

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: 4

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

النظام القانوني للتعويض عن حوادث العمل في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

من إعداد الطالب(ة):

حميدة نادية

رجيمي نوال

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

الأستاذ(ة): بلحاج جيلالي

مشرفا مقرر

الأستاذ(ة): حميدة نادية

مناقشا

الأستاذ(ة): مشرفي عبد القادر

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/07/04

دعاء

اللهم إني أسألك علما نافعا، ورزقا طيبا وعملا متقبلا، اللهم أنفني

بما

علمتي وعلمني ما ينفعني وزدني علما، اللهم لا سهل إلا ما

جعلته سهلا

وأنت تجعل الحزن إن شئت سهلا ، اللهم لا تجعلني أصاب بالغرور

إذا

نجحت ولا باليأس إذا أخفقت ، اللهم ذكرني دائما أن الإخفاق

هو التجربة

التي تسبق النجاح ، اللهم إذا أعطيتني نجاحا فلا تأخذ

تواضعي، وإذا

تواضعا فلا تأخذ اعتزازي بنفسي، اللهم إذا أسأت

فامنحني شجاعة

الاعتذار، وامنحني شجاعة العفو إذا أساء الناس بي.

التشكرات

الشكر لله أولاً وأخيراً وأحمده حمداً كثيراً على توفيقه لي، الذي أعطاني الصحة والقوة والصبر لإتمام هذا العمل.

بأسمى عبارات الشكر — ر والتقديري — ر أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة "حميدة نادية" التي مدنتني بالكثير ولم تبخل علياً بالنصائح والإرشادات، وكانت نعم الأستاذة، ونعم الموجهة، ونعم المشرفة .

أتوجه بالشكر — ر لأعضاء لجنة المناقشة وهذا لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة

ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بكل الشكر والعرفان لجميع الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم خاصة الذين رافقونا خلال مسارنا الدراسي، ولا أنسى بالذكر شك — ر الطاقم الإداري للكلية .

كما أوجه جزئي — ر ل الشكر — ر والامتنان إلى من ساندني في انجاز عملي بلخير خديجة، بوخاتم أمينة، فلاح رشيد ، فلاح لخضر، لكردي أحمد، بولخراس رشيد، تلمساني بشير، شاشو علي.

أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد.

قائمة المختصرات باللغة العربية و الفرنسية

ق. م: قانون مدني

ق. م. ج: قانون مدني جزائري

ق. ج: قانون جزائري

ق. إ. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق. إ. م. ج: قانون الإجراءات المدنية الجزائري

ق. أس: قانون الأسرة

ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية

د. م. ج: ديوان المطبوعات الجامعية

ع: عدد

ف: فقرة

ط: طبعة

ص: صفحة

د، ط: دون طبعة

دج: دينار جزائري

P : page

مقدمة

إن صدور الأحكام و القرارات القضائية وحدها ، لا يكفي لضمان حقوق المتقاضين ، بل لابد من تنفيذها ، لذلك لم يكتف المشرع بإجازة الالتجاء إلى القضاء لحماية الحق المعتدى عليه بل مكن صاحبه أيضا من اقتضائه والحصول على المنفعة التي يحولها له حقه ، بإجبار مدينه على القيام بما التزم به وذلك لكون تنفيذ الأحكام هو الترجمة الفعلية لمنطوقها على الواقع ، وهو آخر مرحلة تمر عليها الخصومة القضائية ، هاته الأخيرة التي ينحصر فيها دور السلطة القضائية في تهيئة سند تنفيذي للدائن وبوجود هذا السند التنفيذي ينشأ حق المحكوم له في التنفيذ ، وذلك بإلزام المدين بتنفيذ ما التزم به بإعادة مطابقة المركز الواقعي بالمركز القانوني ، و المشرع لم يطلق العنان للدائن بالتنفيذ كما يشاء ، بل قيده بشروط وإجراءات يتعين عليه إتباعها لاستفاء حقه إذ جعل التنفيذ الجبري على نوعين ، تنفيذ مباشر وتنفيذ بطريق الحجز ، وبالتنفيذ المباشر يصل الدائن إلى استفاء حقه بالحصول عليه مباشرة أما التنفيذ بطريق الحجز فلا يصل إليه إلا عن طريق اتخاذ إجراءات الحجز على أموال المدين و بيعها عند توفر شروط معينة ، إذ أن الحجز التنفيذي باعتبارها وسائل تمكن من جبر المحكوم عليه على الوفاء بالتزامه ويكون ذلك على مرحلتين في مرحلة أولى يوضع المال موضوع الحجز تحت يد القضاء لضمان دين المدين ، وفي مرحلة ثانية تباع تلك الأموال بالمزاد العلني لتوزيع ثمنها على الدائنين الحاجزين .

يمثل الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية وضعها القانون بيد الدائن بغية استفاء دينه فالقاعدة العامة أن هذا الحجز يعتبر إجراء استثنائي بحيث لا يجوز إجراءه في حالة وجود أموال منقولة للمدين فالأصل أن يتم التنفيذ على

منقولات المدين أولاً إذا وجدت ، ثم إذا لم توفي الغرض انتقل الدائن للتنفيذ على عقارات المدين باستثناء أصحاب حقوق الرهن والامتياز فلهم أن ينفذوا مباشرة على العقار محل الرهن أو الامتياز .

ويشتمل الحجز العقاري العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص ما لم تنفصل عن العقار.

أما إذا فصل المنقول المعتبر عقار بالتخصيص عن العقار فإنه يفقد صبغته كعقار بالتخصيص و عندئذ يجوز حجزه بطريق حجز المنقول ، كما تعتبر محجوزة مع الأرض الغلة و الثمار القائمة ما لم تنفصل عنها .

فلتوقيع الحجز على العقار ، لابد من إتباع إجراءات معينة تتميز بكونها إجراءات

معقدة و ذات طابع شكلي محض ، و يرجع هذا التعقيد إلى المكانة التي كان و ما زال يحتلها العقار كعنصر أساسي ومستقر في الثروة و كضمان ظاهر للدائنين ، و كذلك أهمية العقارات في اقتصاد البلاد وضرورة حمايتها و حماية أصحاب الحقوق عليها ،لذلك نجد أن أغلب التشريعات التي تجيز التنفيذ الجبري على عقارات المدين إلا أنها لا تحبذ هذا الإجراء ،ورغم ذلك فإن القوانين الحديثة أصبحت تتجه نحو تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار و تقصير مواعيدها حماية للائتمان العقاري.

أسباب اختيارنا لهذا الموضوع تتمثل فيما يلي :

1 - قلة الدراسات العامة و المتخصصة التي تطرقت إلى

هذا الموضوع في الجزائر

2 - الأهمية البارزة التي يحتلها الحجز التنفيذي في نطاق قانون الإجراءات

المدنية الحالي والجديد بصفة عامة ،وفي مجال الحجز

القضائية بصفة خاصة ،فهو يستمد أهميته من مبررات وجوده باعتباره يضع حدا

لتعنت المدين ،ويسمح للدائن بالحصول على دينه ،وتتجلى هذه الالهمية بالخصوص في المظاهر الآتية :

من الناحية القانونية : باعتبار أن العقار من أهم الأموال التي يمتلكها المنفذ
عليه لذلك نص
المشعر صراحة على أنه لا يجوز نزع ملكية العقارات إلا في حالة عدم كفاية
المنقولات حتى وإن كان على المستوى العملي لا أثر للحجوز العقارية ،على
خلاف الحجز على المنقول ،لأن المدين دائما يفضل الوفاء قبل البيع ،هذا إن وجدت حجوز
عقارية .

وكذلك تكريسا لقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية ، الأمر الذي ينتج عنه صعوبة
في إثبات ملكية المدين للمنقولات المتواجدة في حوزة الغير ، و منه يفضل عمليا البدء
بالحجز على منقولات المدين الموجودة في حيازته قبل تلك التي في حوزة الغير ، وعليه
فالقانون يلزم القائم بالتنفيذ أن يسلك طريق الحجز و البيع المناسب لطبيعة المال ،وإلا كانت
الإجراءات قابلة للإبطال .

أما من الناحية السياسية : تأتي أهمية الموضوع في أن عدم التنفيذ أو التماطل فيه
يمس هيبة الدولة بصفة عامة و مؤسساته القضائية بصفة خاصة ، إذ يتولد الاعتقاد على أنها
عاجزة عن ضمان حقوق الأفراد ، باقتضاء ديونهم من المحكوم عليهم ، و أنها تخشى نفوذ
المنفذ عليهم ، ومنه تهتز ثقة المواطنين فيها لعدم تمكينهم من اقتضاء حقهم بعد تلك
الإجراءات الطويلة والمعقدة و المكلفة أثناء مرحلة التقاضي واستصدار الحكم ،هذا ما يجعل
طالب التنفيذ يفكر في طرق أخرى للانتقام .

ومن الناحية الاقتصادية: باعتبار أن الائتمان من أهم المقومات التي تقوم عليها
المصالح الاقتصادية وعليه ف ضمان استمرار هذا النشاط ومنه حماية هذه المصالح الجوهرية
يفترض الاهتمام بموضوع تنفيذ السندات التنفيذية وفي أسرع وقت ممكن ،اذ أن الفرد لا

يتعامل لوحده ،بل أنه يدخل في معاملات تشكل حلقة مترابطة ،فهو مدين لمورديه ،وفي نفس الوقت دائن لزيائنه .

3 - والاعتبار الثالث الذي أثر في اختيارنا لهذا الموضوع هو اهتمامنا الخاص بالقوانين الاجرائية باعتبارها المحرك لقوانين الموضوع ، وهو اهتمام تفرع عنه ميول للبحث في الحجز التنفيذي .

بالإضافة الى أهم الدوافع التي سمحت لنا باختيار هذا الموضوع كثرة النزاعات أمام القضاء وهذا الموضوع أثار فضولنا العلمي كي نقوم بدراسة نظرية و تطبيقية من خلال تفحصنا لأهم المؤلفات والمراجع المعالجة لهذا الموضوع .
من ثمة لابد من طرح إشكالية مفادها :

ماهي الشروط الواجب توفرها في الحجز على العقار ، وكذا الاجراءات الواجب اتباعها و كيف يتم التحضير لبيع العقار المحجوز في المزاد العلني ، وكيفية توزيع ثمنه على الدائنين؟

للإجابة على هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لإبراز إرادة المشرع من خلال النصوص القانونية المستحدثة في الموضوع ، و على المنهج التحليلي لتحليل نصوص قانونية و على المنهج المقارن الذي نسعى من خلاله بمقارنة النظام القانوني الجزائري مع التشريعات الأخرى ، فارتأينا إلى تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين وكل فصل يتضمن مبحثين وكل مبحث يتضمن مطلبين وكل مطلب يتضمن فروع، حيث تناولنا في الفصل الأول الحجز على العقار وأثاره والذي قسمناه إلى مبحثين تناولنا في الأول شروط الحجز على العقار واجراءاته ، وفي الثاني الأثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء ، أما في الفصل الثاني تمت فيه دراسة بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني و عليه تم تقسيمه إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول اعداد العقار المحجوز للبيع وإجراءاته ، وفي الثاني توزيع حصيلة البيع .

الفصل الأول:

الحجز على العقار وأثاره

إن الحجز على العقار هو طريقة استثنائية من طرق التنفيذ الجبري بنزع ملكية أموال المدين لذلك يتطلب المشرع الجزائي لتوقيع هذا النوع من الحجز بالإضافة إلى الشروط التي تطلبها القواعد العامة في الحجز التنفيذية والتي تتمثل في أن يكون الدائن حائزا لسند تنفيذي يؤكد بصفة نهائية حقه، شرطا إضافيا في الحجز على العقار هو عدم كفاية المنقولات لدى المدين أو عدم وجودها في حالة ما إذا كان الدائن عاديا .

كما خص المشرع الحجز على العقار بعدة إجراءات تتميز بنوع من التعقيد والشكلية تبدأ باستصدار الدائن لأمر الحجز على عقارات مدين من المحكمة المختصة وتبليغه للمدين وإنذاره بدفع ما في ذمته من دين لتنتهي بقيد أمر الحجز هذا بالمحافظة العقارية لیتـم الحجز نهائيا على العقار ووضعه تحت يد القضاء ، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الاول .

ويترتب على وضع العقار تحت يد القضاء عدة آثار قانونية الهدف منها حماية الدائن الحاجز وهي تقيـد عناصر الملكية من استعمال واستغلال وتصرف وهذا ما سنتعرض له في المبحث الثاني من هذا الفصل.

الفـرـع الأول: وجوب توافر سند تنفيذي بيد الدائن

نتطرق من خلال هذا الفرع الى معرفة السند التنفيذي، بعدها إظهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية، ثم نتناول بعد ذلك محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الاداء.

