرى قد تعترض سبيله بعض العوارض والإشكالات القانونية وقبل الشروع في إجراءات بيع العقار المحجوز، يجب تصفية كل هذه العوارض التي قد تطرح بشأن العقار المحجوز¹، وقد وضع لها المشرع وسيلة قانونية إجرائية يمكن بها فصل كل منازعات التنفيذ المتعلقة بالعقار المحجوز، وتتمثل هذه الوسيلة في الاعتراض على قائمة شروط البيع التي نتناولها في الفرع الأول، والعوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقارية دعوى استحقاق فرعية للعقار وسنتعرض لهذه الدعوى في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على القائمة أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوو الشأن ملاحظاتهم²، بموجبه يتم التمسك ببطان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم جوازه، ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز لها ميعاد معين وقواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة.³

1- النظام الإجرائي للاعتراض:

¹ بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 72.

² مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005، ص 649.

³ نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001، ص 975.

يتم الاعتراض على قائمة شروط البيع لدى ضبط المحكمة المختصة، ومن طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانونا.

أولاً: الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض

نص المشرع على الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ. وهم المدين المحجوز عليه، وحائز العقار والكفيل العيني، والدائنين المقيدون، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من ورثته¹، باعتبار أن هؤلاء من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار.

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين يجب إنذارهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع أو ورثتهم وهذا وفقاً لنص المادة 742 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ. حيث تنص: "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها"

كما يجوز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم اعتراضاً على القائمة كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب حق الانتفاع، وحق الارتفاق، وكذلك أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار، فالمصلحة الاقتصادية لا تكف لتقديم الاعتراض على القائمة ولهذا لا يجوز لشخص لا علاقة له بالعقار المحجوز أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع على أساس أنه له مصلحة في تعديل شروط البيع لأنه سوف يتقدم للمزايدة بغرض شراء هذا العقار.²

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 296.

² نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 976.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 748 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ التي تجيز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، فنجد المشرع كذلك منح لكل ذي مصلحة قانونية حقيقية الحق في الاعتراض، فأساس الاعتراض إذن هو المصلحة فصاحب المصلحة بهذا المعنى هو صاحب حق في الاعتراض.¹

ثانياً: شكل الاعتراض وميعاد تقديمه

يمكن للأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض الذين تم ذكرهم سابقاً تقديم الاعتراض بعريضة إلى رئيس المحكمة وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد جلسة الاعتراض في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي.²

طالما أن الاعتراض يكون عن طريق التقرير به بعريضة في دفتر معد لذلك يمك خصيصاً على مستوى كتابة ضبط المحكمة فهو إذا لا يتم بدعوى عادية، وبهذا فهو لا يعلن لعدم وجود صحيفة يتم إعلانها من الأصل، كما لا يتم تكليف الخصوم بالحضور إلى المحكمة يوم الجلسة، كما أنه لا تحدد جلسة للنظر هذا الاعتراض لأنه سبق تحديدها عند إيداع القائمة، ولأن الخصوم قد تم إخبارهم.³

أما بالنسبة لميعاد تقديم الاعتراض فعملاً بنص المادة 742 من ق.إ.م.إ يجب أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه، فيقدم الاعتراض من يوم الإنذار بالاطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (3) أيام على الأقل.⁴

¹ طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 496.

² عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 377.

³ نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 979.

⁴ أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص 27.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

يعد نفس الميعاد المقرر في التشريع المصري طبقاً للمادة 422 من قانون المرافعات المصري تقدم الاعتراضات على قائمة شروط البيع من يوم إيداع القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للنظر فيها بثلاثة (3) أيام على الأقل.

الغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين أصحاب الشأن من الاطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة، وكذلك تمكين المحكمة من الاطلاع عليها للفصل فيها.¹

نلاحظ أن القانون لم ينص إذا لم يحصل إخبار من تقدم ذكرهم بإيداع قائمة شروط البيع، ما إذا كان حقهم في الاعتراض يسقط أم لا، ذلك لأنهم قد يكونون على جهل بإجراء التنفيذ على العقار رغم الإعلان عن إيداع القائمة بالنشر في الصحف وكذا التعليق في لوحة إعلانات المحكمة.

بخلاف المشرع المصري فقد نص على سقوط الحق في الاعتراض وفقاً لنص المادة 422 من قانون المرافعات وهذا السقوط يختلف باختلاف الأشخاص الذين يجوز لهم تقديم الاعتراضات، فبالنسبة للأشخاص الذين أخبروا بإيداع القائمة، فلا يجوز لهم أن يبدوا منازعاتهم على إجراءات التنفيذ على العقار بعد فوات ميعاد الاعتراض بطريق الدعوى الأصلية، أما بالنسبة للأشخاص الذين لم يخبروا بإيداع القائمة فيجوز لهم رغم سقوط حقهم في الاعتراض على القائمة لفوات الميعاد أن يبدوا ما لديهم من منازعات بدعوى أصلية لا يترتب على رفعها أثر في سير التنفيذ.²

ثالثاً: الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها، وإن كان التنفيذ يجرى على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لأحدها.

¹ حمه مراميه، مرجع سابق، ص 202.

² مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 652-653.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

بالرجوع إلى أحكام المادة 742 من ق.إ.م. يقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة ليُسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتُعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام بأمر غير قابل لأي طعن أما في حالة إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.¹

رابعاً: الأثر المترتب عن الاعتراض

يرتب على تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع والذي يتعلق بصحة الإجراءات أو بطلانها من الناحية الموضوعية بمجرد تقديمه إلى وفق إجراءات البيع حتى يفصل في جميع الاعتراض بأحكام واجبة النفاذ، ووقف إجراءات البيع لا يترتب إلا إذا كان رفع الاعتراض في الميعاد المقرر قانوناً ومستوفياً الشكل القانوني، كما يترتب عنه سقوط تحديد الجلسة المحددة للبيع والتي كانت محددة في قائمة شروط البيع، وإذا كان الحكم بالسير في إجراءات التنفيذ فيرتب عنه إزالة الأثر الموقوف للتنفيذ الذي ترتب على رفع الاعتراض، أما إذا قضى الحكم بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض كان لذوي الشأن طلب تحديد جلسة البيع، ويصدر أمر تحديد الجلسة بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة في الميعاد.²

2- النظام الموضوعي للاعتراض:

إن موضوع الاعتراض واسع ولا يمكن حصره، كما أن المشرع أعطى الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع إلا أنه لم يورد نصوص خاصة تنظم وتحدد أسباب الاعتراض على حدى، ويتخذ الاعتراض من حيث موضوعه الصور الآتية:

أولاً: الملاحظات على قائمة شروط البيع

¹ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 377.

² حسان رضا، مرجع سابق، ص 107.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

يقصد بالملاحظات التي تبدى بطريق الاعتراض الطلبات التي يثيرها كل ذي مصلحة سواء كان المدين أو الحائز أو أحد الدائنين أو مستأجر العقار أو صاحب حق الانتفاع أو حق الارتفاق بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق المصلحة، فيقصد بالملاحظات على شروط البيع كل نقد يوجه إلى هذه الشروط بهدف تعديلها أو تغيير أو الإضافة إليها أو حذف بعضه.¹

فالملاحظات بالحذف قد يكون بحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة استحقاق العقار، أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات، أو طلب حذف شرط مخالف لإجراءات المزيدة مثل استبعاد بعض الأشخاص من المزيدة دون وجه حق.²

أما الملاحظات بالإضافة فيجوز لكل ذي مصلحة ممن يجوز لهم الاعتراض أن يضيف من الشروط ما يراه محققا لمصلحته كما لو طلب المستأجر إضافة شرط سريان عقد الإيجار الخاص به، تفاديا للنزاع المحتمل حدوثه بينه وبين من سيقع عليه البيع.

أخيرا الملاحظات بالتغيير وتتمثل في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره كطلب زيادة الثمن الأساسي للبيع.³

ثانيا: أوجه البطلان

يقصد بالبطلان ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراء لأثر قانوني، ويقصد بها بمفهوم المادة 422 من قانون المرافعات المصري ما شاب

¹ نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 977.

² حمه مراميه، مرجع سابق، ص 199.

³ طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 492-493.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة للنظر للاعتراضات من عيوب، وبعبارة أخرى أسباب البطلان سواء كانت موضوعية أو شكلية التي اعترت الإجراءات.¹

يجوز لكل من المدين والحائز والكفيل العيني ولكل ذي حق مقرر على العقار أن ينازع في صحة إجراءات التنفيذ وهي تعرف بأوجه البطلان سواء كان هذا البطلان متعلقا بالشكل كإدعاء بطلان إجراء أو أكثر من إجراءات التنفيذ ومثال ذلك بطلان التنبية بنزع الملكية لعيب فيه، أو بطلان التنفيذ لعدم إنذار الحائز، أو بطلان إيداع قائمة شروط البيع لعدم اشتمالها على البيانات الواجب اشتمالها عليها.²

كما يمكن أن يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة العيوب المتعلقة بالموضوع أن يجرى التنفيذ على عقار لا يملكه المدين، أو لعدم توفر الصفة أو الأهلية في مباشرة الإجراءات، أو أن يكون الدين الذي يتم التنفيذ اقتضاء له مؤجلا، أو غير محقق الوجود أو غير معين المقدار، أو التنفيذ بموجب سند رسمي مطعون عليه بالتزوير.³

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة أن البطلان طريق للاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 643 من ق.إ.م.إ، إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد (1) من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طلب الإبطال واعتبر صحيحا. إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي أجاز الحكم عليه بغرامة مدنية لا تقل عن عشرين ألف دينار (20.000 دج).