أولاً : السند التنفيذي : المبدأ القانوني هو أنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي والسندات التنفيذية هي :

1- الأحكام النهائية، والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل

أ- الحكم النهائي

هو الحكم الذي استنفذ طرق الطعن العادية وهي المعارضة والاستئناف وأصبح حائزاً قوة الشيء المقضي.

ب- الحكم المشمول بالنفذ المعجل

يستمد خاصيته هذه إما من القانون أو من القضاء أي من الحكم القضائي، فالأحكام

الواجبة التنفيذ بقوة القانون قد تنص عليها قوانين خاصة ومثال ذلك ما نصت عليه المادة

227 من القانون التجاري التي تنص على أنه تكون جميع الأحكام والأوامر الصادرة

بمقتضى هذا الباب (الافلاس والتسوية القضائية) معجلة التنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف

وذلك باستثناء الحكم الذي يقضي بالمصادقة على الصلح، أما النفاذ المعجل بحكم القضاء قد

يكون جوازي ويخضع للسلطة التقديرية للقاضي حسب نص الفقرة الثالثة من المادة 323 من

ق. إ. م. التي تنص أنه يجوز للقاضي في جميع الأحوال الأخرى أن يأمر في حالة

الاستعجال بالنفاذ المعجل بكفالة أو بدونها وقد يكون وجوبياً إذ يؤمر بالنفاذ المعجل رغم

المعارضة أو الاستئناف عند طلبه في جميع الحالات التي يحكم فيها بناء على عقد رسمي أو

وعد معترف به أو حكم سابق حائز قوة الشيء المقضي به، أو في مادة النفقة أو منح سكن

الزوجية لمن أسندت له الحضانة فالأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل إذا تضمنت التزاما ماليا قد تكون محل مطالبة بالتنفيذ الجبري عن طريق بيع العقار بالمزاد العلني¹ .

2- الأوامر الاستعجالية : هي الاوامر الصادرة في دعاوى الاستعجالية سواء من القسم الاستعجالي أو باقي أقسام المحكمة . فالأمر الاستعجالي إذا تضمن التزاما ماليا ، كما في حالة تصفية غرامة تهديدية أو الزام المحجوز لديه المتخلف عن التصريح بما في ذمته بالوفاء للدائن الحاجز وهما الحالتان الوحيدتان اللتان يصدر فيهما القاضي الاستعجالي أمرا يتضمن التزاما ماليا، قد يكون محل مطالبة بالتنفيذ الجبري عن طريق بيع عقار المدين بالمزاد العلني

¹ بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية والقضائية ، اجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2015 ،

3-أوامر الأداء¹

4-الأوامر على العرائض²

5-أوامر تحديد المصاريف القضائية: يقصد بها الأوامر المحددة لأتعاب الخبراء والمصاريف القضائية

أ -أمر تحديد أتعاب الخبير : يتم تحديد أتعاب الخبير النهائية من طرف رئيس الجهة القضائية بعد ايداع التقرير مراعيًا في ذلك المساعي المبذولة ، واحترام الآجال المحددة وجودة العمل المنجز .

يأذن رئيس الجهة القضائية لأمانة الضبط ،بتسليم المبالغ المودعة لديها للخبير ، في حدود المبلغ المستحق مقابل أتعابه .

في جميع الحالات يفصل رئيس الجهة القضائية بأمر ، تسلم أمانة ضبط المحكمة نسخة رسمية منه إلى الخبير للتنفيذ فإذا تخلف الخصم المكلف بتكاملة أتعاب الخبير فان للخبير أن يلجأ الى التنفيذ الجبري للحصول على أتعابه ومنها البيع الجبري للعقار .

ب الأمر بتصفية المصاريف القضائية : تشمل المصاريف القضائية الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى ، لاسيما مصاريف إجراءات التبليغ الرسمي و الترجمة و الخبرة وإجراءات التحقيق ،ومصاريف التنفيذ كما يحددها التشريع، وتشمل أيضا أتعاب المحامي .

¹ هي أوامر يصدرها رئيس المحكمة بناء على طلب يقدمه الدائن حيث يسلم رئيس أمناء الضبط الى الدائن نسخة رسمية من أمر الاداء و يمنح الصيغة التنفيذية لطالب التنفيذ .

² هي احدى الصور التي تتمثل فيها السلطة الولائية للقضاء فأعمال القاضي النابعة عن سلطة الاوامر هي أعمال وسيلية والأمر على عريضة في ق. إ. م. إ. أمر مؤقت يصدر دون حضور الخصم مالم ينص القانون على خلاف ذلك .

ويستمد أمر تصفية المصاريف في هذه الحالة قوة الشيء المقضي من الحكم الفاصل في الدعوى وعليه يكون محلا للمطالبة بالتنفيذ الجبري ومنها البيع الجبري للعقار¹.

ت الأمر بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ في البيوع العقاري

6- مقرارات المجالس القضائية و قرارات المحكمة العليا المتضمنة الزاما بالتنفيذ

أ -قرارات المجالس القضائية

هي القرارات الفاصلة في استئنافات الأحكام الصادرة في أول درجة بهدف إلغائها أو مراجعتها و قرارات المجالس القضائية قد تكون صادرة عن القضاء العادي أو القضاء الجزائي إذا فصل في دعوى مدنية تابعة للدعوى العمومية و تتضمن التزاما ماليا ، وتصلح للمطالبة بالتنفيذ حتى على العقار وذلك لبيعه بالمزاد العلني .

ب -قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ

هي القرارات الفاصلة في الطعن بالنقض في الأحكام و القرارات الفاصلة في موضوع النزاع والصادرة في آخر درجة عن المحاكم و المجالس القضائية².
أما قراراتها المتضمنة التزاما بالتنفيذ فيمكن حصرها فيما يلي:

الحالة الاولى

إذا كان قرار المحكمة العليا ،فيما فصل فيه من نقاط قانونية ،لا يترك من النزاع ما يتطلب الحكم فيه ،فان النقض يكون بدون إحالة .

يجوز كذلك النقض بدون إحالة ، و الفصل في النزاع نهائيا عندما يكون قضاة

الموضوع قد عاينوا و قدروا الوقائع بكيفية تسمح للمحكمة العليا أن تطبق القاعدة القانونية الملائمة .

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 16.

² بوقندورة سليمان ،المرجع نفسه ، ص 19 - 20.

يجوز للمحكمة العليا ، أن تمدد النقض بدون إحالة إلى أحكام سابقة للحكم أو القرار المطعون فيه ، إذا ترتب على نقضهما إلغاء تلك الأحكام بالتبعية .
في هذه الحالات تفصل المحكمة العليا بتحديد من يتحمل المصاريف القضائية المترتبة على مراحل الخصومة أمام قضاة الموضوع ، ويكون قرار المحكمة العليا قابلا للتنفيذ .

الحالة الثانية

تفصل جهة الإحالة من جديد في القضية ، من حيث الوقائع و من حيث القانون ، باستثناء المسائل غير المشمولة بالنقض .

يجب على جهة الإحالة أن تطبق قرار الإحالة فيما يتعلق بالمسائل القانونية التي فصلت فيها المحكمة العليا .

إذا لم تمتثل جهة الإحالة لقرار المحكمة العليا الفاصل في مسألة قانونية ، يجوز لهذه الأخيرة ، و بمناسبة النظر في الطعن بالنقض الثاني ، البت في موضوع النزاع .
يجب على المحكمة العليا ، أن تفصل من حيث الوقائع و القانون في طعن ثالث بالنقض .

ويكون قرارها قابلا للتنفيذ فإذا تضمن التزاما ماليا فيصلح للمطالبة بالتنفيذ حتى على العقار و ذلك لبيعه بالمزاد العلني¹ .

¹ المادة 374 من ق. إ. م. إ .

الحالة الثالثة

يجوز للمحكمة العليا إذا رأت أن الطعن تعسفي أو الغرض منه الإضرار بالمطعون ضده أن تحكم على الطاعن بغرامة مدنية من عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى عشرين ألف دينار 20.000 دج دون الإخلال بالتعويضات التي يمكن الحكم بها للمطعون ضده وهي التزامات مالية تصلح للتنفيذ الجبري على العقار وذلك ببيعه بالمزاد العلني¹.

7- أحكام المحاكم الادارية و قرارات مجلس الدولة

أ - أحكام المحاكم الادارية : المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية أنشأت بموجب القانون 98-02² ، وتخضع الإجراءات المطبقة أمامها لأحكام ق.إ.م.إ. وأحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة.

تفصل المحاكم الادارية في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية طرفا فيها ، كما تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الادارية و الدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية
- البلدية والمصالح الأخرى للبلدية
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية
- دعاوى القضاء الكامل
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .

¹ أنظر المادة 377 من ق.إ.م.إ.

² قانون رقم 98-02 مؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق بالمحاكم الادارية ، ج. ر. ع 37 مؤرخة في 01 يونيو 1998 ص8.

ب -قرارات مجلس الدولة : أنشئ مجلس الدولة بموجب القانون العضوي 98- 01¹ المعدل بالقانون العضوي 11- 13 وهو هيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الادارية وهو تابع للسلطة القضائية ، يضمن توحيد الاجتهاد القضائي الاداري .
إذا تضمنت أحكام المحاكم الادارية و قرارات مجلس الدولة التزاما ماليا في ذمة الشخص الخاضع للقانون الخاص فيمكن أن يكون محل تنفيذ جبري حتى على عقار ،اي أن تكون للإدارة صفة الدائن .

أما اذا تضمن التزاما ماليا في ذمة الادارة فيجب الاخذ بعين الاعتبار الاموال غير القابلة للحجز و التي نصت عليها المادة 636 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ومنها الاموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الاقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

وعليه فلا نتصور الحجز على عقارات و / أو حقوق عقارية مملوكة للهيئات السالفة الذكر لبيعها في المزاد العلني تنفيذا لسند تنفيذي صادر عن محكمة إدارية أو مجلس الدولة. فقد بسط المشرع حماية متميزة على أملاك الادارة و أموالها² من حيث عدم امكانية الحجز عليها للوفاء بديون عالقة على الادارة تأسيسا على افتراض ملاءة الأشخاص المعنوية العامة باعتبارها قادرة على تنفيذ التزاماتها دون ضغط أو إكراه من جهة و ضمانا لمبدأ استمرارية المرافق العامة من جهة أخرى ، و يكون لصاحب المصلحة اتخاذ إجراء الإلزام بالدفع عن طريق تقديم السند إلى المحاسب العمومي و هو أمين الخزينة العامة إذا كان الإلزام يتعلق بمبلغ مالي على ذمة الادارة و هذا ما كرسه القانون 91- 02 المؤرخ

¹ قانون رقم 98- 01 مؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ، ج. ر.ع 37 مؤرخة في 01 يونيو 1998، ص3، المعدل و المتمم بقانون رقم 11- 13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 ، ج. ر. ع 43 مؤرخة في 03 غشت 2011، ص7.

² بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ المدنية و الجزائية ، منشورات بغدادي ، ط 1، 2009، ص 299.

في 08 جانفي 1991 المتعلق بتنفيذ بعض أحكام القضاء و هذا تطبيقا لأحكام المادة 986¹ من قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

وتنص المادة 05 من قانون 91-02² على أنه "يمكن أن يحصل مبلغ الديون لدى الخزينة العمومية وبالشروط المحددة في المادة 6 و ما يتبعها المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء التي تتضمن إدانات مالية للدولة و بعض الهيئات.

وهذا مكرس كذلك في أحكام القانون المدني في المادة 689 فقرة اولى اذ لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم .

8- محاضر الصلح و الاتفاق

أ- محاضر الصلح: يجوز للخصوم التصالح تلقائيا³ أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة.

يثبت الصلح في محضر، يوقع عليه الخصوم و القاضي و أمين الضبط و يودع بأمانة ضبط الجهة القضائية

يعد محضر الصلح سندا تنفيذيا بمجرد إيداعه بأمانة الضبط ، كما أن محاولات الصلح وجوبية في قضايا الطلاق⁴ وتتم في جلسة سرية ، و يجب ألا تتجاوز محاولات الصلح ثلاثة 03 أشهر من تاريخ رفع دعوى الطلاق ، و يثبت الصلح بين الزوجين بموجب محضر يحرر في الحال من أمين الضبط تحت إشراف القاضي ، و يوقع من طرف القاضي و أمين الضبط والزوجين و يودع بأمانة الضبط ، فاذا تضمن محضر الصلح التزاما ماليا فهو يصلح للتنفيذ الجبري ببيع العقار في المزاد العلني ، لأنه تصالح على ذلك بإرادته.

¹ تنص المادة 986 من ق. إ. م. إ. على أنه "عندما يقضي الحكم الحائز لقوة الشيء المقضي به بالزام أحد الأشخاص المعنوية العامة ، بدفع مبلغ مالي محدد القيمة ، ينفذ طبقا للأحكام التشريعية السارية المفعول.

² لمزيد من التفصيل أنظر قانون 91-02 المؤرخ في 08 يناير 1991 يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج. ر. ع. 2 مؤرخة في 09 يناير 1991، ص. 24.

³ المواد من 990 الى 993 من ق. إ. م. إ. .

⁴ أنظر أحكام المواد من 439 الى 449 من ق. إ. م. إ. .

ب - محاضر الاتفاق : يعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا فاذا تضمن التزاما ماليا فهو يصلح للتنفيذ الجبري ببيع العقار في المزاد العلني ، لان الخصم اتفق على ذلك بإرادته.

ت -محضر الاتفاق في جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة: هذه الحالة جاءت في المادة 796 من ق. إ. م. إ في توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بحيث اذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة، بتسوية ودية أثبت رئيس المحكمة اتفاقهم في محضر يوقعه و أمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي .

9 أحكام التحكيم

أ - أحكام التحكيم الداخلي

شرط التحكيم هو الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف في عقد متصل بحقوق متاحة، لعرض النزاعات التي قد تثار بشأن هذا العقد على التحكيم ويسلم رئيس أمناء الضبط نسخة رسمية ممهورة بالصيغة التنفيذية من حكم التحكيم لمن يطالبها من الاطراف، ففي حالة صدور حكم تحكيم ضد شخص معنوي عام لابد من الأخذ بعين الاعتبار عند تنفيذه الاموال غير القابلة للحجز التي سلف ذكرها والتي نصت عليها المادة 636 من ق. إ. م. إ. ومنها الاموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ،ولا نتصور الحجز على عقارات و/أو حقوق عينية عقارية مملوكة للهيئات السالفة الذكر لبيعها في المزاد العلني تنفيذا لحكم تحكيم بل يتم التنفيذ وفقا لمقتضيات القانون 91-02 المتعلق بالقواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء¹.

ب - أحكام التحكيم الدولي

¹ بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 26-28.

التحكيم الدولي هو الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل.

يثبت حكم التحكيم بتقديم الاصل مرفقا باتفاقية التحكيم أو بنسخ عنهما ،تستوفي شروط صحتها ،وتودع هذه الوثائق بأمانة ضبط الجهة القضائية المختصة من الطرف المعني بالتعجيل.

وتنفيذ أحكام التحكيم الدولية فيقال بشأنها ما قيل في تنفيذ أحكام التحكيم الداخلية والتي سبق شرحها في آخر العنوان السابق ،مع الاخذ بعين الاعتبار دائما الاموال الغير قابلة للحجز و التي لا تصلح أن تكون محل مطالبة للبيع بالمزاد العلني سواء أكانت عقار و/أو حق عيني عقاري.

10 الشيكات و السفاتج¹

11 العقود التوثيقية : هي تلك التي يحررها الموثق² ، لاسيما العقود المتعلقة بالإيجارات التجارية و السكنية المحددة المدة ، وعقود القرض و العارية و الهبة والوقف و البيع والرهن و الوديعة.

وغالبا ما تكون العقود التوثيقية المتضمنة اعترافا بدين محل تنفيذ جبري أو عقود الرهن الرسمي كذلك تكون محل تنفيذ جبري على العقار مباشرة من قبل الدائن المرتهن ولا بد من إمهار العقود التوثيقية بالصيغة التنفيذية وهذا ما سنتطرق اليه لاحقا .

12 محاضر البيع بالمزاد العلني

يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض ولا يسلم له الشيء المباع إلا بعد دفع ثمنه.

¹ هي من بين السندات التجارية جعلها ق. إ. م. إ. سندات تنفيذية بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات الى المدين ،طبقا لأحكام قانون التجاري ،أنظر أحكام المواد من 427 الى 525 من القانون التجاري.

² هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصبغة ، أنظر قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق ، ج. ر. ع 14 مؤرخة في 08 مارس 2006، ص 15.

ويعتبر محضر البيع برسو المزاد ،سندا تنفيذيا بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع.

يكون المحضر القضائي أو محافظ البيع ملزما بالثمن ،اذا لم يستوفه من الراسي عليه المزاد فورا أو في خلال الاجل المحدد في شروط البيع ،ولم يبادر الى إعادة البيع خلال أجل أقصاه خمسة عشر 15 يوما من تاريخ البيع¹.

13 أحكام رسو المزاد على العقار

حكم رسو المزاد كسند تنفيذي سنتطرق له بالتفصيل في حينه عند دراسة إجراءات البيع بالمزاد العلني التي تنتهي لا محالة بحكم رسو المزاد ونرى كذلك آثاره من حيث التنفيذ ،لأننا في هذا الفرع اقتصرنا على السندات التنفيذية التي تتضمن التزاما ماليا يصلح للمطالبة لبيع العقار جبرا على المدين ،أما حكم رسو المزاد فأثاره المالية تقوم عندما يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد في الأجل الذي سنعرفه لاحقا و يعاد البيع على نتمته ، أو أن يتخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الحقوق و الرسوم و الحقوق التناسبية في حالة استحقاقها ففي هذه الحالة يكون حكم رسو المزاد سندا تنفيذيا فيما يتعلق بالالتزام المالي في حق من تخلف عن الوفاء به.

14 العقود و الاوراق الاخرى التي لها صفة السند التنفيذي

أ -سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة

يمكن لمفتش أملاك الدولة أن يصدر إشعارا للغير الحائز للمؤسسة المستخدمة للمدين أو للبنك المودع لديه نقود هذا المدين ،ويلتزم الغير الحائز بتنفيذ الاشعار .
وتجدر الاشارة ان مفتش أملاك الدولة لا يمكنه اصدار اشعار للغير الحائز إلا بعد تبليغ مدين ادارة أملاك الدولة سند التحصيل و الانذار .

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 32.

فالمدينون تجاه ادارة أملاك الدولة مطالبون بدفع مستحقاتهم نحو الخزينة العمومية في الآجال المحددة و الا صدر ضدهم مفتش أملاك الدولة سند تحصيل يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المدير الولائي لأملاك الدولة¹.

ب -سندات التحصيل الصادرة عن هيئات الضمان الاجتماعي

جاء القانون 08-08² المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي في الفصل الثاني بإجراء الملاحقة في المواد من 51 الى 56 كما يلي :

تعد الملاحقة من قبل مصالح هيئة الضمان الاجتماعي وفق استمارة يحدد نموذجها عن طريق التنظيم و يوقع عليها مدير وكالة هيئة الضمان الاجتماعي المعنية تحت مسؤوليته الشخصية.

يؤشر رئيس المحكمة التي توجد بدائرة اختصاصها مكان إقامة المدين على الملاحقة في أجل عشرة 10 أيام بدون مصاريف و تصبح نافذة ،و تبلغ الملاحقة للمدين ، وتنفذ وفقا لأحكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية في مجال التنفيذ الجبري وقد تنتهي بإجراء بيع العقار و /أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني .

ت-سندات التحصيل الصادرة عن إدارة الضرائب

تتمثل في سندات التحصيل في قانون الضرائب غير المباشرة³ و سندات التحصيل في قانون التسجيل

ت -الرهن القانوني لفائدة البنوك

عملا بالمادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 يمثل الرهن القانوني على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك و المؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم

¹ بوقندورة سليمان ، مرجع نفسه ، ص 33- 34

² قانون رقم 08-08 مؤرخ في 23 فبراير 2008 يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي ، ج. ر. ع 11 مؤرخة في 02 مارس 2008، ص7.

³ أمر رقم 76-104 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 ، يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، المعدل و المتمم ، ج. ر. ج. ع 70 مؤرخة في 02 أكتوبر 1977، ص 980.

الاتفاق عليها معها سنداً تنفيذياً وله نفس قيمة الحكم النهائي و تمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية مما يسمح للبنك أو للمؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة ،و بالتبعية بيعها بالمزاد العلني .

وعليه السند التنفيذي هو عمل قانوني يتطلب المشرع في تكوينه شروط مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل ضماناً كبيراً لوجوده. فإذا توافرت هذه الشروط كان للدائن الحق في التنفيذ الجبري وعندها لا يكمن للقائم بالتنفيذ الإمتناع عن إجرائه على أن يبقى للمدين إن أراد الإعراض ولكن بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري¹ .

ثانياً :إمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية

المبدأ القانوني أنه لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المنصوص عليها في القانون إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي ممهورة بالصيغة التنفيذية .

وتعرف الصيغة التنفيذية على أنها أمر يوجه لجميع المحضرين ورجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ حيث أن عدم احتواء سند عليها يؤدي إلى بطلانه ، وقد أكدت المادة 601 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة هذه النسخة التنفيذية ،وهي تختلف عن الصورة العادية أو البسيطة للسند التنفيذي² .

كما تختلف هذه الأخيرة عن السند الأصلية فالصورة التنفيذية طبقاً لنص المادة 602 قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي تلك الممهورة بالصيغة التنفيذية وتختم بختم المحكمة ويوقع عليها أمين الضبط أو الموظف المختص ولا تعطى إلا لمن صدر الحكم لمصلحته لأجل التنفيذ بموجبها وهي تحمل العبارة التالية "نسخة تنفيذية مطابقة للأصل " ولا يجوز ان تسلم غير نسخة تنفيذية واحدة ،فإذا ضاعت من صاحبها وجب الحصول على نسخة أخرى بأمر من رئيس الجهة القضائية بعد استدعاء الخصوم والتأكد من عدم تمام التنفيذ

¹ عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في طرق التنفيذ ، سنة 2009/2010، ص 53.

² بوقفدورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 47.

وهي قابلة للتنفيذ في كامل الإقليم الجزائري بموجب المادة 604 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد وردت استثناءات على القاعدة العامة حيث يكون التنفيذ بدون صورة تنفيذية وذلك بتحقق الشروط التالية :

- توافر مقضيات الضرورة القصوى .
- أن يأمر رئيس المحكمة بالتنفيذ بموجب المسودة.
- أن يطلب الخصم ذلك.
- أن يكون ذلك في مادة مستعجلة.

أما الصيغة التنفيذية فهي كالآتي :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الآتية :

في المواد المدنية

وبناء على ما تقدم فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،تدعو وتأمّر جميع المحضرين وكذا كل الاعوان الذين طلب إليهم ذلك ،تنفيذ هذا الحكم ،القرار...،وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء ،إذا طلب اليهم ذلك بصفة قانونية.

وبناء عليه وقع هذا الحكم.

في المواد الادارية

(الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، تدعو وتأمّر الوزير أو رئيس المجلس

الشعبي البلدي وكل مسؤول إداري آخر ، كل فيما يخصه وتدعو تأمر كل

المحضرين القضائيين المطلوب إليهم ذلك ، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص ، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم ، القرار¹ ...)

ثالثا: محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال الأداء

لا يكفي بأن يكون الدائن حائزا على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي ، بل يشترط أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه بطريق التنفيذ على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار وحال الأداء ، والقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 188 من القانون المدني أن اموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه .

ويقتصر الأمر في ذلك على الديون وهي الالتزام بدفع مبلغ من النقود ولا تشمل الالتزامات الأخرى التي يكون محلها القيام بعمل أو الامتناع عن عمل ، وذلك أن الذمة المالية تتضمن كل حق يقوم بمال ، ومن ثم لا تضمن إلا الحقوق المالية ، وبمقتضى هذه القاعدة فإن للدائن أن ينفذ على أي مال مملوك للمدين وأن عدم جواز التنفيذ على مال معين هو استثناء والاستثناء لا يكون إلا بنص في القانون².

الفـ رـع الثاني: القيـام بأعمال مقدمات التنفيذ

تتمثل مقدمات التنفيذ في تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء وامهاله عشرين يوما من تاريخ التبليغ وفي حالة عدم الاستجابة والوفاء يتم طلب التنفيذ على العقار او على الحقوق العينية العقارية للمدين .

أولا : تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء

يشترط القيام بأعمال مقدمات التنفيذ المنصوص عليها في المادتين 329 و 330 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو شرط تتطلب القواعد العامة في التنفيذ الجبري

¹ عبدون نادية، إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص، سنة2017/2018، ص 07.

² عبد الرحمن ملزي ، المرجع السابق ، ص 53.