استثناء لما نصت عليه المادة 737 في فقرتها الخامسة من ق.إ.م.إ، وذلك في حالة ما إذا جاءت قائمة شروط البيع خالية من أحد البيانات الواجب أن تتضمنها هذه القائمة فإن هذه الأخيرة

¹ علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 282.

² مدحت محمد الحسيني، مرجع سابق، ص 657.

³ نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 977.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا يسقط حقه في الطلب للإبطال، على عكس ما نصت عليه 742 في فقرتها الأولى من نفس القانون أن أجل الذي يجب أن يقدم خلاله الاعتراض هو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات.¹

ثالثاً: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ

نص المشرع على حالات معينة اتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض طلبات وقف التنفيذ على العقار وهذه الحالات هي:

أ- طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتاً:

يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعينة في التبني وذلك عن طريق دعوى استعجاليه بشرط أن يثبت المدين أن قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات، ويعين الحكم الصادر في هذا الاعتراض العقارات التي يتم وقف الإجراءات مؤقتاً بالنسبة إليها.²

لا يترتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائماً بالنسبة إليها ومنتجاً لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الحكم بقصر التنفيذ عليها، فإذا لم يكف ثمن بيع العقارات التي تم التنفيذ عليها للوفاء بحقوق الدائنين فلكل دائن بعد رسو المزاد أن يمضي في التنفيذ على العقارات التي أوقف التنفيذ عليها دون إعادة

¹ أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص. 28-29.

² نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 981-982.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
تتبيه نزع الملكية وتسجيله، أما إذا كان حاصل البيع كافياً للوفاء لجميع الدائنين، فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوفة بيعها.¹

ب- طلب تأجيل البيع:

أجازت المادة 744 في فقرتها الأولى من ق.إ.م.إ للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجاليه بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات.

يتضح مما سبق أنه يشترط للحكم بتأجيل البيع أن يكون الإيراد المتوقع حصوله من أموال المدين كافياً للوفاء بحقوق جميع الدائنين، كما يشترط أن يكون هذا الإيراد كافياً مما يتحصل في مدة أقصاها سنة واحدة.²

يحدد الأمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مراعيًا في ذلك المهلة اللازمة للمدين ليستطيع الوفاء بهذه الديون على أن لا تتجاوز مدة سنة واحدة وهذا طبقاً لنص المادة 744 في فقرتها الثانية.

ج- طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ:

لقد بينا سابقاً أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشرة (15) يوماً التالية لهذا الإيداع توجيهه تبلغ رسمي للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ ومن بين هؤلاء الأشخاص بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم إن وجد.

¹ حماني رابع، محاضرة بعنوان الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، 2008-2009، ص 14.

² بوقندوزة سليمان، مرجع سابق، ص 152.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

طبقاً لأحكام المادة 745 من ق.إ.م.إ فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص أي بائع العقار أو المقايض به أو الشريك المقاسم ، ففي حالة لم يبادروا إلى رفع دعوى الفسخ لعدم دفع ثمن العقار أو لعدم دفع الفارق فيه أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط.

يتضح من نص المادة أن المشرع عالج حالة أن هناك عقد بيع بين المدين المنفذ عليه وشخص ما وهو البائع فيفترض أن المدين قد اشترى عقاراً ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكاً لذلك المدين وقام بائع العقار برفع دعوى على المدين ليفسخ البيع لعدم الوفاء بالثمن، ونفس الفرض يسري على المقايضة على أن هناك عقد بين المدين المنفذ عليه وشخص آخر هو المقايض ويكون المدين لم يدفع فرق المقايضة.¹

ترفع دعوى الفسخ بالطريق العادي لرفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة: ببيع العقار، فهذه الدعوى لا ترفع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وهذا ما نصت عليه المادة 746 ق.إ.م.إ الآتي نصها: " ترفع دعوى الفسخ وفقاً لإجراءات العادية أمام المحكمة المختصة ببيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري.

إذا رفعت في الأجل المحدد وجب تدوين ذلك في ذيل قائمة شروط البيع، من طرف المحضر القضائي، ويترتب على تدوين ما يفيد رفع دعوى الفسخ في ذيل قائمة شروط البيع، أي يقوم المحضر القضائي بالتأشير على ذلك في القائمة ما يترتب على سائر الاعتراضات من وقف التنفيذ، والغرض من هذا التدوين وقف التنفيذ حتى يفصل في دعوى الفسخ، ولا يختص قاضي التنفيذ بالنظر في طلب الفسخ، إنما يختص بنظره المحكمة المختصة بالفسخ والتي رفعت أمامها دعوى الفسخ، لأنها ليست من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ.²

¹ بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 154-155.

² محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 102.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
تجدر الإشارة في الأخير أن الاعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر
تكون بنفس الأحكام المتعلقة بالعقار المشهر وهذا طبقا للمادة 770 من ق.إ.م.إ التي أحالتنا إلى
المادة 742 من نفس القانون.

الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية السابق المشرع لم يتطرق إلى دعوى الاستحقاق
الفرعية للعقار المحجوز ولم ينظم أحكامها، لكن تدارك هذا الفراغ القانوني، حيث أدرج في قانون
الإجراءات المدنية والإدارية الجديد نصوص قانونية تنظم أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار،
ونظم هذه الدعوى في المواد 772 إلى 774.

تجدر الإشارة أن دعوى الاستحقاق تقتصر على الحجز العقاري الموقع على عقار غير
مشهر، لأنه لا يمكن تصور ورود هذه الدعوى على العقارات المشهورة باعتبار أن ملف التنفيذ
يتضمن سند الملكية المشهر وشهادة عقارية، فلو ظهر في أحد هذه الوثائق أن المحجوز عليه
غير مالك للعقار يرفض طلب الحجز في الحين دون الوصول إلى مرحلة رفع دعوى استحقاق
العقار المحجوز.¹

أولاً: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

لم يعرف المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الدعوى وترك ذلك لفقهاء دعوى
الاستحقاق الفرعية هي الدعوى التي يرفعها شخص من الغير الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات
التنفيذ مدعياً ملكية العقار الذي شرع بالتنفيذ عليه للمطالبة بإثبات ملكيته له وإبطال إجراءات
التنفيذ عليه، وذلك لكون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين المحجوز عليه، لا تطلق إلا
على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية، فهي إذن لا تطلق على الدعاوى الشخصية، ولا

¹ خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات
المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر 2007-2010، ص 55.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
تطلق هذه الدعوى على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق.¹

أطلق على هذه الدعوى اصطلاح دعوى الاستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية، لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد انتهاء إجراءات التنفيذ وتهدف هذه الدعوى إلى طلب ملكية العقار موضوع التنفيذ كله أو جزء منه، فتوصف بأنها فرعية باعتبارها متفرعة عن التنفيذ وإجراءاته.²

الغاية التشريعية من ابتداء هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين، مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ حماية إجراءات التنفيذ، فلا تترك معلقة لو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها.

ثانياً: أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية

-المدعي في هذه الدعوى:

المدعي في الدعوى الاستحقاق الفرعية يجب أن يكون من الغير ويقصد بالغير هنا من ليس طرفاً في إجراءات التنفيذ، لأن من يعتبر طرفاً في الإجراءات يستطيع أن يتمسك بالملكية بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وإلا سقط حقه في ذلك، مع الملاحظة أن الشخص قد يعتبر طرفاً في التنفيذ بصفة وغيروا بصفة أخرى وعندئذ يكون له بصفته الثانية أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية كادعاء المحجوز عليه بصفته الوارث وأنّ العقار مملوك له ولا يدخل في تركة المورث المدين الأصلي.³

¹ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 592.

² بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 124.

³ إسماعيل إبراهيم الزبادي، مرجع سابق، ص 273.

-المدعى عليه في هذه الدعوى:

يجب أن يختصم في هذه الدعوى كل من الدائن مباشر الإجراءات، المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحائز، والدائنين المقيدين، والسبب في ضرورة اختصام هؤلاء جميعا هو أن الدعوى تتضمن طلبين:

- الطلب الأول المدعي يطالب بالملكية العقار المحجوز والخصم في هذا الطلب هو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني.

- الطلب الثاني يتضمن إبطال إجراءات التنفيذ، الخصوم فيه هم الدائن مباشر الإجراءات، والدائنون المقيدون لأنهم بحكم القانون يعتبرون أطرافا في التنفيذ.

وفقا لنص المادة 772 ق.إ.م.إ، اقتصر المشرع على الدائن مباشر الإجراءات دون الدائنون المقيدون لعلى السبب أن هذا الأخير هو صاحب المصلحة الأولى، فلا يمنع الدائنون المقيدون من التدخل في الدعوى لدفاع عن مصالحهم، كما أن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم اختصام أحد من الأشخاص الذين أوجب القانون اختصامهم.