وذلك بتبليغ السند التنفيذي للمدين و تكليفه بالوفاء قبل إجراء التنفيذ بميعاد عشرين (20) يوماً وذلك بطلب ممن صدر الحكم لمصلحته ورغم أن مقدمات التنفيذ ليست من إجراءاته إلا ان عدم القيام بها ينتج عنه بطلان التنفيذ الجبري¹.

ونصت المادة 330 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية على أنه يبلغ القائم بالتنفيذ المحكوم عليه بالحكم المطلوب تنفيذه ما لم يكن قد أبلغ به ويكلفه بالسداد في مهلة 20 يوم ولا تباشر إجراءات التنفيذ إلا بعد انقضاء هذه المهلة طبقاً لمقتضيات المادة 332 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب أن يتم التبليغ بالنسخة التنفيذية للسند إلى المدين، ويكون بورقة محضرين حيث يقوم المحضر القضائي بتبليغها إلى المدين ويشترط القانون تسليم صورة التبليغ للشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في موطنه المعتاد أو على لوحة إعلانات المحكمة، ويحصل التبليغ بناء على طلب ذي الصفة في التنفيذ، فلهذا إذا توفي طالب التنفيذ قبل البدء أو نهايته تعين على الورثة إثبات صفتهم بفريضة وهنا يستكمل التنفيذ من طرف جميع الورثة مجتمعين أو من أحدهم دون تفويض من باقي الورثة مع تبرئة ذمة المدين اتجاه الورثة الآخرين الذين تنتقل حقوقهم إلى الشخص الذي سعى إلى التنفيذ .

والغاية من التبليغ هي إعلام المدين بحق الدائن في التنفيذ الجبري فإما يعترض على التنفيذ أو يقوم بالوفاء بما هو مطلوب منه ، أما التكليف بالوفاء فيعتبر آخر إنذار قبل إجراءات التنفيذ الجبرية ، وهو إجراء جوهرى يترتب عن عدم القيام به بطلان التنفيذ على العقار الذي تم².

¹ أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية بيروت ، ط 4، 1984، ص223.
² بغاشي هارون، إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني في ضوء ق.إ.م.إ، مذكرة ماستر ، جامعة مستغانم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، سنة 2016 ، ص 18.

ثانيا طلب التنفيذ

يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين ، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذ أو من ممثله القانوني أو ممثله الاتفاقي ، وتثبت علاقة الدائن بمثله طبقا لما يقرره القانون¹.

وعليه يتقدم الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي بطلب الحجز على العقار أو على الحقوق العينية للمدين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و يجب أن يتضمن الطلب على الخصوص البيانات المشار إليها في الفقرات 1 و 2 و 3 من المادة 722 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، و إذا تعذر على الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته يجوز له استصدار أمر على عريضة يقوم بموجب المحضر القضائي بالدخول إلى العقار والحصول على هذه البيانات، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن².

الفرع الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها الأصل في التنفيذ أنه يكون على الأموال المنقولة طبقا للمادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن كان مقدارها لا يغطي الدين والمصاريف انتقل التنفيذ إلى العقارات ، وفي الفقرة الثالثة من نفس المادة فإن أصحاب حقوق الامتياز الخاصة أو التخصيص أو الدائنين المرتهنيين فيمكنهم التنفيذ مباشرة على العقارات وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 721 من نفس القانون في فقرتها الثانية، فعدم كفاية الاموال هو نقصان قيمتها بحيث لا تغطي الدين والمصاريف . أما عدم الوجود فهو فعلي أو حكمي ، فالفعلي هو أنه لا يكون للمحجوز عليه أي منقول وهذا بعد تكليفه بالوفاء وانتهاء مهلة الوفاء الاختياري وبعد تحرير محضر الامتناع فإن المحضر القضائي يستصدر امرا

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 50.

² عبد الرحمن ملزي ، المرجع السابق ، ص 20.

بالحجز التنفيذي على المنقولات فإما أنه لا يجد منقولات فعلا فيحرر محضر عدم وجود منقولات .

أما عدم الوجود الحكمي فهو وجود منقولات لكن قيمتها لا تزيد عن مقدار مصاريف التنفيذ وفي هذه الحالة المنصوص عليها في المادة 622 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فلا يباشر التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ ويحرر المحضر القضائي محضر عدم وجود ، وعليه ينتقل إلى التنفيذ على العقارات المملوكة للمدين¹

بحيث يشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكا للمدين وأساس هذا الشرط هو إنما المدين يضمن التزاماته بأمواله وليس غيره وأن الحجز على أموال الغير يشكل اعتداء على حق الغير ، بينما أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليها استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا ، فإذا وضع مالك العقار عقاره كضمان لسداد الدين وانتقلت ملكيته لأي سبب من أسباب انتقال الملكية إلى شخص غير مسؤول مسؤولية شخصية عن المدين ، فيمكن في مثل هذه الحالة أن يقوم الدائن بالتنفيذ على المال حتى ولو كان مملوكا لغير المدين كالكفيل العيني والحائز².

المطلب الثاني : إجراءات الحجز على العقار

تناول المشرع الجزائري من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحال عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضين أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم من بينها تمكين الدائن المرتهن الذي رتب

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 60.

² عبدون نادية ، المرجع السابق ، ص 11.

رهنًا على عقارات مدينة أو يوقع حجزًا وذلك رغم ما يتقرر له من حق الأولوية والتقدم على باقي الدائنين¹.

إذ أوجب المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراءات يجب مراعاتها ومنصوص عليها في المواد 721 إلى 765 منه بحيث تنص على ضرورة تقديم طلب استصدار أمر الحجز ثم تبليغه وقيده في المحافظة العقارية² وهذا فيما يخص العقارات المشهورة .

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز

بعد أن عرفنا شروط الحجز على العقار، وبيننا الاستثناءات المتعلقة بالدائن المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص وصاحب حق التخصيص على العقار الذين يجوز لهم الحجز مباشرة على العقارات آن لنا أن نعرف إجراءات استصدار أمر الحجز والتي تتمثل في :
أولاً: تقديم طلب الحجز إلى الجهة القضائية المختصة

يقدم طلب الحجز على العقار أو الحقوق العينية العقارية حسب المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني كالولي أو ممثله الاتفاقي كالوكيل ويتضمن الطلب على الخصوص :

1 اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني العقاري.

2 اسم ولقب المدين وموطنه.

3 وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية .

¹ حماني رابح ، الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء ق.إ.م.إ. ، محاضرة القيت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين ، مجلس قضاء برج بوعريش، بدون سنة، ص 10.

² عبدون نادية ، المرجع السالف الذكر، ص 17.

يجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته ، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن¹.

ثانياً: المستندات الواجب إرفاقها بالطلب

يرفق طلب الحجز بالوثائق التالية:

1 نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.

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

3 مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

4 مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

5 شهادة عقارية يثبت بموجبها عدم تصرف المدين في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية أو يثبت التصرفات الواردة على العقار المراد حجزه.

إذا تخلفت إحدى الوثائق المطلوبة يرفض الطلب؛ غير أنه يمكن تقديمه ثانية بعد استكمال الملف².

ثالثاً: صدور أمر بالحجز

يتم الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها وهذا العقار أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب.

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 71- 72 .

² عبد السلام ذيب ، ق. إ. م. إ. ، ترجمة للمحاكمة العادلة موقع للنشر، ط 2009، ص 371.

إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة يجوز استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية¹.

يجب ان يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

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

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

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه ،حدوده

،نوعه مشتملاته ،مساحته ،رقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا ،وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات .

إذا خلا الأمر من أحد هذه البيانات الثلاث، كان قابلا للإبطال².

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره

أوجب القانون على الدائن القيام بتبليغ السند التنفيذي الى المدين قبل اتخاذ اجراءات التنفيذ الجبري ويجب ان يشمل التبليغ تكليف بالوفاء وإنذاره بانه اذا لم يقم بالوفاء اختياريا فان الحق سيتم اقتضاؤه جبرا عليه.

أولاً: تبليغ المدين والغير وإخطار إدارة الضرائب بالحجز

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني للغير وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الاخير وإخطار إدارة الضرائب .

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 74 .

² عبد السلام ذيب ، المرجع المذكور أعلاه، ص 371.

ثانياً : إنذار المدين بالدفع وإيداع أمر الحجز
ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي
بياع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.

وأهم ما استحدثته المادة 725 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية هو إلزام
المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري لأجل قيد أمر الحجز في
نفس يوم تبليغ الحجز أو في اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن
طريق التصرف فيه .

ثالثاً: تبليغ حائز العقار المرهون والكفيل
العيني

إذا كان الدائن الحائز دائناً ممتازاً له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها كأن
يكون دائناً مرتهاً أو صاحب حق امتياز خاص أو صاحب حق تخصيص يقوم بالتبليغ
الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون وإلى الكفيل العيني إن وجد¹.

لحائز العقار² المرهون أو الكفيل العيني³ الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول
إجراءات الحجز والبيع ، وهذا ما سيتم توضيحه فيما يلي :

فلا بد من ارسال تنبيه بأمر الحجز الى كل من الحائز و الكفيل العيني ، اذا كان طرفاً
في التنفيذ ، وإلا عدت اجراءات التنبيه مشوبة بعيب و تقع تحت طائلة البطلان⁴.

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 76-77

² حائز العقار يقصد به كل من انتقلت إليه بأي سبب من أسباب انتقال الملكية لهذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل
للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

³ الكفيل العيني هو الذي يقدم عقاره رهناً للوفاء بدين الغير ، ولا يكون ملتزماً التزاماً شخصياً بضمان الدين ، بل الذي
يضمن الدين هو الرهن الذي قدمه بمعنى أن التأمين هنا تأمين عيني و ليس شخصي.

⁴ أحمد خليل، التنفيذ الجبري ، (د ، ط) ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2006 ، ص 406.

كذلك لابد من القيام بهذا الاجراء حماية للدائن لكي لا يعتمد الحائز أو الكفيل إلى التصرف في العقار ، وبالتالي وجوب تبليغ الحائز الجديد بإجراءات الحجز ، وهذا فيه ارهاق لكاهل الدائن بالإضافة الى النفقات التي يستكبتها.

يستفاد من المادة 911 فقرة 2 من ق.م أنه لابد من توافر الشروط الآتية لاعتبار الشخص حائزا ، وهي :

- أن يكون قد آلت إليه ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني أصلي آخر قابل للرهن.

- أن يكون الحائز قد اكتسب حقه بعد قيد الرهن و قبل تسجيل أمر الحجز.

- أن لا يكون الحائز مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن .

- أن لا يكون من شأن اكتساب الحائز لحقه اسقاط حق الدائن المرتهن في التتبع .

و تتمثل اجراءات التنفيذ على عقار الحائز و ذلك بإعلان أمر الحجز على المدين

وتسجيله وبعدها ينذر الحائز و يسجل هذا الانذار على أن هذا الانذار يوجه فقط الى من يكون مالكا عند تسجيل التنفيذ ، فاذا باع حائز العقار الى آخر و شهر العقد قبل تسجيل أمر الحجز فان الانذار يوجه الى المدين و الحائز الأخير دون من سبقوا من الحائزين ، و من ناحية أخرى فانه اذا تم انذار الحائز بعد تسجيل أمر الحجز ثم يتصرف الحائز الى آخر و يسجل تصرفه فلا يلتزم الدائن بإنذار هذا الأخير و يتابع الاجراءات دون أن يكون له شأن بهذا التصرف¹.

فإنذار هذا الحائز يعد من اهم و أبرز الاجراءات التي يجب على الدائن اتخاذها ، اذ يجب عليه انذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار ، و يجب أن يشمل محضر الانذار فضلا عن البيانات العامة في محاضر المحضرين على تبليغ الحائز بأمر الحجز الذي بلغ للمدين وذلك عن طريق صورة ، و الغرض من هذا التبليغ أن يعلم الحائز من البيانات الواردة في

¹ عبد الحميد الشواربي ، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2002 ، ص 578.

محضر الحجز نوع السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه ، و العقار محل التنفيذ على سبيل التحديد والدين المطلوب الوفاء به ، وبالتالي يتمكن من الاختيار بين أن يفي بالدين أو يخلي العقار أو يتحمل اجراءات التنفيذ الجبري .

و تنص المادة 923 من ق.م على أنه : " اذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار ، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية ، وفقا لأحكام ق. إ. م. إ. إلا بعد انذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ويكون الانذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد " وتجدر الاشارة الى أن المشرع الجزائري لم ينص على الاجراءات الخاصة بالحائز والكفيل العيني في ق. إ. م. إ.

فتنص المادة أنه يمكن انذار الحائز قبل تسجيل أمر الحجز أو بعده ، الا أن البعض يرى بأنه من مصلحة الدائن الا ينذر الحائز الا بعد تسجيل الحجز ، لأنه اذا انذر الحائز قبل التسجيل فقد يعهد هذا الأخير الى التصرف في العقار تصرفا نافذا في حق طالب التنفيذ وبالتالي يكون طالب التنفيذ مضطرا الى توجيه انذار جديد الى المتصرف اليه لكي ينفذ على العقار بالإضافة الى أنه اذا لم تتوافر البيانات المطلوبة في الانذار فانه سيكون عرضة للبطلان وفقا للقواعد العامة ، كأن يخلو الانذار من تبليغ أمر الحجز مثلا ، وبعد انذار الحائز يجب تسجيل هذا الانذار في مكتب الرهون الذي يتبعه محل التنفيذ ، ويؤشر بهذا التسجيل على هامش تسجيل أمر الحجز ، والحكمة من هذا الاجراء هو حماية من يتعامل في العقار مع الحائز وأخيرا اذا لم يكن لدى الحائز ما يدفع به تتبع الدائن للعقار تحت يده كان له أن يختار أحد المواقع الثلاثة اما قضاء الديون أو تطهير العقار أو التخلي عنه . وفيما يخص التنفيذ على عقار الكفيل العيني فانه لا بد من توافر فيه شروط وهي كالتالي :

- يجب أن يكون مالكا للعقار المرهون ملجيه مفرزة حقيقية باثة مؤكدة خالصة له.
- يجب أن يكون هذا الكفيل العيني أهلا للتصرف.

ونشير الى أن قانون الاجراءات المدنية و الادارية لم ينص على مختلف الاجراءات التي يتعين على الدائن اتباعها عند مباشرته لإجراءات التنفيذ على عقار رهنه له مالكة ضمانا للوفاء بدين المدين الأصلي من دون ان تكون الذمة المالية للراهن كلها ضامنة للدين ، وبالرجوع لنص المادة 901 من ق. م نجدها تنص على ما يلي : " اذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من هذا المال ، ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين إلا اذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك ."

نص هذه المادة يعالج لنا حالة رهن الكفيل العيني عقاره ليضمن سداد دين الغير ، فبمجرد حلول أجل الدين يجوز للدائن المرتهن البدء في اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة للتنفيذ في هذا العقار المرهون دون غيره ، واذا لم يكف للوفاء بكامل الدين لا يجوز له التنفيذ على باقي أموال الكفيل العيني الأخرى ، ولا يبق أمامه هنا إلا الرجوع بالباقي على المدين بما له من ضمان عام¹.

وبعبارة أدق لا يجوز لهذا الدائن المرتهن التنفيذ على أي من مال الكفيل العيني غير ذلك العقار المرهون لسداد دين المدين الأصلي .

إن تشابه الكفيل العيني مع الحائز في انتقاء مسؤوليته الشخصية عن الدين فانه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز لم يكن للمدين وانتقل إليه بل هو ملك للكفيل العيني وضعه كضمان لدين غيره فإذا لم يوفي المدين بالدين الذي في ذمته فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة و تسجيله باسمه في المحافظة العقارية وكل ما يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي و الذي قدم الكفيل العيني عقاره كضمان لدينه هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بتبليغه السند التنفيذي و الزامه بالدفع خلال مدة عشرين يوما وتتم اجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني بموجب عقد الرهن وأن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن ، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه ،

¹ همام محمد محمود زهران ، التأمينات العينية و الشخصية ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2002 ، ص 428.

ويجوز للكفيل العيني أن ينفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقا للأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية ، وتسجيل التنبية بنزع الملكية باسم الكفيل العيني فيه حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع الغير أن يعلم بهذا الرهن¹.

الفـرـع الثالث : قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

إذا كان تبليغ أمر الحجز للمدين وإنذار الحائز بعد استصدار أمر الحجز هما إجرائيين أساسيين لتوقيع الحجز على العقار فإن هذا الأخير لا يرتب أي أثر إذا لم يتم إشهاره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء².

أولاً: قيد أمر الحجز

وعلى خلاف ما نص عليه قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم يحدد أية مهلة من أجل قيد الحجز بل ترك السلطة التقديرية للمحافظ العقاري ، وهذا ما كان يشكل عائقا كبيرا أمام القائم بالتنفيذ وفرصة للمدين لتهريب أمواله لذلك فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص على خلاف ذلك وتدارك الأمر ، وبناء عليه ألزم المشرع من خلال المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحافظ العقاري قيد الحجز وذلك من تاريخ إيداع الملف من طرف المحضر القضائي خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام تحت طائلة العقوبات التأديبية .

وعليه فإنه على المحافظ العقاري وعند قيده أمر الحجز وطبقا لنص المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يراعي ذكر البيانات التالية :

- ذكر تاريخ وساعة الإيداع.

- التتويه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده.

¹ جبايلية لعيفي ، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني ، مذكرة لنيل اجازة القضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، 2007، ص 16.

² ليلي زروقي، الحجز العقاري ، المجلة القضائية لسنة 1997، ع 2، ص 30.

- ذكر الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

- اسم ولقب وموطن كل الدائنين¹.

ويستنتج من ذلك أن تلك البيانات هي التي تسجل في البطاقة العقارية والسجل الخاص بالشهر العقاري.

ثانياً: أجل تسليم الشهادة العقارية

يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول .
وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم².

ولا شك أن الغاية من تسجيل أمر الحجز هو حماية الغير الذي يتعامل مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز، إذ يمكن للغير بفضل تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن يعرف وضع العقار والمنازعات الواقعة بشأنه وأن أي شراء له من شأنه ألا يكون نافذاً إذا نفذ على العقار في نهاية وبيع بالمزاد العلني.

وقد نصت المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز على العقار، فعند ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح

¹ نبيل صقر ، الوسيط في شرح ق.إ.م.إ.، (د ، ط) ،دار الهدى، سنة 2008 ، ص 493.

² بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 83-84.

من تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدور أمر مخالف¹.

وتجدر الإشارة إلى أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية استحدث نوع جديد من الحجوز التنفيذية في إطار إجراءات التنفيذ الجبري لم يتناولها من قبل وهو الحجز على عقار المدين (المنفذ ضده) غير المشهر ، تضمنته المواد من 766 إلى 774 وحصره المشرع في العقار الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني².

وعليه فإنه يمكن لكل دائن عادي أو ممتاز أن ينفذ على عقارات مدينه غير المشهرة وذلك في حالتين :

❖ في حالة العقارات التي تكون تحت حيازة المدين وذلك بناء على مقرر إداري صادر عن البلدية أو الوكالة العقارية أو مؤسسة عمومية أخرى دون أن يفرغ في سند شكل رسمي عملا بنص المادتين 15 و16 من الأمر رقم 75³/74.

❖ العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 ، هذه العقود اكتسبت الشرعية بموجب المرسوم 210/80 المعدل للمرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وفي ضوء ذلك اعفيت هذه العقود من الإشهار ،وقد تم تمديد هذه الفترة إلى غاية 1971/01/01 بموجب المرسوم رقم 23/93 المؤرخ في 1993/05/19 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 ، وعليه أدخلت ضمن القانون أحكام إجرائية جديدة تجهز التنفيذ على هذه العقارات إذا كانت لهذه الأخيرة سندات عرفية مسجلة بإدارة الضرائب ، إلا أن إجراءات التنفيذ على هذا النوع من العقارات أي العقارات غير

¹ تواتي الصديق ،محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء السنة الثانية ، الدفعة 18 لسنة 2008/2009 ص21.

² نشرة القضاء، ع 64 ، الجزء الثاني ، ص 22.

³ امر رقم 75 - 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، يتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر. ج. ع. 92 ، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975 ، ص 1206.

المشهرة تختلف بعض الشيء عن الإجراءات التي توجه ضد العقارات التي تكون لها
سندات مشهورة والتي تتمثل في :

استصدار أمر بالحجز ثم تبليغ أمر الحجز إلى المدين وإلى الحائز إن وجد طبقا
لنص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإلى الكفيل العيني ، وأخيرا قيد
أمر الحجز لدى أمانة ضبط المحكمة ، إذ لا يمكن قيده في المحافظة العقارية ، ولذلك
أستحدث القانون مصلحة خاصة بأمانة الضبط تتولى قيد الحجز العقارية وقيد الدائنين
الحائزين عندما يتعلق الأمر بعقار غير مشهر وعليه يتم تقييد أمر الحجز في السجل
الخاص المفتوح على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار¹.

¹ عبدون نادية ، المرجع السابق ، ص 20.

المبحث الثاني: الأثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء

إن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء ، ويترتب على هذا الإجراء عدة أثار قانونية القصد منها حماية الحاجز ، وهذه الأثار تقيد عناصر الملكية من استعمال وتصرف حتى ولو كانت هذه التصرفات من أعمال الإدارة ، أما أعمال الحفظ والصيانة فإنها لا تضر الحاجز بل تنفعه ، ومن ثمة لا يرد عليها المنع ، وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، غير أنه هناك نصوص أخرى وردت في القانون المدني تخص الحجز على العقار المرهون أيضا تعرضت لأثار الحجز إلى جانب ما ورد في قوانين خاصة ، وهذه الأثار تتمثل في تقييد سلطة المدين في تأجير العقار المحجوز واستغلاله ، وإلحاق الثمار بالعقار المحجوز وعدم سريان تصرفات المدين على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ والراسي عليه المزداد من جهة أخرى.

المطلب الأول: قيد حق المدين بالتصرف في عقاره وتوزيع الثمار

من بين أهم الأثار التي يمكن أن تترتب على قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية هي تقييد سلطة المدين في تأجير العقار واستغلاله وذلك رعاية لمصالح الدائنين وهذا ما تتناوله المادتين 730 و 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، بالإضافة إلى إلحاق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار ، ولهذا سوف نتناول كل ذلك بالتفصيل¹.
الفرع الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار واستغلاله
إن هذه الأثار تختلف بين ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجرا².

¹ جبايلية لعيفي ، المرجع السابق ، ص 20.

² بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 84.

أولاً: حالة ما إذا كان العقار المحجوز في حيازة المدين

إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع مالم يؤمر بخلاف ذلك.

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً بدون أجره إلى أن يتم البيع¹.

وجرى العمل في فرنسا على أن للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض الزراعية ما يلزم

لمعيشته وهو من يعولهم قياساً على نص المادة 07/592 من قانون الإجراءات المدنية

الجزائري فيمكن الأخذ بهذا الحكم أيضاً في القانون الجزائري وأساس ذلك الرأفة بالمدين².

بحيث يستخرج منها ما يقتات به وأسرته وما يلزم لمعيشتهم، ويظل المدين المحجوز

عليه حارساً بقوة القانون، وليس له أن يستحق أي أجر على ذلك وعليه أن يبذل في إدارته

عناية الرجل العادي، وأن يمتنع عن إتلاف المال أو ثماره ، والإيجاز لذوي الشأن أن

يطلبوا من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطته أو عزله من الحراسة³.

ثانياً: حالة ما إذا كان العقار المحجوز مؤجراً

تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر

الحجز نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ، إلا إذا أثبت الدائن الراسي

عليه المزاد ولو بعد البيع ، وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا

الإيجار ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار.

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 84

² محمد حسنين ، طرق التنفيذ في ق . ا . م . ج . ط 4 ، د . م . ج ، الجزائر، 2005 ، ص 235

³ مرامرية حمه ، الحجز التنفيذي ، أطروحة دكتوراه ، جامعة باجي مختار عنابة ، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص

، سنة 2009 ، ص 168.

وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري متقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار وإلا بيع العقار جبرا عليه¹.
تطبق جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد 731، 732، و733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء (المتعلقة بالإيجار والثمار والمحاصيل واختلاس هذه الأخيرة²).

وطبقا لنص المادة 03/730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فالعقار إذا كان مؤجرا وقت قيد أمر الحجز ، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ولا يمكن له دفعها إلى المالك ، وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه ، ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها³.

وفيما يخص عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز.
غير أنه يجوز للمحجوز عليه أن يطلب استصدار أمر على عريضة يرخص له إيجار العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر⁴.