ثالثا: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

ينتضح من التعريف المقدم أنه لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية يجب توفر الشروط التالية:

أ- يجب أن ترفع الدعوى من الغير:

يتعين أن ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير، والغير هو الشخص الذي لا يعتبر طرفا في إجراءات التنفيذ على العقار، فالأشخاص الذين هم طرفا في إجراءات التنفيذ لهم الحق

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

في إبداء طلباتهم وملاحظاتهم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويتحقق صفة الغير له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية.¹

ب- يجب أن ترفع الدعوى خلال إجراءات التنفيذ:

يجب على من يدعي ملكية العقار أن يرفع دعواه في الفترة ما بين إعلان التنبيه بنزع الملكية وقبل إيقاع البيع، ويجوز رفعها في أي وقت خلال هذه المرحلة دون التقيد بميعاد معين، أي ترفع أثناء إجراءات التنفيذ وقبل صدور حكم رسو المزاد²، فإذا رفعت الدعوى بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل إتمامها أي قبل صدور حكم رسو المزاد تبقى دعوى استحقاق فرعية، أما إذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد انتهائها تصبح الدعوى دعوى استحقاق أصلية.³

ج- يجب أن يكون موضوعها هو ملكية العقار وبطلان إجراءات التنفيذ:

دعوى الاستحقاق الفرعية التي ترفع من الغير أثناء إجراءات التنفيذ يجب أن يكون موضوعها طلب ملكية العقار محل التنفيذ ويستوي أن يطلب المدعي ملكية العقار كله أو جزء منه، مفرزا أو شائعا فيه، ولا يجوز لرافعها أن يطلب تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق لأن هذا الطلب يكون عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، فلا يرفع بدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يؤثر في سير التنفيذ ولا يمنع بيع العقار، كما أنه لا يمكن رفع دعوى الاستحقاق الفرعية ممن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف حتى يتحقق الشرط.

إضافة إلى طلب ملكية العقار يجب على المدعي طلب إجراءات التنفيذ على العقار المطالب بملكيته، أما إذا طلب استحقاق ملكية العقار دون أن يطلب فيها إبطال إجراءات التنفيذ فلا تعد

¹ إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص 270.

² بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 87.

³ بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 125.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

هذه الدعوى دعوى استحقاق فرعية بل تتحول إلى دعوى استحقاق أصلية أي تزول عنها صفة "فرعية"¹.

رابعاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وآثارها

دعوى الاستحقاق الفرعية تخضع للإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، بموجب عريضة افتتاحية للدعوى وتودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ، وعدم احترام بيانات عريضة افتتاحية لدعوى يترتب عنه البطلان

1- المحكمة المختصة للفصل في الدعوى:

طبقاً لنص المادة 772 من ق.إ.م. ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية بموجب دعوى استعجالية، فالمشرع أعطى الاختصاص لقاضي الاستعجال للنظر في دعوى استحقاق العقار المحجوز، فيفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية، بالرغم من كون الدعوى هي دعوى موضوعية يفصل فيها في الملكية ومناقشة أدلة وسندات إثباتها، وذلك من أجل تحقيق الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، وترفع الدعوى ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي.

2- ميعاد الفصل في الدعوى:

يفصل رئيس المحكمة في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى، أما إذا حل تاريخ المحدد لبيع العقار بالمزاد العلني ولم يفصل رئيس المحكمة في الدعوى يمكن لرافع الدعوى تقديم طلب وقف البيع بموجب عريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (3) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة ويتم تقديرها من طرف رئيس

¹ إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق، ص 272.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
المحكمة بأمر على عريضة من أجل تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق للبيع بالمزاد العلني
إذا خسر دعواه.¹

الغرض من هذه الكفالة هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ وضمان جدية هذه الدعوى، وضمان
إعادة إجراءات السابقة للبيع التي تقع على عاتق خاسر الدعوى كونه هو من طلب بوقف التنفيذ
وكل هذا في حالة الحكم برفض دعوى الاستحقاق الفرعية.²

3- آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

إذا توفرت في الدعوى الشروط السالفة الذكر وتحقق منها القاضي وجب عليه أن يفصل
في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف إجراءات البيع أو استمرار إجراءات التنفيذ على ذلك
العقار.

أ- الحكم بوقف البيع:

يمكن أن يترتب على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية وقف إجراءات التنفيذ على العقار
المدعى باستحقاقه، ولكن هذا الأثر لا يترتب بقوة القانون بل لابد من صدور حكم بوقف إجراءات
البيع، واشترط المشرع لكي يحكم قاضي التنفيذ بوقف التنفيذ مؤقتاً كأثر لرفع دعوى الاستحقاق
الفرعية أن يتأكد من توفر شروط رفع الدعوى، فإذا تحقق القاضي من توفر الشروط للحكم بوقف
البيع يحكم بالوقف في أول جلسة للنظر في الدعوى لحين الفصل في موضوعها³، وفي حالة ما
إذا كانت دعوى الاستحقاق الفرعية اقتصرت على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع
بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى طبقاً لنص المادة 773 من ق.إ.م. التي تنص: "إذا اقتصر
دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى.
أما إذا أخطأ القاضي وحكم برفض التنفيذ رغم توفر شروط الوقف كان حكمه قابلاً للاستئناف،

¹ عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 386.

² بوجلال فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 127.

³ الأمر الصادر بوقف إجراءات البيع حكم وقتي لا يؤثر في بقاء العقار محجوز، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب
الاستحقاق، راجع: إسماعيل إبراهيم الزيايدي مرجع سابق، ص. 285-286.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

وهناك من يرى أنه حتى إن لم تتوفر الشروط اللازمة قانونا للحكم بوقف التنفيذ فإن القاضي يملك الحكم بوقف التنفيذ لما له من سلطة تقديرية ويكون هذا الأمر الاستعجالي قابلا للطعن وفقا للقواعد العامة.

الحكم بوقف البيع لا يمنع من اتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا يتنافى مع بقاء الحجز أو عدم الاستمرار في إجراءات البيع.

ب- الحكم باستمرار إجراءات البيع:

إذا صدر حكم بوقف إجراءات البيع يلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر الاستمرار، وعليه إذا حكم بعدم قبول دعوى الاستحقاق الفرعية فإن حكم القاضي بوقف البيع لا يزول بالتبعية، ذلك أن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع ما زالت الظروف والأسباب التي أدت إليه قائمة بالتالي يجب استصدار حكم باستمرار إجراءات البيع،¹ وبعبارة أخرى حجية الحكم الوقتي بوقف السير في إجراءات البيع لا تنقض إلا بحكم وقتي يقضي بالاستمرار في إجراءات البيع، لذلك يستحسن عمليا عند التمسك بانقضاء الخصومة دون حكم في موضوعها في صدق دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحصل التمسك أيضا باستئناف إجراءات البيع تبعا لذلك.²

المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز

نظرا لأهمية العقار لتحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر.

¹ أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1980، ص 829.

² أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 827-828.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ومنازعات التنفيذ بصفة عامة هي المنازعات المتعلقة بالتنفيذ الجبري، فإذا كان التنفيذ الجبري وارد على عقار غير مملوك للمدين يمكن لمالكه أن يطلب استرجاعه ويرفع دعوى الاستحقاق ضد كل من تعرض له في ملكيته.

وبعد إتمام إجراءات البيع وصدور حكم رسو المزاد وتصفية كل المنازعات لا يبقى سوى إجراء توزيع حصيلة التنفيذ لاستيفاء جميع الدائنين حقوقهم وهو الغرض من التنفيذ ويعتبر آخر إجراء في سلسلة إجراءات التنفيذ.¹

المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم الرسو

نعالج من خلال هذا المطلب إجراءات البيع في المزاد العلني من خلال الفرع الأول، ثم حكم رسو المزاد في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

نتطرق أولاً إلى إجراءات جلسة المزايدة ثم إلى رسو المزاد.

أولاً: إجراءات جلسة المزايدة

بعد أن يتحقق ويتأكد قاضي التنفيذ بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً كما ذكرنا سابقاً قد تم مراعاتها يعلن عن الشروع في عملية المزايدة، أي الشروع في عملية بيع العقار وهذا ما تم النص عليه في المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية على أنه إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن

¹ بدوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 122-123.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

عشرة آلاف دينار في كل عرض، وبعدها مباشرة يفسح المجال لتقديم العروض ويكون مصير المزيدة أحد الأمرين:¹

إما ألا يتوفر النصاب من المزايدين الذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص على الأقل أو تكون العروض غير كافية أي أقل من الثمن الأساسي للمزيدة أو لم يتقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة 15 دقيقة من وقت افتتاح المزاد فعندئذ لا يحكم رئيس الجلسة بإيقاع البيع ولكنه يقضي بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى يحددها بعد أن يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويكون تأجيل الجلسة إلى تاريخ لاحق خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوماً من تاريخ التأجيل مع الاحتفاظ بذات الثمن الأساسي، ووفق للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجوز تأجيل البيع بطلب من أحد الأطراف الحجز إذا كانت هناك أسباب جدية للتأجيل لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض، وجدية السبب من عدم جديته متروك للسلطة التقديرية للقاضي، فعندها إذا تم تبرير هذا السبب لا بد من تعيين موعد جديد لجلسة المزيدة وتكرار هذا الموعد حتى يتم البيع، فليس ثمة ما يمنع من إعادة التأجيل متى وجد ما يبرره، فلا يوجد مانع من التأجيل كما قلنا أكثر من مرة إذا كان هناك ما يبرره.²

ونشير أيضاً إلى أن عدم تقدم مزائدين للشراء يمكن أن يتعلق بكامل الأموال المحجوزة أو بقسم منها، بمعنى أنه إذا كانت هناك عدة عقارات محجوزة ومطروحة للبيع فيمكن أن يتقدم في موعد المزيدة الأولى الراغب للشراء بالنسبة لبعض العقارات دون البعض الآخر ومن ثم فقط بيع قسم من العقارات المحجوزة، وفي هذه الحالة كما في الحالة التي يتقدم لها أي راغب للشراء بالنسبة للعقار أو جميع العقارات المحجوزة يقرر رئيس الجلسة موعد إجراء المزيدة لبيع العقار أو بعض العقارات التي لم يتم بيعها في جلسة المزيدة الأولى.³

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 310.