إذا كان العقار محمل الحجز مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز وكان تاريخه ثابتا وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه يسري في حق الحاجز ويحتج به في مواجهته

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع المذكور اعلاه ، ص 84- 85

² بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 84

³ مسعودي عبد الله ، الوجيز في شرح ق.إ.م.إ.، الجزائر ، دار هومة 2009، ص 235

⁴ بوقندورة سليمان ، المرجع المذكور اعلاه ، ص 86

غير أن أجرته المستحقة من يوم قيد أمر الحجز تلتحق بالعقار المحجوز، وتعتبر كذلك بمجرد إعلان المستأجر عن الحجز فيصبح هذا الأخير محجوزا لديه بحجز ما للمدين لدى الغير وذلك دون حاجة إلى أي إجراء آخر طبقا لنص المادة 384 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على أن الإجراءات اللاحقة للتسجيل تكون باطلة ما لم يأذن بها القضاء في حين نصت المادة 896 من القانون المدني بأن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذا في حق الحاجز إلا إذا أمكن اعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة، أي لا يهدف للإضرار بالدائنين، والفرق بين النصين شاسع لأن الأول يقرر بطلان العقد وبالتالي لا يسري بين أطرافه، في حين أن الثاني يعتبر العقد صحيحا ولكن لا يسري في حق الحاجز¹.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري قد رتب جزاء ليس الحاجز بحاجة إليه وهو البطلان طبقا لنص المادة 384 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ أن التصرف في الشيء المحجوز من طرف المحجوز عليه عد تصرفه هذا غير نافذ بقوة القانون في حق الحاجز ويمكنه المضي في البيع دون حاجة إلى استصدار حكم بعدم نفاذ التصرف عن طريق الدعوى البوليصة طبقا للمادتين 191 و192 من القانون المدني كما أن تقرير البطلان يصدر مبدأ استقرار المعاملات بين الناس ويصطدم في نفس الوقت مع القواعد العامة التي تقضي أن البطلان لا تصححه الإجازة ولا أي تصرف آخر². ولذلك فنحن نؤيد ما ذهب إليه المشرع الجزائري ضمن نص المادة 826 من القانون المدني من اعتبار الإجراءات اللاحقة لقيد أمر الحجز غير نافذة في حق الحاجز.

ونجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق لمدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما فعل القانون المدني بالنسبة للعقار المثقل برهن، حيث نصت المادة 896 على أن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسعة (09) سنوات لا ينفذ في حق الحاجز إلا لمدة

¹ ليلي زروقي، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص 32

² عبد الرحمن ملزي، المرجع السابق، ص 48-49

"تلحق بالعقار و/ أو الحق العيني ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية."

يتبين مما تقدم أنه يترتب عليه أيضا أثر آخر بالنسبة للثمار فضلا عن حجزها وهو إلحاقها بالعقار بمعنى أن يكون حكم توزيعها بين الدائنين حكم توزيع ثمن العقار فيمتاز بالنسبة لها ما يمتاز من الدائنين بالنسبة لثمن العقار، فهذا الأثر مقرر لمصلحة الدائنين الذين يمتازون بالنسبة لثمن العقار، وتلحق الثمار بالعقار لتوزع كما يوزع ثمن العقار بإيداعها أو إيداع ثمنها في خزنة المحكمة سواء كانت ثمارا مدنية أو طبيعية أو صناعية أو حاصلات وكل ما يجني منها عن فترة لاحقة على قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية¹. والحكمة من إلحاق الثمار بالعقار تتمثل في :

- أن يتوفر للدائنين أكبر مبلغ ممكن هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى فإنه لو تركت الثمار للمدين دون اعتبارها محجوزة تبعا لحجز العقار فإن الهدين يسعى إلى إطالة الإجراءات ليتمتع بالثمار قبل أن يفقد العقار ولذلك فإن إلحاق الثمار بالعقار يؤدي إلى عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ وتأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه وعليه تحجز مع المال المحجوز².

إلا أنه في بعض الحالات قد تتعارض هذه القاعدة مع حقوق الغير، ويتجلى ذلك في حالة ما إذا قام المدين ببيع المحصولات وهي قائمة بالعقار، ثم يسجل أمر الحجز قبل نضجها فهل يحتج بالبيع على الدائن المرتهن أم هل تلحق هذه الثمار بالعقار ؟

¹ السعيد قشاشطة ، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن ق .إ. م . إ ، مذكرة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، سنة 2014/2015 ، ص 86-87.

² عبدون نادية ، المرجع السابق ، ص25

في الواقع لا يوجد نص قانوني حسم هذه المسألة وعليه تدخل الفقه وذهب بالرأي إلى ترجيح هذا البيع في مواجهة الدائنين متى كان ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز حتى ولو تم الجني بعد التسجيل على شرط أن لا يشوبه تدليس¹.

والرأي الراجح عند الشراح الفرنسيين بالنسبة للثمرات المدنية أنه لا يلحق منها إلا ما يقابل المدة التالية للتسجيل ، محسوبة هذه المدة باليوم عملاً بالقاعدة القائلة ع ن الثمرات المدنية تكتسب يوماً يلحق بالثمرات هو ما يخص المدة التي تلي قيد أمر الحجز وهذا ما أكدته المادة 837 من القانون المدني.

وبالنسبة للثمرات الطبيعية والصناعية فالرأي في فرنسا أن الثمرات التي تلحق بالثمرات هي كل الثمرات تجزى بعد التسجيل، أما الثمرات التي تكون قد جنيت قبل التسجيل فلا تلحق بالثمرات، فالعبرة إذن بالنسبة للثمرات الطبيعية والصناعية بتاريخ جنيها بصرف النظر عن مدة بقائها في العقار قبل تسجيل التنبيه أو بعده².

أما بالنسبة لبيع الثمار والمحاصيل بعد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية فقد فصل فيها المشرع ضمن أحكام المادة 732 فقرة 2 إذ أجاز المشرع للمدين المحجوز عليه بيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ،على أن يتم إيداع ثمن هذا الثمار لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز ،وكذلك أجاز المشرع في الفقرة 3 من نفس المادة للمدين المحجوز عليه أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة بحصاد المحاصيل الزراعية وجني ثمار الفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى على أن يودع الثمن المتحصل عليه لدى أمانة ضبط المحكمة ،كما تم إلقاء مسؤولية إتلاف أو اختلاس الأموال المتمثلة في المحاصيل والثمار على عاتق المحجوز عليه³.

¹ مرامرية حمه ، المرجع السابق ، ص 170

² السعيد قشاشطة ، المرجع السابق، ص 88

³ أنظر المادة 733 من ق.إ.م.إ.

ومن ناحية ثالثة فإن إلحاق الثمار بالعقار يؤدي إلى دفع ما يعود على الدائن الممتاز من ضرر بسبب طول مدة إجراءات التنفيذ، فلا يعمل الدائن المباشر للإجراءات إن كان دائما عاديا على إطالة هذه المدة بمسائل فرعية تؤخر سير التنفيذ من أجل الإفادة من اقتسام ثمار العقار بين جميع الدائنين بدون تمييز الدائنين الممتازين منهم¹.

المطلب الثاني: عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز

يترتب على وضع العقار تحت يد القضاء منع المدين المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو حائز العقار بعد إنذاره من التصرف فيه بنقل ملكيته سواء بعوض أو بغير عوض أو إنشاء حقوق عينية عليه، ويبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد الحجز بالمحافظة العقارية².

وعليه سنحاول مناقشة هذا من خلال هذا المطلب وذلك في فرعين:

الفرع الأول : عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز في مواجهة الحاجز

رغم بقاء المحجوز عليه مالكا للمال المحجوز فإن القانون يقيد من السلطات التي يمنحها حق الملكية، فبالرجوع للمادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص:

" لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ان ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني المحجوز، ولا يترتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال³."

فمن خلال هذا النص نجد المشرع الجزائري أخذ بالرأي القائل بأنه يترتب على قيد أمر الحجز منع صاحبه من القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة للملكية كالبيع أو الهبة

¹ عبدون نادية ، المرجع السابق، ص 26

² محمد حسنين ، المرجع السابق، ص 132

³ عبدون نادية ، المرجع السابق ، ص 22

أو المقايضة كما يمنع من أن يرتب على العقار المحجوز حقوق عينية تبعية كالرهن والاختصاص والامتياز¹.

لأنه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار ،تبعد الراغبين في شرائه حيث لا يجوز الاحتجاج بهذه التصرفات اتجاه الدائن الحاجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر فتبطل بالنسبة للدائنين الحاجزين ،جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة للتسجيل والمقصود بالحماية هم الدائنون الحاجزون². ويترتب على مخالفة المدين لمنعه من التصرف هو عدم سريان التصرف على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ بمعنى أن التصرف في ذاته صحيح فيما بين المتعاقدين ولا يجوز لأيهم أن يبطله ولكن لا يجوز الاحتجاج به على الدائنين الذين تعلق حقهم بالتنفيذ ،يدل على ذلك نص المادة 191 من القانون المدني والتي تنص هذه الأخيرة : " لكل دائن حل دينه و صدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه." وحتى وإن صدر تصرف من المدين المحجوز عليه في العقار المحجوز فإن المحافظ العقاري بما يملك من سلطة حولها له القانون أن يرفض أي إشهار للعقار المحجوز عليه³. وبالتالي الدائن الحاجز يسري في حقه عدم نفاذ التصرف الصادر من المدين المحجوز عليه.

كما جاءت المادة 02/735 قانون الإجراءات المدنية والإدارية بأحكام أخرى تخص أصحاب حقوق الامتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد ، فهذه الحقوق لا تكون نافذة في حق الحاجز ،ولكن هذه المادة استثنت بائع العقار المحجوز عليه ،والمقرض ثمنه والشريك

¹ بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ المدنية والجزائية ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، 2009، ص 239

² محمد حسنين ، المرجع المذكور اعلاه، ص 132-133

³ تطبيقا لأحكام المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمنمّم ، ج. ر. ج. ع. ج. ع. 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، ص 498 ، إذا أثبت للمحافظ العقاري أن هذا العقار غير قابل للتصرف فيه لأنه انصب على عقار محجوز قضائيا ومسجلا ومشهرا بالمحافظة العقارية .

المقاسم إذا سجلت في الآجال القانونية التي نصت عليها المادة 999 من القانون المدني وهي شهرين من تاريخ شهر عقد الملكية حتى وان تم إشهارها بعد القيد.

غير أن المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجازت نفاذ التصرف بنقل الملكية أو ترتيب حق عيني على العقار المحجوز عليه إذا ما أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني وقبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين فإن لم يحصل الإيداع حتى ذلك التاريخ فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به¹.

الفرع الثاني: عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز في مواجهة الراسي عليه المزاراد

إن حجز العقاري كوسيلة من وسائل التنفيذ الجبري ليس بتصرف ناقل للملكية

فالإجراء

الذي يتم به نقل ملكية عقار المحجوز عليه إلى الراسي المزاراد هو حكم رسو المزاراد بعد شهره².

كما سبق وذكرنا أن جميع تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه اللاحقة

للتسجيل تبطل

بالنسبة للدائنين الحاجزين، والمقصود بالحماية هم الدائنون الحاجزون ولكن هذه الحماية لا تكون وافية بالعرض منها إلا إذا امتدت فشملت المشتري بالمزاراد حتى لا يحجم الراغبون في الشراء عن المزايدة فيبيع العقار بثمن بخس ويضار بذلك الدائنون والقاعدة أنه لا يسري على المشتري بالمزاراد من تصرفات المدين إلا ما كان يسري منها على الحاجزين وأن الراسي عليه المزاراد يعتبر خلفا لهم فيما لهم من حقوق ودفوع³.

¹ نبيل صقر ، المرجع السابق، ص 493 .

² عبدون نادية ، المرجع السابق ، ص22.

³ محمد حسنين ، المرجع السابق، ص 132، 133.

ويتضح كذلك أن الجزاء الذي يترتب على مخالفة المدين لمنعه من التصرف هو عدم سريان التصرف على مشتري العقار بالمزاد ولا يجوز الاحتجاج به عليه ، وبالتالي الراسي عليه المزاد يسري في حقه عدم نفاذ التصرف الصادر من المدين المحجوز عليه لأنه لو نفذت هذه التصرفات على مشتري العقار بالمزاد العلني لامتنع عن شراء العقار. وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري يأخذ بتسجيل أمر الحجز كإجراء لتقييد سلطة المدين في استغلال العقار والتصرف فيه عكس ما هو معمول به في فرنسا ، فالعبرة بتبليغ أمر الحجز للمدين وليس بتاريخ القيد ، فتبليغ أمر الحجز في القانون الجزائري ليس له أثر فيما عدا قطع التقادم إذا تضمن تكليف للمدين بدفع الدين وخير ما فعل المشرع الجزائري أنه ألزم القائم بالتنفيذ بأنه يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيد أمر الحجز وهو النص الذي تداركه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

¹ السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 85 - 86 .

الفصل الثاني:

بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

بعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضع تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة ألا وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني كما أنها تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيد وإعداد العقار للبيع ، ويقصد من خلالها التحضير لبيع العقار وذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع ، وإصدار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالاطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع والنشر .