² المرجع نفسه، ص 311.

³ حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص 559.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل ويترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 و750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.¹

فإذا زائد أحد على صاحب العطاء خلال الثلاث دقائق يسقط العطاء السابق، إذ يؤدي العطاء الأكبر إلى سقوط العطاء السابق عليه بمجرد تقديمه ولو حكم بعد ذلك ببطلانه ومن ناحية أخرى فإن كل عطاء يستقل عن الآخر فلا يجوز لصاحب العطاء الأكبر أن يتمسك ببطلان العطاء السابق كأساس لبطلان عطائه هو فكل عطاء يعتبر صحيحا ولو كان العطاء السابق عليه باطلا.²

وأما في الجلسة الجديدة أي الجلسة الثانية التي تم تحديدها بعد تأجيل الجلسة الأولى لسبب من الأسباب فيقوم رئيس الجلسة بالتحقق من إتمام جميع الإجراءات وصحتها حسب نص المادة 754 السالفة الذكر بمعنى ذلك أن الرئيس يحضر تقرير يتضمن البنود المذكورة سابقا.

في هذه الجلسة المشرع خفف من بعض الشروط ولم يشترط حد أدنى من المزايدين فحتى ولو لم يبلغ المزايدين النصاب ثلاثة (03) أشخاص كما هو مطلوب في الفقرة الأولى من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فبغض النظر عن عدد المزايدين إذا تم التقدم بعروض أقل من قيمة الثمن الأساسي أو كانت غير كافية لقيمة الدين والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي، والحكمة من إنقاص عشر الثمن الأساسي كما هو واضح تشجيع الراغبين في المزايدة وبيع العقار بأعلى ثمن ممكن له وتحقيق الغاية المرجوة من الحجز.³

¹ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت على طلبة السنة الرابعة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013، ص 31.

² بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2012، ص 265.

³ طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 536.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ففي حالة تقرير التأجيل تعاد إجراءات التعليق والنشر وفقا للمادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا وفقا للفقرة الرابعة من المادة 754 من نفس القانون حيث نصت على أن في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن من إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه.

ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوما من تاريخ التأجيل.

أما في الجلسات الموالية أي الثالثة وما بعدها التي تم تحديدها بعد تأجيل الجلسة الثانية لتقديم عروض تقل عن قيمة الثمن الأساسي وكانت غير كافية لتغطية قيمة الدين والمصاريف وقد يستمر تقديم عروض تقل عن قيمة الثمن الأساسي بالرغم من إنقاص عشر الثمن.

ومنه لا يمكن الاستمرار في تأجيل جلسة البيع إلى ما لا نهاية وعلى هذا الأساس قرر المشرع الجزائري التنازل أكثر عن بعض شروط البيع إضافة إلى قلة عدد المزايدين وإنقاص عشر الثمن فقد قرر بأن يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي.

إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له.¹

وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 754 حيث نصت على ما يلي: " في الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

¹ نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 453.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

كما يستفاد من نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة وجود أكثر من عقار محجوز تكون طريقة البيع بالتتابع وبالتالي يمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة وإذا تعلق البيع بعدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

غير أنه إذا كان الثمن الناجم من بيع عقار واحد و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافياً للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائياً أي بدون الحاجة إلى طلب من الأطراف لأن الغاية من الحجز قد تحققت.¹

ثانياً: رسو المزاد

إن البيع في المزادات لا يتم إلا برسو المزاد على شخص معين بذاته وعادة هو من يقدم أعلى عرض، فقد يتقدم مع مشتري واحد أو أكثر بعطاء لشراء العقار ويقوم رئيس الجلسة باعتماد العطاء في الجلسة لمن تقدم بأكبر عرض باعتبار أن العطاء المقدم من أي شخص يسقط بتقديم عطاء أعلى منه.

فبعد أن تتوقف العروض يتدخل رئيس الجلسة ويقوم بالنداء عن هذا العطاء مباشرة من أجل أن يتم المزايدة عليه ثم ينتظر دقيقة واحدة فإن لم يتقدم مزيد آخر بعطاء أكبر منه يقوم بالنداء عن ذلك العطاء مرة ثانية وينتظر كذلك دقيقة أخرى فإن لم يتقدم أي مزيد بعطاء أكبر منه يقوم رئيس الجلسة بنفس الشيء بالنداء على العطاء للمرة الأخيرة فيرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين وهذا وفقاً للفقرة الأولى من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر

¹بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 266-267.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

مزاييد يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.¹

وتترتب التزامات على الراسي عليه بالمزاد بضرورة دفع حال انعقاد جلسة المزاييدة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، حتى يحق له المشاركة في المزاييدة وبعد أن يرسو عليه المزاد يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة وإذا لم يودع باقي الثمن كاملاً خلال هذه المدة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.²

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد العلني على العقار

إن حكم رسو المزاد لا يعد حكماً بالمعنى الدقيق وما هو إلا أمر ولائي فالقاضي يتولى إيقاع البيع باعتماد العطاء الأكبر الذي تقدم به أحد المزايدين إذ يعد هذا الاعتماد بمثابة قبول الإيجاب المقدم من صاحب العطاء وهذا يعني أن بيع العقار المحجوز يتم بإرادة المشتري شأنه شأن البيع العادي ولكنه لا يتم بإرادة المالك وهو المحجوز عليه وذلك لأن قاضي التنفيذ باعتباره ممثلاً لسلطة التنفيذ هو الذي يقوم بعملية البيع وليس المالك وعليه يطلق على بيع العقار المحجوز بالمزاد بأنه بيع جبري نظراً لكونه يتم دون إرادة المالك.

ومن ثم كانت آثاره وآثار حكم رسو المزاد لا تختلف في جملتها عن آثار البيع الاختياري وتسجيله فيما عدا الاستثناءات التي نص عليها المشرع والتي تقتضيها طبيعة البيع الجبري بالمزاد العلني وما رسم له من أوضاع خاصة فمن بين الآثار المترتبة على صدور حكم رسو المزاد انتقال الملكية والملكية لا تنتقل إلا بتسجيل حكم رسو المزاد كما ذكرنا آنفاً فبانقال الملكية يتحصل الراسي عليه المزاد على حقوق بمقابل الوفاء بالالتزامات التي تقع على عاتقه ولذلك

¹ عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 467.

² ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 32-33.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
يترتب على حكم رسو المزاد بعض الآثار نتطرق إليها في ثلاث عناصر وهي انتقال الملكية،
تطهير العقار، حقوق والتزامات مشتري العقار.

أولاً: انتقال الملكية

يترتب على بيع العقار المحجوز أثر أساسي وهو انتقال ملكية المبيع من مالكة المحجوز
عليه إلى الراسي عليه بالمزاد وكما ذكرنا سابقاً أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل ولا
تهم طريقة البيع سواء كان جبري أو اختياري فالأثر الجوهرى في البيع سواء كان جبري أو
اختياري هو نقل الملكية وبالتالي فالملكية لا تنقل بمجرد صدور حكم رسو المزاد وإنما يفيد حكم
رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال مدة شهرين وأنه بعملية الشهر يتم ضبط الملكية العقارية
وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغيير يطرأ عليها بالسجل العقاري،
لذا وحتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد كان من اللازم شهر الحكم الخاص
بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقارية التابع لها.

والشهر عموماً يتمثل في عملية تسجيل و/أو قيد العقود الرسمية الناقلة أو المصرحة أو
المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين
أو محضرين أو قضاة، وما دام حكم رسو المزاد كذلك فإن عملية تسجيله واجبة قانوناً.¹

فحكم رسو المزاد لا يكون له أثر إلا بعد تسجيله وثم يمكن الاحتجاج به، سواء في مواجهة
المدين أو في مواجهة الغير²، لذا يتعين على المحضر القضائي القائم بإجراءات، التنفيذ أن يقوم
بتسجيل حكم رسو المزاد وإشهاره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل ملكية العقار بالمزاد إلى الراسي
عليه المزاد.

¹ بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة
الجزائر، 2012-2013، ص 141.

² مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 23.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

فيعتبر حكم إيقاع البيع سندا بملكية من رسا عليه المزاد بعد تسجيله والملكية في البيع الجبري لا تختلف عنها في البيع الاختياري فالحكم المسجل بإيقاع البيع لا ينتقل إلى المشتري سوى ما كان للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني من حقوق في العقار المبيع، وهذا الحكم واجب التطبيق وهو طبيعي لأن المشتري يتلقى ملكية العقار بحالتها التي كانت عليها لدى المالك السابق، وذلك لأن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى من يخلفه من الحقوق أكثر مما كان له تطبيقا لقاعدة فاقد الشيء لا يعطيه ، فالمشتري لا يكتسب ملكية أفضل من ملكية المنفذ ولا يستطيع أحد من أن ينقل إلى غيره حقوق ليست له أو حقوق أكثر من حقوقه، فالمشتري بالمزاد يكون خلفا خاصا للمدين، وهو يخلفه إيجابيا وسلبيا شأنه في ذلك شأن المشتري في البيع الاختياري.¹

ومن تطبيقات هذا الحكم أنه إذا كان العقار المباع مثقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق أو حقوق الانتفاع أو كان مؤجرا انتقلت ملكيته إلى المشتري بالمزاد محملة بهذه الحقوق²، وهذا ما أكدته المادة 762 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر رسو المزاد سند الملكية".

كما أن دعاوى الفسخ والإبطال والاستحقاق التي كان يمكن رفعها على المحجوز عليه أو التي رفعت فعلا يمكن رفعها أو الاستمرار فيها في مواجهة المشتري بالمزاد، بل لو صدر حكم في هذه الدعاوى ضد المحجوز عليه يمكن أن يحتج به في مواجهة المشتري بالمزاد باعتباره خلفا للمدين، بل هو يعتبر وفي نفس الوقت خلفا لكل الدائنين أطراف خصومة التنفيذ على عكس المشتري في البيع الاختياري يستمد مركزه من البائع فقط.³

¹ علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 308.

² نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 1016.

³ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 522.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

غير أنه هناك استثناء وارد في المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا يجوز الاحتجاج على الراسي عليه المزاد بالفسخ من بائع العقار لعدم دفع الثمن كله، أو بعضه إذا لم يدون في ذيل القائمة شروط البيع في ميعاد الاعتراض ما يفيد رفع دعوى الفسخ وهي تعتبر كضمان للراسي عليه المزاد تهدف إلى استقرار البيع.

ثانياً: تطهير العقار

رأينا أن المشرع شاء أن يمنح المشتري بالمزاد ذات الملكية التي كانت لسلفه المدين على اعتبار أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق ورأينا إعمالاً لهذه القاعدة أن العقار ينتقل إلى المشتري محملاً بكافة الحقوق التي تسري في مواجهة الدائنين الحاجزين أو الدائنين المعتبرين طرفاً في الإجراءات.

ولقد رأى المشرع أن يضع الاستثناء من القواعد المتقدمة من خلال المادة 764 للفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: " يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"، كما أكدته المادة 936 من القانون المدني بقولها " إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبراً بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

فيتبين لنا من خلال هاتين المادتين أن بيع العقار المحجوز يؤدي إلى تطهيره من الحقوق العينية التبعية، فالمشرع يضع بحكم العقار رسو المزاد حداً لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بها العقار فتنتقل ملكية العقار نقية من هذه الحقوق بتسجيل حكم رسو المزاد، ويظهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتنتضي وينقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار من يد مشتري بالمزاد ويحصل الانقضاء بحكم القانون فلا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملاً بالقواعد التي نص عليها

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

القانون المدني في المادة 715 وما يليها. ولولا هذا التطهير الذي يتم بحكم القانون لكان على المشتري بالمزاد إذا أن يطهر عقاره فيفي لأصحاب الديون بكامل ديونهم أو يسعى إلى تطهيره بعرض قيمته عليهم فيصبح لهم إما قبول الثمن المعروض وإما طلب بيع العقار بالمزاد مرة أخرى.¹

فتطهير العقار يخلصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية كما ذكرنا فهو إذا رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل بها العقار حتى ينتقل هذا العقار إلى المشتري بالمزاد صافيا من كافة الحقوق العينية التي قيدت قبل صدور أمر الحجز، أما ما قيد بعد تسجيل أمر الحجز من تلك الحقوق فيعد غير نافذ أصلا ومن ثم فالمقصود بتطهير العقار هو تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة قبل تسجيل التنبية بنزع الملكية أي أن الدائنون أصحاب هذه الحقوق يفقدون حقهم في تتبع العقار في يد المشتري أو خلفه ولا يكون لهم إلا حق الأولوية على الثمن الذي أوقع به البيع.²

فالتطهير لا يرد على الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق فالعقار تنتقل ملكيته إلى المشتري بالمزاد محملا بهذه الحقوق وإنما الحقوق التي يظهر منها العقار تقتصر على الحقوق العينية التبعية المقيدة قبل تسجيل أمر الحجز أيا كان مصدرها أي سواء كان مصدرها القانون كحقوق الامتياز أو مصدرها القضاء كحق الاختصاص أو مصدرها الاتفاق كحق الرهن الرسمي والرهن الحيازي.³

ويبر التطهير لاعتبارات متعددة أولها ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم للشراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه وما لا شك فيه أن تملك هؤلاء للعقار بما يتقله من تأمينات سوف يعرضهم عن المزايدة ومن ثم كان من الضروري إعطاء ضمان لهم بأنهم سيمتكون العقار خاليا من هذه التأمينات.

¹ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 776.

² بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 270.

³ المرجع نفسه، ص 271.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

وثاني هذه الاعتبارات حماية حقوق الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية فهؤلاء الدائنين سبق إدخالهم في إجراءات التنفيذ وأخطروا بإيداع قائمة شروط البيع وتاريخ البيع فهم على علم بالإجراءات التي روعي في تنظيمها حمايتهم وتدخلم فيها بما يمكنهم من مراقبة الإجراءات ومن ثم فإذا سمح لهؤلاء الدائنين باستعمال سلطة التتبع في مواجهة المشتري بالمزاد لكان معنى ذلك إعادة إجراءات التنفيذ تحت يد المشتري، وهو تكرار لا مبرر له.

والاعتبار الثالث هو عدم التضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ فهؤلاء الدائنين لا يضارون من جراء التطهير فلا يترتب على التطهير ضياع حقوقهم والتضحية بها، فحقهم يظل محفوظا غاية الأمر أنه ينتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه.¹

المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

نعالج من خلال هذا المطلب إلى إعادة بيع العقار في الفرع الأول، وتوزيع حصيلة التنفيذ في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إعادة البيع بالمزاد العلني

قدمنا أن المزاد الذي يعتمد عطاءه في جلسة المزادة عليه أن يقوم بدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد إلى أنه في بعض الأحيان قد يمتنع الراسي عليه المزاد من دفع الثمن في الأجل المقرر ففي هذه الحالة يجب توجيه إعدار إليه بدفع الثمن خلال أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إعداره فإذا امتنع عن الدفع أعيد بيع العقار على ذمته، وفي هذه الحالة قد يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع المبلغ فيقضي رئيس الجلسة برسو الثمن عليه وقد يمتنع عن ذلك فيعيد بيع العقار على ذمته كما انه إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي يجوز تقديم طلب إعادة بيع العقار.

أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

¹ علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 309-310.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال مهلة 5 أيام وهذا الإعدار يكون في شكل عقد غير قضائي يوجه له عن طريق المحضر القضائي وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته¹، وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال 5 خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، ومعنى ذلك أنه إذا لم يدفع من اعتمده عطاؤه كامل الثمن أو دفع مبلغ يقل عن خمس الثمن تعاد المزايمة على ذمته أي على مسؤوليته - إلى جلسة لاحقة يحددها رئيس الجلسة ففي هذه الحالة لا يخلو الأمر هنا من احتمالين الأول أن يباع العقار بثمن أقل فهنا يلتزم المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن والفوائد ويعتبر حكم إيقاع البيع سنداً تنفيذياً في مواجهته والاحتمال الثاني أن يباع العقار بأكثر من الثمن الذي كان قد تحدد سابقاً، وفي هذه الحالة لا يستحق المزايد المتخلف هذه الزيادة لأنه ليس مالكا للعقار حتى تكون هذه الزيادة من حقه كما أنه تخلف عن دفع الثمن فهذه الزيادة تكون من حق المدين أو الحائز أو الكفيل العيني لأنهم ملاك للعقار بحسب الأصل وهم لا يفقدون الملكية إلا بحكم إيقاع البيع²، ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد العلني للبيع الثاني بالزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد وهذا ما تضمنته المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية 08 أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى. وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد".

فكما قدمنا أنه يجب على من يعتمد عطاؤه أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن أو بدفع خمس الثمن على الأقل والمصاريف والرسوم المستحقة ومع ذلك فإن المشرع يجيز للقاضي

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 312.

² أحمد مليحي، التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي، مصر،

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

أن يعفي المزايد من هذا الإيداع إذا كان دائنا وكان مقدار دينه ومرتبة هذا الدين يبرران إعفاءه من الإيداع¹، ولكن هذا الإعفاء من الإيداع لا يشمل الرسوم المستحقة فهذه يجب دفعها في جميع الأحوال حتى لا تتحمل خزانة الدولة هذه المصاريف، وهذا ما تم النص عليه في المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " إذا كان من رسا عليه المزداد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفاءه من دفع الثمن المبيع وفقا للمادة 757 أعلاه، قرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع".

ولذلك يجوز إيقاع البيع على هذا المشتري في نفس جلسة اعتماد العطاء إذا كان القاضي قد أعفاه من سداد كامل الثمن، ويجوز أن يعفى من دفع خمس الثمن إذا قرر القاضي إعفاءه من هذه القيمة فقط، فلا يعاد البيع على ذمته، وإذا قام المشتري بسداد خمس الثمن وحصل الإعفاء من الباقي فإنه في الجلسة التالية لا يلتزم بإيداع باقي الثمن، بل يتم إيقاع البيع عليه إذا لم يتقدم له منافس²، والحكم الصادر من قاضي التنفيذ عملا بالمادة 757 السالفة الذكر بإعفاء الدائن من إيداع الثمن هو حكم وقتي و لا يعتبر بمثابة توزيع لحصيلة التنفيذ أو تصفية نهائية لحق هذا الدائن ومن ثم لا يتقيد القاضي بالتنفيذ عند مباشرة إجراءات التوزيع بما قد يشف عنه هذا الحكم³.

ثانيا: إعادة البيع لزيادة السدس

بعد صدور حكم رسو المزاد وانتهاء عملية البيع بالمزاد العلني قد يتقدم شخص بعرض يزيد عن العرض الذي رسا به المزاد فيترتب عن ذلك إعادة البيع فالقانون يسمح بعد الحكم برسو المزاد بإعطاء فرصة أخرى لبيع العقار وذلك لرفع ثمنه فأجاز لكل شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات ويرغب في تجديد بيع العقار أي في إعادة بيعه أن يعلن عن رغبته في شراء العقار بثمن يزيد على الثمن الذي رسا به المزاد إلى المحكمة التي تجري بها التنفيذ وهي المحكمة التي سبق لها أن أصدرت حكم برسو المزاد وذلك بتقديم عريضة

¹ أمينة نمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف، مصر، 1971، ص 420.

² عبد الباسط جمعي، أمال فزايري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، 2013، ص 212-213.

³ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 754.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة لإعادة البيع بالمزاد العلني ويؤدي هذا التقرير إلى إمكان فتح مزيدة جديدة¹، وهذا ما يسمى بإعادة البيع لزيادة السدس بشرط توافر ما يلي:

- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.

- أن يكون غير ممنوع من دخول المزادات

- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محال المزيدة قد يبيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.

- أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 1/6 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.

- أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل.

- أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.

- أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ رسو المزاد.²

وهذا ما تضمنته المادة 760 بقولها: " إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

في هذه الحالة يتعهد المزايد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749 إلى 757 أعلاه، ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات "، نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية

¹ فتحي والي، المرجع السابق، ص 486.

² ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 54.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

والإدارية لم ينص على تبليغ العريضة المذكورة إلا أننا نرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد وإلى الدائن والمدين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً فيها.

وتعتبر الزيادة بالسدس هي إحدى الوسائل التي تدرع بها القانون للوصول بثمن العقار المنزوعة ملكيته إلى أكبر ثمن ممكن وبأحسن سعر، وتمكين كل شخص لم يتمكن من الدخول في المزاد من فرصة للمزايدة فيرتفع بذلك ثمن العقار¹ وهذا رعاية لمصلحة المدين في أن يباع عقاره بأحسن ثمن ورعاية للمصلحة الدائن الحاجز في أن يستوفي حقه كاملاً من ثمن العقار، كما أن الغرض من تحديد مدة ثمانية (08) أيام لتجديد عملية بيع العقار هو استقرار المعاملات وبعث روح الثقة والطمأنينة في نفوس الأشخاص الراغبين في المشاركة في المزايدة فبعد مرور هذه المهلة يصبح الحكم نهائياً.²

وإذا ما توافرت هذه الشروط في أي شخص يرغب في تجديد المزايدة، وإعادة بيع العقار فإن المحكمة تأمر بتجديد جلسة جديدة لإعادة بيع العقار على ذمة هذا الشخص، كما تأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق من جديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها البيع الأول، وفقاً لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يمكن للراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين وبقية الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً في هذه الإجراءات الحق في الاعتراض وإثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة وتجري المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى ويكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها³، ويقدم عطاء المزايدة في الجلسة ولم ينص القانون على شكل خاص له، ولهذا يجب أن يتقدم شفاهة باعتباره عطاء في مزايدة وتطبيقاً لمبدأ الشفوية في الإجراءات، ويتقدم العطاء بالزيادة تبدأ على أساس الثمن المزاد وهي تجري وفقاً للقواعد التي سبق بيانها بالنسبة للمزايدة قبل اعتماد العطاء كما أنه لا يقبل في هذه المزايدة عطاء من المتزايدين في الجلسة إلا

¹ القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014، ص 143.

² بداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 135.

³ ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 34.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

إذا كان مصحوبا بكامل الثمن الذي يعرضه المتزايد وعليه عندما يبقى عطاء دون أن يزيد عليه آخر خلال مدة ثلاث دقائق فإن القاضي لا يقرر اعتماد عطاءه وإنما يقرر مباشرة إيقاع البيع عليه فشرط إيقاع البيع هو الوفاء بالثمن الكامل متوافر سلفاً¹، وإذا تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزايمة ولم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر مزايدين فالقانون لم ينص على ذلك لكن يبدو أنه لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المزايدين طالما أن القانون لم يرتب أي أثر على ذلك وبالتالي يعتبر المزداد راسيا على من أعلن رغبته في الشراء مع زيادة السدس.²

ولا حاجة هنا أيضا لمرحلة اعتماد العطاء إذ هذا الأخير أودع مقدما العطاء الذي يعرضه، ومفاد هذا أنه في هذا الفرض - فرض - زيادة السدس تنتهي الجلسة الجديدة دائما بحكم إيقاع البيع فلا محل لتأجيل جديد كما أنه لا محل لإعادة المزايمة على ذمة متخلف في الدفع.

ويترتب عن المزايمة الجديدة آثار تتمثل في أن حكم رسو المزداد يسري بأثر رجعي فيبطل بذلك حكم رسو المزداد الأول ويتحلل جميع التزامات المتزايد الأول كما هو عليه الحال بالنسبة للمزايمة المتخلف عن عدم دفع الثمن في الأجل المحدد، وفي نفس الصدد يتم إرجاع مبلغ البيع الأول إلى صاحبه مع كل النفقات التي أنفقها عند شرائه العقار.³

ويجوز للمزايمة الجديد عارض الزيادة التراجع والعدول عن عرضه وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزداد الجديد بشرط توافر الشروط التالية:

- أن يتم العدول وتقديم الطلب قبل تمام البيع وتحرير حكم رسو المزداد.

¹ فتحي والي، المرجع السابق، ص 59.

² ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 34.

³ بلقاسم سلماي، المرجع السابق، ص 124.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

- أن يودع بأمانة ضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل إيداع المصاريف أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.¹

وهذا وفقا لمضمون المادة 761 حيث نصت على ما يلي: " يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة.

يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

الفرع الثاني: توزيع حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني

الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفا في ذاته إنما يعد وسيلة لتحصيل الديون المستحقة فيتم تحويل محل التنفيذ من منقولات المدين أو عقاراته المحجوز عليها إلى مبلغ من النقود بعد بيعها بالمزاد العلني ليستوفي الدائن حقه منها.²

فحصيلة التنفيذ تعني النقود التي يتم الحصول عليها نتيجة لعملية التنفيذ بطريق حصيلة التنفيذ فيعني تقسيم هذه النقود بين الدائنين الحاجزين فنستنتج تقدم أمرين:

يتمثل الأول في أن هذا الموضوع أي موضوع توزيع حصيلة التنفيذ هو من مختصات التنفيذ بطريق الحجز فقط وهو يمثل المرحلة النهائية من مراحل هذا النوع من التنفيذ نظرا لتحقيق الغاية المنشودة منه والمتمثلة في حصول الدائن على حقه.

¹ طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 334.

² بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 361.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

أما الأمر الثاني فيتمثل في مقومات هذا الموضوع أي أركان أو عناصر حسيطة التنفيذ إذ يلزم لقيام سلطة التنفيذ بتوزيع حسيطة التنفيذ توفر ركنين:

-الأول وجود حسيطة التنفيذ وهي النقود التي تم الحصول عليها نتيجة لعملية التنفيذ بطريق الحجز، سواء تم الحصول على هذه النقود من بيع المنقول أو العقار المحجوز.

-الثاني هو وجود دائنين وذلك لأن عملية التوزيع تعني التقدم بين عدة أشخاص، وعليه فعندما يكون الدائن واحد تعطي له حسيطة التنفيذ بالكامل إن كانت قدر حقه أو أقل منه، أما إذا كانت أكثر من حقه فيعطي له منها بقدر حقه.¹

والإشكال المحتمل هو حالة تعدد الدائنين الحاجزين مع قلة الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني مقارنة بالديون، في هذه الحالة يجيب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحميل الخسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعاً لمقدار حق كل منهم، باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقاً لأسبقية القيد وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء.

ويجوز للدائنين الاتفاق مع المدين على طريقة انعقاد القسمة والتوزيع بالمحاصة أو قسمة غرماء، فإذا لم يحصل أي اتفاق بين الأطراف يجوز لمن يهمه تعجيل التوزيع أن يقدم طلباً يودع لدى كتابة ضبط محكمة موطن المدين يتضمن التماس فتح إجراءات التوزيع بالمحاصة وعلى ك دائن أن يقدم مستنداته ليضع القاضي مشروع قائمة بالتقسيم تتحول فيما بعد إلى قائمة نهائية في حالة عدم تقديم أي اعتراض، أما لو تقدم أحد الدائنين باعترض فيفصل القاضي في الخصومة بموجب حكم قابل للطعن خلال 15 يوماً من تاريخ تبلغه ولا يصرف المبلغ من خزانة كتابة الضبط إلا إذا أجاز الحكم قوة الشيء المقضي فيه.²

¹ علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 544-545.

² بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 361.

ويتم التوزيع بإحدى وسيلتين:

-قسمة الغرماء أو ما يسمى التقسيم بالمحاصة على كل دائن يأخذ نصيبه من الحصيلة بحسب دينه إلى مجموع الديون بغير أولوية لدائن على آخر بحيث إذا لم تكف الحصيلة تحمل كل منهم خسارة بعض دينه بنفس النسبة ولا تتبع هذه الطريقة إلا عند تساوي الدائنين المشتركين في التوزيع في درجاتهم.

-التوزيع بالترتيب ويتم حينما يشترك في التوزيع دائنون أصحاب أولوية موضوعية، حيث تقسم عليهم الحصيلة حسب مرتباتهم والباقي يوزع على الدائنين العاديين توزيع غرماء.¹

كما يعد توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ سواء تعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ الجبري في حالة كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني.

أولاً: حالة وجود دائن واحد

عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط، فإن استيفاء الدائن في هذه الحالة أمر سهل طالما لا يوجد من يشاركه في الاستيفاء فهنا يجب على من تكون لديه النقود المتحصلة من التنفيذ سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ أن يؤدي إلى الدائن مستحقه مباشرة² هذا ما أشارت له المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، أو تم الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاج المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع".

وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للحاجز أن يتأكد من استيفاء الحاجز لشروط الوفاء له.³

¹ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 548-549.

² عبد الحميد شواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص 716.

³ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 344.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ففي حالة وجود دائن واحد هنا لا توجد صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ كما ذكرنا لأن الدائن إذا كان واحدا فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ سواء كانت كافية للوفاء بدينه غير كافية، إذ يكون له في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين ليستوفي الباقي له من دينه.¹

ثانيا: حالة تعدد الدائنين

إذا كان الدائنون متعددين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كاف للوفاء بحقوق جميع هؤلاء الدائنين سواء الحاجزين أو المتدخلين في الحجز فالأمر سهل أيضا، وهنا يجب 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 سدين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة يكون الوفاء اختياريا تم برضاء المدين.²

ومن البديهي أن ما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة يكون من حق المدين المحجوز عليه فله أن يقبضه ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده³، وهذا ما تضمنته المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فنصت أنه: " في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي.

يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

¹ ملزي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 48.

² حمدي باشا عمر، المرجع السابق، 171.

³ عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 716.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه بعد سداد الديون والمصاريف" في هاتين الحالتين أي حالة وجود دائن واحد أو حالة تعدد الدائنين لا يلجأ إلى إجراءات التوزيع بمعرفة القاضي التي نص عليها القانون لأنه لا صعوبة فيما يقتضي تدخل القاضي لتدليلها، كما أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون ما دام المبلغ المتحصل من التنفيذ كافياً للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تبدو أهمية أولوية دائن على آخر.¹

هناك حالتان لا يجوز استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيها وإنما أوجب القانون هنا أن تودع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة ويتعلق الأمر بما يأتي:

- إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز.

- في حالة وجود عدة حجوز على عقارات المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة.

ثالثاً: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

يثير تعدد المستحقين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني أقل من الديون المطالب بها في هذه الحالة جاءت المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية بعكس ما تضمنته المادة 791 من نفس القانون، فإذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فإنه من الطبيعي عدم تقسيم حصيلة التنفيذ فلا يجوز للمحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون له المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين وإنما وقع عليهم وجوباً إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول

¹ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 263.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد ثم يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة.

وهذا ما جاءت به المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.¹

في هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ"

ومن خلال هذه المادة يظهر أن توزيع حصيلة التنفيذ تنتقل من اختصاص المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني إلى رئيس المحكمة التي وقع بدائرة اختصاصها التنفيذ، ومن ثم يقوم رئيس المحكمة بإعداد مشروع قسمة أو قائمة لتوزيع المبالغ المالية خلال 15 يوما من تاريخ إخطاره وذلك وفقا لأحكام المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم توضيح ذلك فيما بعد.

وتنص المادة 792 السالفة الذكر وعلى خلاف المادة 472 من قانون المرافعات المصري لم يتصد لفرضية امتناع من يجب عليه الإيداع عن القيام بذلك، فالمشرع المصري أجاز لصاحب المصلحة أن يطلب من القاضي المختص بإجراءات وبصفة مستعجلة إلزام من يجب عليه الإيداع القيام به مع تحديد موعد لذلك، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذا الموعد جاز التنفيذ الجبري على الممتنع في أمواله الشخصية.²

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 345.

² بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 365.

الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري

والهدف من إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة هو عدم تعريض هذه الحصيلة للتبديد أو لخطر إفسار أو إفلاس من بيده الحصيلة وبالتالي تكون إجراءات التوزيع بلا جدوى.¹

رابعاً: تعدد الحجوز على عقارات نفس المدين

نصت المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " في وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين أو على محافظي البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة".

فنص هذه المادة جاء مكمل للمادة 792 من نفس القانون فالعبرة في هذه الحالة الواردة في المادة 793 تشمل تعدد الدائنين الحاجزين مع تعدد الحجوز على أموال نفس المدين لكن أمام جهات قضائية مختلفة في هذه الحالة يجب على القائم بالتنفيذ سواء المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني وعلى كل من بيده المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى تسهل عملية التوزيع.²

¹ طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 550.

² بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 366.

الختامة

الخاتمة

إن الدولة التي يتجسد فيها القانون هي التي تكفل حماية الحقوق وتحافظ عليها بواسطة آليات حقيقية، ومنها آلية الحجز العقاري الذي يظهر بصورة إجراءات بواسطتها تستطيع الدولة عن طريق أعوانها المكلفين بذلك، وبطلب من أصحاب الحق ان تتدخل وتعمل على رد الحقوق لأصحابها، حتى لا يبادر هؤلاء إلى السعي من أجل اقتضاء حقهم بأيديهم.

والحجز العقاري يتمثل في إخراج المال العقاري من حيازة المدين وملكه، ووضعه تحت يد القضاء، وقد يكون بقصد التحفظ عليه فقط ومباغته المدين ومنعه من التصرف فيه وذلك من خلال المواد 646 و652 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن بين النتائج المتوصل إليها ما يلي:

- 1- يمكن استخلاص أن الحجز التنفيذي على العقارات وبيعها بالمزاد العلني وذلك من خلال المواد 721 إلى 799 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يعتبر طريقاً استثنائياً لاستيفاء الديون وذلك بعد توافر مجموعة من الشروط وإلا كان هذا الإجراء باطلاً.
- 2- كما أنه يترتب مجموعة من الآثار المتعلقة بالتصرف في العقار المحجوز أو إيجاره أو ثماره.
- 3- إن عملية بيع العقار بالمزاد يتطلب إعداد قائمة شروط البيع وإرفاقها بمجموعة من الوثائق والمستندات وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة في الآجال المحددة، ومن ثمة الانتقال إلى مرحلة البيع بالمزاد العلني والتي تبدأ بمجرد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع، وإخطار الأطراف المعنية بتاريخ الجلسة ثم الإعلان عن البيع من خلال مجموعة من الجلسات من أجل رسو المزاد وبعدها صدور حكم رسو المزاد أو ما يسمى (إيقاع البيع)، وذلك استيفاء الدين وهي مرحلة توزيع حصيلة البيع.

4- يمكن القول بأن المشرع الجزائري عمل على إيجاد نصوص قانونية جديدة على الحجز العقاري، وذلك من خلال إجراءات واضحة، بغية سد النقص خاصة ما تعلق بالعقارات غير المشهورة وكذا البيوع العقارية الخاصة بالمفقود وناقص الأهلية، بالإضافة إلى البيوع العقارية المملوكة على الشيوخ، وبذلك تدارك هذا الخلل ووسع الإجراءات الخاصة بها وتفعيلها بما يتماشى والواقع الاقتصادي والاجتماعي، وهذا ما تجسد بالقانون 22-13 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة للتوصيات فنقترح:

1- ضرورة المواصلة والاستمرار بالنصوص القانونية المنظمة للحجز والبيع الوارد على العقارات غير المشهورة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

2- نصت المادة 753 ق.إ.م.إ على الإجراءات التي تسبق افتتاح الجلسة والمتمثلة في تأكد قاضي التنفيذ من حضور جميع الأطراف التي يجب أن تبدأ بهم المزايدة، إلا أنه نجد أن المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة أشار إلى حالة تأجيل البيع لضعف العروض مع أن المزايدة لم تفتح بعد، ونرى بأنّ الموضوع الأنسب لهذه الفقرة هي المادة 754 ق.إ.م.

3- أما بخصوص أجل انعقاد الجلسة الخاصة بالتسوية الودية فكان على المشرع التنبيه إلى ذلك سعيا إلى تطبيق السليم للنصوص، وذلك بتكليف الدائنين الحاجزين، ودائنين المتدخلين للحضور لجلسة تسوية الودية في أقرب وقت إعمالا لسير الحسن المرفق العدالة وتحقيق مصداقيته وحفاظا على حقوق الناس.

أخيرا من خلال هذا الموضوع نلاحظ اهتمام واضح من المشرع لموضوع بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني سعيا منه لإعداد نظام قانوني شامل يمكن للدائن استيفاء دينه ضمن

آجال معقولة، كما أعطى للمدين ضمانات أكثر في الحفاظ على عقاره لعل مراد ذلك راجع لأهمية العقار من جهة واحترام حق الملكية من جهة أخرى.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: النصوص القانونية

أ-القوانين:

- 1-قانون رقم 08-09، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، ج ر، العدد 21، المعدل والمتمم الأمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 جويلية 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية.
- 2-قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 معدل لقانون رقم 91-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر، عدد 14، الصادر في 2006.

ب-المراسيم:

- 1-المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 30

ثانياً: الكتب

- 1-ابن كثير، تفسير القرآن العظيم، دار الفكر، بيروت، 1981،
- 2-أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف، الإسكندرية.
- 3-أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006
- 4-أحمد السيد صاوي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، مصر، 2005
- 5-أحمد مليحي، التنفيذ وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي، مصر، 2010

- 6- أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2001
- 7- آدم وهيب النداوي، شرح قانون البيئات والإجراء، دراسة مقارنة بين الفقه والقضاء العربي والغربي، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1998
- 8- أمينة نمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف، مصر، 1971
- 9- العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007
- 10- الرازي محمد بن أبي بكر عبد القادر، مختار المصحح، مكتبة النوري، دمشق، 2007.
- 11- الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
- 12- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2012.
- 13- بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 14- حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ وفقا للقانون 08-09، دار هومة، الجزائر، 2012
- 15- حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003
- 16- حلمي محمد مجيد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، ط 2، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997
- 17- عبد الباسط جمعي، أمال فزايري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، 2013،
- 18- عبد الحميد شواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، مصر، 2002

- 19- عبد الفتاح عزمي، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 1984
- 20- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998
- 21- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، الجزائر، 2016
- 22- عبد المنعم حسني، منازعات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المكتبة القانونية، مصر، 2006
- 23- عبد المنعم عبد العظيم جيرة، القواعد العامة في التنفيذ الجبري، المكتبة الوطنية، ليبيا، د س ن
- 24- علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008
- 25- سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 26- طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، الجزائر، 2012
- 27- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.
- 28- محمد فهد الشفقة، التدابير التحفظية في ضوء القانون والاجتهاد، مؤسسة النوري للطباعة، سوريا، 2009
- 29- محمد محمود هاشم، قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، مصر، 2009
- 30- محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002

- 31- محمود عبد الخالق عمر، مبادئ التنفيذ، ط 3، دار النهضة العربية، مصر،
2007
- 32- مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة،
الجزائر، 2014
- 33- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية،
الإسكندرية، 2005.
- 34- ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت على طلبة السنة
الرابعة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013.
- 35- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة،
الإسكندرية، 2001.
- 36- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 37- وجدي راغب، مبادئ التنفيذ القضائي وفقا لقانون المرافعات الجديد، جامعة
القاهرة، 2008

ثالثا: المذكرات والرسائل

أ-مذكرات الدكتوراه:

- 1-حسن عبده أحمد، الحجز على المدين حماية لحق الغرماء، رسالة لنيل درجة الدكتوراه
في الحقوق، كلية الحقوق، قسم القانون المدني، جامعة عين شمس، مصر، 2006
- 2-حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون
الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009
- 3-نبيلة عيساوي، الحجز التحفظي في ظل القانون التجاري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه
في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014

ب-مذكرات الماجستير:

1- القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013-2014

2- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008

3- بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2012-2013

4- بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015

5- عبد الله مدعت غلاب العازمي، الحجز التنفيذي على العقار "دراسة في التشريع الكويتي"، رسالة ماجستير مقدمة استكمالاً للحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، 2012-2013.

ج-مذكرات المدارس العليا:

1- أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدفعة الثامنة عشر، 2009-2010

2- خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدفعة الثامنة عشر 2007-2010

رابعاً: المجالات

1- أحمد خليل، مبدأ المواجهة ودوره في التنفيذ الجبري، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد الأول، مصر، 1998

2- أمل شربا، الحد من الأثر المطلق للحجز على أموال المدين، مجلة المحامون، السنة 7، العدد الأول والثاني، سوريا، 2006.

3- فريد عقيل، مدخل إلى نظرية الحجز الاحتياطي، مجلة المحامون، السنة 52، العدد 10، سوريا، 1987

4- زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، مجلة قضائية، العدد 02، 1997

5- محمود السيد عمر التحيوي، الأوامر على عرائض باعتبارها المنهج المثالي والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 13، السنة 7، 1998، مصر.

6- مخلوف هشام، آثار التنفيذ على العقار وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 18، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة 2018.

الفهرس

الفهرس

الإهداء

شكر وعرفان

قائمة المختصرات

- 01..... مقدمة:
- 06..... الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والقانوني للحجز العقاري
- 07..... المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري
- 08..... المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري
- 08..... الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري
- 11..... الفرع الثاني: طبيعة وخصائص الحجز العقاري
- 16..... الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بتطبيقه
- 26..... المطلب الثاني: إجراءات توقيع الحجز على عقارات المدين
- 26..... الفرع الأول: إجراءات توقيع الحجز التنفيذي
- 33..... الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز التحفظي
- 38..... المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز العقاري ونطاقه
- 38..... المطلب الأول: نطاق والآثار المترتبة على الحجز التنفيذي
- 39..... الفرع الأول: آثار الحجز التنفيذي في حق المدين المحجوز عليه

- 41..... الفرع الثاني: آثار الحجز التنفيذي في ذمة المدين الحجز عليه
- 49..... المطلب الثاني: نطاق والآثار المترتبة على الحجز التحفظي
- 50..... الفرع الأول: آثار الحجز التحفظي
- 55..... الفرع الثاني: وسائل الحد من آثار الحجز التحفظي
- 63..... الفصل الثاني: إجراءات تنفيذ الحجز العقاري
- 64..... المبحث الأول: التمهيد لبيع العقار
- 64..... المطلب الأول: إجراءات التمهيد للبيع
- 65..... الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
- 69..... الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنه
- 74..... المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار
- 74..... الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع
- 84..... الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية
- 90..... المبحث الثاني: بيع العقار المحجوز
- 91..... المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم الرسو
- 91..... الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني
- 96..... الفرع الثاني: حكم رسو المزاد العلني على العقار
- 101..... المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

101..... الفرع الأول: إعادة بيع العقار

107..... الفرع الثاني: توزيع حصيلة العقار

115..... خاتمة:

119..... قائمة المراجع:

126..... الفهرس:

130..... الملخص:

المُلخَص

الحجز العقاري في التشريع الجزائري

ملخص:

الأصل في تنفيذ الالتزام من طرف المدين أن يكون اختياريا أي يتم بإرادة المدين وبدون تدخل أي طرف، لكن قد يحدث وأن يرفض المدين التنفيذ فيتم اللجوء للتنفيذ الجبري على أمواله وشخصه. أما التنفيذ الجبري على أموال المدين (المنقولة والعقارية) يتم حسب طبيعة المال محل الحجز وحيازته، لذلك فالحجز التنفيذي على العقار يعد إحدى وسائل التنفيذ الجبري على المدين فيمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني تم استيفاء حقه من ثمنها. إن مباشرة الحجز على العقار لا يكون إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا مهورا بالصيغة التنفيذية، كما أنه لا يمكن اتخاذ إجراءات الحجز على العقار إلا بعد إتمام إجراءات الحجز على المنقول، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 721 من ق إ، م، إ ثم الانتقال إلى التنفيذ على العقار، ولا ينتقل إلى هذا الأخير إلا إذا كان المنقول غير كاف للتسديد أو غير موجود وهذا كقاعدة عامة، واستثناء يمكن التنفيذ على العقار وهذا حتى في ظل وجود منقولات وكفايتها متى كان بيد الدائن عقد رهن رسمي أو حيازي أو منحه حق الامتياز.

الكلمات المفتاحية:

- 1- الحجز العقاري.
- 2- الحجز التنفيذي.
- 3- الحجز التحفظي.
- 4- تنفيذ الحجز.
- 5- التنفيذ الجبري.
- 6- المزاد العلني.

Abstract:

The principle in implementing the obligation by the debtor is that it should be voluntary, that is, it is done at the will of the debtor and without the intervention of any party. However, it may happen that the debtor refuses to implement it,

so forced execution is resorted to on his money and person. As for the forced execution of the debtor's property (movable and real estate), it takes place according to the nature of the property subject to seizure and its possession. Therefore, executive seizure of the property is one of the means of forced execution against the debtor, enabling the creditor to place real estate owned by his debtor or others under the hands of the judiciary to sell them at a public auction, his rights being fulfilled from their price. . Immediate seizure of the property can only take place if the creditor has an executive document stamped with the executive formula. Moreover, seizure procedures cannot be taken on the property except after the completion of the procedures for seizing the movable property, This is according to what was stipulated in Article 721 of the Q.E.M.E. Then there is a move to execution on the property, and it does not move to the latter unless the movable property is insufficient for payment or does not exist. This is as a general rule, and as an exception it is possible to execute on the property, and this is even in the presence of Movables and their sufficiency when the creditor has an official or possessory mortgage contract or has been granted a lien.

Key words:

1--Real estate reservation. 2- Executive reservation. 3-Precautionary detention. 4- Executing the reservation. 5-Forcible implementation.
6- Public auction.