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز والفصل في المنازعات التي قد تثور بشأن الحجز يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك ، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء ، وإصدار حكم رسو المزاد حيث أن هذا الأخير يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد بالإضافة إلى بيع العقار المحجوز وهذا ما سنحاول التطرق إليه في المبحث الأول .

وفي الأخير فإن ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق الدائنين في التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعا مباشرا إذا توافرت حالاته ، أو عن طريق الاتفاق فإذا لم يتوصلوا إلى ذلك يكون التوزيع عن طريق المحاصة وهذا ما سنحاول توضيحه في المبحث الثاني .

المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع وإجراءاته

بقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية تبدأ مرحلة جديدة من مراحل التنفيذ على العقار وهي مرحلة ما قبل بيع العقار تتمثل في إعداد وتحضير العقار للبيع، هذه الأخيرة التي أولاها المشرع اهتماما كبيرا فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن¹، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة مع تحديد الثمن الأساسي للبيع بعدها يتم الفصل في جميع المنازعات التي تثور بشأن التنفيذ على العقار القائمة.

بعد إعداد العقار المحجوز للبيع يتم بيعه بالمزايدة العلنية وتنتهي المزايدة برسو المزايد على من تقدم بأعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكم رسو المزايد يتضمن جميع الإجراءات التي يمر بها الحجز، ويبت هذا الأخير التزامات على الراسي عليه المزايد إلا أنه قد تطرأ على البيع طوارئ تمنع من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز من استفاء ديونهم المستحقة مما يؤدي إلى إعادة بيع العقار باتباع إجراءات مزايدة جديدة.

المطلب الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع

بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يوضع العقار تحت يد القضاء ويعتبر محجوزا عليه وعلى ثماره كما سبق الإشارة إليه، وتبدأ مرحلة جديدة من إجراءات التنفيذ على العقار وهي مرحلة إعداد العقار للبيع، وتتلخص هذه الإجراءات في قيام المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة ثم تبليغ من له علاقة بإجراءات

¹ حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء ق.إ.م.إ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2013، ص 69.

الحجز المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، وعليه نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع وهي كالتالي:

الفروع الأول: تحرير قائمة شروط البيع وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة 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 المجال².

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 المزاد³.

كان ق. إ. م. 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 واردة فيها وذلك بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة في ذلك، تعد قائمة شروط البيع نهائية بعد أن يتم الفصل في الاعتراضات المحتملة لهذه القائمة⁴.

قائمة شروط البيع هي عبارة عن دفتر يتمثل في ورقة من أوراق التنفيذ الجبري وتتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز وتتضمن كذلك شروطاً تتعلق ببيع العقار بالمزاد

¹ السعيد قشاشطة، المرجع السابق، ص 90.

² عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 374

³ BOULARBAH Hakim, Droit judiciaire Privé, (la saisie Exécutif l'immobilier), 1^{ère} édition 2008 p 160

⁴ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في ق. ج، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية

الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007، ص 55.

العلني¹ وتعتبر الركيزة الأساسية للبيع العقاري التي تسمح لمن يهيمه البيع أن يعرف كل ما يخص بالعقار المحجوز عليه².

ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع والجزاء المترتب لتخلفها

أوجب المشرع في نص المادة 737 من ق. إ. م. إ أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلاً 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 وقيدته على المحافظة العقارية وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- ✓ تعيين العقار أو الحق العيني المحجوز تعيناً دقيقاً، لاسيما موقعه وحدوده، نوعه، مشتملاته مساحته، رقم القطعة الأرضية، اسمها عند الاقتضاء، بيان ما إذا كان هذا العقار مفرزاً أو مشاعاً 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 أن 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 أحمد خليل، المرجع السابق، ص 428

² بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار النشر،

2006، ص 73

✓ 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 ولا يجوز تجزئتها.

✓ بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.

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

ما يعزز ذلك الفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 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

ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع

ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 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 نصت عليه المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

¹ المادة 737 ف الأخيرة من قانون رقم 08-09 ، يتضمن ق. إ. م. إ. تنص على أنه " في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعد تجديدها على نفقة المحضر القضائي."

² بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 133

والغاية من إرفاق قائمة شروط البيع بهذه المستندات تكمن في تمكين أي طرف من الاطلاع على جميع الإجراءات المتخذة والمستندات التي بينت عليها الإجراءات، ومراقبة مدى صحتها بالإضافة إلى تحديد ذوي الحقوق المقيدة على العقار أو الحق العيني العقاري من أجل تبليغهم بقائمة شروط البيع وتمكينهم من الاطلاع عليها وتقديم اعتراضاتهم بشأنها باعتبارهم أطراف في الإجراءات.¹

رابعاً: تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد

الثمن الأساسي هو الذي تبني عليه أو تبدأ به المزايدة في جلسة البيع، ويعتبر شرط من شروط البيع، ولكن القانون ذكره على وجه الخصوص لما له من أهمية خاصة، فقد تم توضيح كيفية تحديد الثمن الأساسي للعقار المحجوز، ويكون ذلك بتعيين خبير عقاري بأمر على عريضة من أجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لانطلاق المزايدة اعتماداً على السعر التقريبي في السوق.²

ويبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة، وتودع الخبرة في أجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير، وإذا تقاعس ولم يسلم تقرير التقييم في الأجل المحدد لذلك أستبدل بغيره³، وهذا طبقاً لأحكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فبالرجوع إليها يحدد الثمن الأساسي وفقاً للقيمة التقريبية له في السوق⁴ بخلاف ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 386 في الفقرة السادسة من ق.إ.م القديم الثمن الأساسي لا يجوز أن ينقص مجموع الأثمان الأساسية عن خمسمائة دينار (500دج).⁵

الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط البيع

¹ حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 82- 83

² عبد السلام ذيب ، المرجع السابق، ص 376

³ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، (د ، ط) ، دار هومة ، الجزائر، سنة 2012 ، ص 295

⁴ المادة 739 من قانون رقم 08- 09 مؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن ق.إ.م.إ.

⁵ بلقاسمي نور الدين ، المرجع السابق، ص 78

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي كذلك بالإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع، وهنا نميز بين الإعلان الخاص المتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين والإعلان العام الموجه إلى الكافة بالنشر واللصق.

أولاً: الإعلان الخاص عن إيداع القائمة

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة تبليغ الأشخاص المعنيين رسمياً بإيداع القائمة¹، مع ضرورة مراعاة أحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م.² وهؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 740 من نفس القانون وهم:

- المدين المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً.
 - الدائنين المقيدون كل بمفرده، ويقصد بهم أصحاب الرهون أو حقوق الامتياز أو حقوق الاختصاص والمقيدة قبل قيد أمر الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم قبل أمر الحجز.
 - بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- في حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن معروف ا ففي موطن المتوفي.³

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.، ويرى شراح القانون انه لا يترتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 من نفس القانون، وإنما يكون الجزاء

¹ حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 295-296

² المواد من 406 إلى 416 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن ق.إ.م.إ.

³ المادة 740، المرجع نفسه

هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل على تبليغه فيكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 وهو ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات.¹

- لابد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقاً للمادة 741 ما يلي:
- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
 - تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
 - الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، بالإضافة إلى تاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.²

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 (08) أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية³، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية تكون يومية لا أسبوعية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، بالإضافة إلى إرفاق 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.

¹ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السالف الذكر ، ص 297

² المادة 741 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن ق.إ.م.إ.

³ حمه مرمرية ، المرجع السابق ،ص197

والغرض من تبليغ ونشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمله الأمر الحق في الاطلاع على القائمة وإيداء ما يمكن له من أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض¹.

الفرع الثالث: 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 المحجوز²، 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، والعوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقارية دعوى استحقاق فرعية للعقار، وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل.

أولاً: الاعتراض على قائمة شروط البيع

1 - ماهية الاعتراض : يقصد بالاعتراض على القائمة أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم³، 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 يشترط أن يكون هذا السبب مؤثراً في التنفيذ من ناحية صحته أو لا، أو في جوازه أو عدم جوازه⁴. ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز لها ميعاد معين وقواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة⁵.

¹ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 143

² بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في ق. ج ، المرجع السابق ، ص 72

³ مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 2005، ص 469

⁴ أحمد أبو الوفاء ، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد ، ط 3،

الدار الجامعية الإسكندرية، 1986، ص 418

⁵ نبيل اسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2001 ، ص 975

2 -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، حائز العقار، الكفيل العيني،
الدائنين المقيدون، المالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا، بائع 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 طبقا للمواد 999 إلى 1003 من القانون
المدني.²

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين يجب إنذارهم
بالاطلاع على قائمة شروط البيع أو ورثتهم وهذا وفقا لنص المادة 742 الفقرة الأولى من
قانون الإجراءات المدنية والإدارية 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".³

كما يجوز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم اعتراضا على القائمة كأصحاب
الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب حق الانتفاع، حق الأرفاق
وكذلك أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار.⁴

3 شكـل الاعتراض وميعاد تقديمه: يمكن للأشخاص الذين لهم

الحق في الاعتراض الذي تم ذكرهم سابقا تقديم الاعتراض بعريضة إلى رئيس

¹ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص 296

² أمر رقم 75- 58 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن ق . م، المعدل و المتمم، ج . ر . ج . ج . ع 78 مؤرخة في
1975/09/30، ص 990 .

³ قانون رقم 08- 09 ، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق إ . م . إ .

⁴ نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 976

المحكمة وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعد جلسة الاعتراض في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي.¹

بالنسبة لميعاد تقديم الاعتراض فعملاً بنص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه²، فيقدم الاعتراض من يوم الإنذار بالاطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل.³

4- الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض:

يختص بالفصل في

الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها⁴، وإن كان التنفيذ يجري على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كـ ان الاختصاص لأحدها⁵، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه ثمانية (08) 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.⁶

ثانياً: الطلبات المتعلقة بوقف التنفيذ

¹ عبد السلام ذيب ، المرجع السابق ، ص 377

² المادة رقم 742 من قانون رقم 08-09 ، يتضمن ق.إ.م.إ. .

³ أحلام ريجاني ، الحجز العقاري التنفيذي ،مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر ، سنة 2010/2009 ، ص 27

⁴ حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 106

⁵ مدحت محمد الحسيني ، المرجع السابق، ص 664

⁶ المادة 742 من قانون رقم 08-09 ، يتضمن ق.إ.م.إ. .

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

1 - طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة

مؤقتا

يجوز لكل من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المعنية في التنبية وذلك عن طريق دعوى استعجالية 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 الاجراءات مؤقتا بالنسبة إليها.¹

لا يترتب على صدور الحكم بوقف إجراءات التنفيذ على بعض العقارات زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائما بالنسبة إليها ومنتجا 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 تنبيه نزع الملكية وتسجيله²، أما إذا كان حاصل البيع كافيا للوفاء لجميع الدائنين فإن الحجز يزول بالنسبة للعقارات الموقوفة بيعها³، ونصت على هذه الحالة المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 - طلب تأجيل البيع

أجازت المادة 744 في فقرتها الأولى من ق. إ. م. إ. للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني ان يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط تأجيل إجراءات بيع

¹ نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 981- 982

² مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 660- 661

³ حماني رابع ، المرجع السابق ، ص 14

العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار بشرط ان الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات¹.

3 طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ

لقد بينا سابقا أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع فإنه يجب عليه خلال خمسة عشر (15) يوما التالية لهذا الإيداع توجيه تبليغ 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.

طبقا لأحكام المادة 745 فإن الإنذار يوجه لهؤلاء الأشخاص ، 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 (03) أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات فإن حقهم في ذلك يسقط²، ويتضح من نص المادة أن المشرع عالج حالة أن هناك بيع بين المدين المنفذ عليه وشخص ما وهو البائع فيفترض أن المدين قد اشترى عقارا ولم يدفع ثمنه ثم قام أحد دائنيه باتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري على العقار باعتباره مملوكا 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 المقايضة³. 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 من ق.إ.م.إ .

¹ المادة 744 ف 1 من قانون رقم 08-09 ، يتضمن ق.إ.م.إ.

² المادة 740-745 ، من ق.إ.م.إ.

³ بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص 154 - 155

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 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.¹

تجدر الإشارة إلى أن الاعتراض على قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار غير المشهر تكون بنفس الأحكام المتعلقة بالعقار المشهر وهذا طبقاً للمادة 770 التي أحالتنا إلى المادة 742 من نفس القانون.²

ثالثاً: دعوى الاستحقاق الفرعية

1 تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية

لم يعرف المشرع في ق. إ. م. إ هذه الدعوى وترك ذلك لفقهاء القانون، فدعوى 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 عليه³، وهي لا تطلق إلا على الدعوى العينية التي يطالب فيها بالملكية، فهي إذن لا تطلق على دعاوى الشخصية ولا تطلق هذه الدعوى على الدعوى العينية التي يطالب فيها المدعي بحق عيني آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق.⁴

¹ محمود السيد عمر التحيوي ، النظام القانوني للحجز ، (د، ط) ، منشأة المعارف الاسكندرية ، 2002 ، ص 102

² المادة 770 من قانون رقم 08-09 ، يتضمن ق. إ. م. إ.

³ إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، التنفيذ العقاري، (د، ط) ، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1998، ص 270

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح ق. م. الجديد (حق الملكية)، ط 3 الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية

لبنان، 1998، ص 592

أطلق على هذه الدعوى اصطلاح دعوى الاستحقاق الفرعية بالرغم من أنها أصلية لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس 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.¹

الغاية التشريعية من ايداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين، مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ، وحماية إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة لو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها.²

2 أطراف دعوى الاستحقاق الفرعية

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

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

¹ بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على إجراءات الحجز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014-2015، ص 124.

² حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 56

³ إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص 273

✓ 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 أطرافاً في التنفيذ.¹ وفقاً لنص المادة 772 ق.إ.م. إقتصر المشرع على الدائن مباشر الإجراءات دون الدائنون المقيدون لعلّ السبب أن هذا الأخير هو صاحب المصلحة الأولى فلا يمنع الدائنون المقيدون من التدخل في الدعوى للدفاع عن مصالحهم، كما أن المشرع لم يرتب أي جزاء على عدم اختصام أحد من الأشخاص الذين أوجب القانون اختصامهم.²

3- شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

لكي تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية يجب توفر الشروط التالية:

أ - **وجوب رفع الدعوى من الغير:** يتعين أن ترفع دعوى الاستحقاق الفرعية من الغير والغير هو الشخص الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ على العقار، فالأشخاص الذين هم طرفاً في إجراءات التنفيذ لهم الحق في إبداء طلباتهم وملاحظاتهم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع وبتحقق صفة الغير له أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية.³

ب - **رفع 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

¹ حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، المرجع المذكور أعلاه، ص 57

² المادة 772 من قانون رقم 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ.

³ إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص 270

وقبل صدور حكم رسو المزاد¹ فإذا رفعت الدعوى بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل
اتمامها أي قبل صدور حكم رسو المزاد تبقى دعوى استحقاق فرعية، أما إذا رفعت قبل
البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد انتهائها تصبح الدعوى استحقاق أصلية.²

ج- وجوب تأسيس الدعوى على استحقاق العقار محل الحجز: أي أن يطلب فيها
المدعي ملكية العقار المحجوز³، ويكون موضوع الدعوى هو الملكية، ولا يجوز
لرافعها أن يطلب تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاق، لأن
المطالبة بهذه الحقوق لا يمنع من التنفيذ على العقار.

د- المطالبة بإبطال إجراءات التنفيذ: أن يطلب المدعي في الدعوى -إضافة إلى طلب
ملكية العقار- إبطال إجراءات التنفيذ على العقار المطالب بملكته

4- إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

يجب أن يراعي في دعوى الاستحقاق الفرعية الإجراءات التالية:

أ- انعقاد الخصومة: من خلال نص المادة 772 من ق. إ. م. إنستنتج
أنه يتم رفع هذه الدعوى عن طريق طلب دعوى استعجالية وهذه الدعوى يجب أن
ترفع وفقاً للإجراءات العادية المعتادة لرفع الدعاوى، وفضلاً عن ذلك فقد
استوجب القانون مراعاة ما يلي:

- أن ترفع الدعوى بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة
التنفيذ.

- أن يتم تبليغ الخصوم بهذه الدعوى وفقاً لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية
والإدارية.

¹ بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في ق. ج ، المرجع السابق، ص 87

² بوجلال فاطمة ، المرجع السابق، ص 125

³ أحمد خليل ، التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص 442

-أن يودع المدعي لدى كتابة ضبط المحكمة قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى مبلغاً للوفاء بالمصاريف التي تلزم لإعادة الإعلان عن البيع بعد أن يحكم بوقفه، والغرض من الإيداع هو ضمان جدية هذه الدعوى.¹

ب- المحكمة المختصة للفصل في الدعوى والآجال القانونية: بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى إلا أن المشرع أسند الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال، من أجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ²، ويفصل فيها في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى.

¹ نصر محمد محمد، أحكام و قواعد التنفيذ، دون بلد نشر، دار الراجية للنشر و التوزيع، ط 1، سنة 2012، ص 499.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 331

المطلب الثاني : إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايدة لبيع العقار ، و تجري المزايدة في المكان والزمان المحددين لها ¹ ، و حتى تتعد جلسة البيع بالمزاد لابد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي و هو نوعان إعلان خاص يكون لأطراف خصومة التنفيذ وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء ، و هذه الإجراءات سوف نتناولها فيما يلي :

الفرع الأول : جلسة البيع و إجراءات المزايدة

نتطرق في هذا الفرع إلى تحديد جلسة المزايدة ، ثم يليها الإعلان عن البيع ، و أخيرا الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع .

أولا : تحديد جلسة المزايدة

بعد أن تتم تصفية جميع الاعتراضات و جميع الإشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز في جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز ، و هذه المرحلة تبدأ من يوم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة التي تباشر أمامها إجراءات الحجز على العقار و هذا من اجل تحديد جلسة لبيعه إذا لم يكن قد تم تحديدها في قائمة شروط البيع طبقا لنص المادة 737 ق.إ.م.إ ، لذا نتعرض أولا إلى كيفية تقديم الطلب إلى المحكمة لتحديد جلسة البيع ، و نتعرض ثانيا لكان و زمان إجراء المزايدة .

1- كيفية تقديم الطلب إلى المحكمة

أ- تقديم الطلب : لا يمكن إجراء عملية بيع العقار المحجوز الا بناء على طلب مكتوب يقدم من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة ، فلا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن .

¹ مروك نصر الدين ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، ط 3 ، دار هومة ، الجزائر ، 2008 ، ص 219

كما لا يجوز إجراءه بناء على طلب من ليس طرفا في الإجراءات كالدائن غير الحاجز أو صاحب حق قيد على العقار بعد تسجيل أمر الحجز¹، وعلّة اشتراط تقديم الطلب من ذوي الشأن لتحديد جلسة لبيع العقار هو ان عدم تقديمه قد يرجع الى اتفاق اطراف التنفيذ، كان يقع صلح بين الاطراف لوقف البيع ، او قد تقع مفاوضات بينهم حول طريقة تسديد الدين ، إما على شكل اقساط او مراحل مثلما هو موجود في واقع الحياة العملية هذا و يرى جمهور الفقهاء انه اذ حل البيع و لم يتقدم اي من ذوي الشأن بطلب اجراء البيع فعلى القاضي في هذه الحالة ان يأمر من تلقاء نفسه بشطب البيع و هذا الشطب لا يترتب عليه زوال الحجز ، و انما يعني فقط وقف البيع الى اجل غير مسمى، حتى يتقدم احد ذوي الشأن بطلب إجراء البيع².

ب- شكل الطلب: وفقا للمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فان الطلب الذي يقدم عادة من المحضر القضائي أو من طرف أي دائن ، يكون في شكل أمر على عريضة ، و عليه فان مسألة تحديد جلسة لبيع العقار تكون بموجب "أمر على عريضة" المقدمة لرئيس المحكمة المختصة³

ج - الشخص ا لمكلف بتقديم الطلب : من الناحية العملية فان الجاري العمل به أن الدائن الحاجز المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي هو الذي يقوم بتقديم هذا الطلب عادة إلى المحكمة بغرض استصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار .

د - المحكمة المختصة: إن المحكمة المختصة باستصدار أمر الحجز على العقار هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار ، و هي نفس المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار وعلى هذا الأساس فان المحكمة المطروح أمامها إجراءات التنفيذ على العقار هي المحكمة المختصة بتحديد جلسة بيع العقار .

¹ نصر محمد محمد ،المرجع السابق ، ص42

² نصر محمد محمد ،المرجع نفسه ،ص 429

³ راجع المادة 747 من ق. إ. م. إ.

و طلب تحديد جلسة بيع العقار يقدم إلى رئيس المحكمة¹ الذي يقوم بتقصه ودراسته ، وبعد أن يتحرى و يتأكد بأنه قد تم الفصل في كل الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت و صدر بشأنها حكما قضائيا ، ففي هذه الحالة يصدر أمر على العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة المزايمة .

2- مكان و زمان إجراء المزايمة

يتم تحديد تاريخ و مكان البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة و ذلك طبقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ ، فاذا لم تقدم اي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما ، بينما اذا قدمت اعتراضات فان التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط ، في هذه الحالة يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة ، بناء على طلب أي دائن أصبح طرف في الحجز أو المحضر القضائي وبعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع² عندها يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل عملا بالمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

الاصل ان يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي اودعت فيها قائمة شروط البيع ، الا انه قد يكون من المصلحة و الفائدة اجراء البيع في مكان اخر و ذلك بناء على طلب المدين او الدائن الحاجز او كل ذي مصلحة ، و بهذا يجب ان يتضمن الامر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان³.

و يتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك دون ان يسبقه طلب البيع⁴

1 المادة 747 ، من ق.إ.م.إ .

2 نبيل صقر ، المرجع السابق ، ص 503.

3 حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص304.

4 أحلام ربحاني ، المرجع السابق ، ص32.

ثانيا : الإعلان عن البيع

الإعلان عن البيع نوعان : الإعلان الخاص يخص ذوي الشأن الذين سبق إنذارهم بإيداع قائمة شروط البيع ، و الإعلان العام للجمهور¹.

1- الإعلان الخاص عن جلسة البيع

المقصود بالإعلان الخاص هو إخبار ذوي الشأن و أصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة المزايمة لبيع العقار ، بحيث يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز و هم الدائنين المقيدين المدين المجوز عليه، الحائز ، الكفيل العيني بتاريخ و مكان و ساعة جلسة بيع العقار بالمزاد ، و ذلك في ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل²، و هذا وفقا لنص المادة 747 من ق.إ.م.إ في فقرتها الثالثة التي تنص على أن : " يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين و المحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ و ساعة و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل " .

بينما قانون الإجراءات المدنية القديم فقد نص أن ميعاد إعلان و إخبار ذوي الشأن هو عشرة (10) أيام على الأقل قبل المزايمة و هذا طبقا للمادة 390 من قانون الإجراءات المدنية القديم³ .

و يلاحظ أن المادة 747 في الفقرة الثالثة من ق.إ.م.إ. لم ترتب البطلان على عدم الاخطار، غير ان هناك اختلاف حول ذلك ، فهناك من يرى انه يتوجب الرجوع في هذه الحالة الى القواعد العامة للبطلان المادة 60 من ق.إ.م.إ⁴ وهناك من يرى بأنه لا

¹ مروك نصر الدين ،المرجع السابق، ص 219- 220

² نبيل صقر ، المرجع السابق ،ص 503

³ سليمان بارش ،شرح ق.إ.م.إ، الجزء الثاني ، (د ، ط) ، دار الهدى ، الجزائر ، 2006 ، ص109

⁴ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ،المرجع السابق ، ص305

يترتب أي جزء على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار ،لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر، ولم تضع عليهم أي فائدة ،كما أن الهدف من الإخطار لا شك انه سوف يتحقق عندما يتم الاعلان و النشر العام لكافة الناس بتاريخ اجراء جلسة بيع العقار.¹

الغاية من هذا الاعلان تمكين ذوي الشأن من العلم بتاريخ البيع و مكانه .

فقد يرغب المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين المحجوز من أجله ليتفادى البيع.²

2- الإعلان العام عن جلسة البيع

يتم إعلام و إخبار الناس بتاريخ إجراء جلسة البيع عن طريق وسيلتين هما النشر و التعليق .

المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الاعلان عن بيع العقار المحجوز في احدى الصحف المقررة، و النشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع و السند التنفيذي³ أما التعليق فيقصد به تعليق مستخرج بيع العقار في أماكن معينة حددها القانون .

فبعد أن يتم اخبار ذوي الشأن بيوم البيع و مكانه ، يجب ان يتم الاعلان عن البيع للجمهور ، أي للراغبين في الشراء لكي يزيد عددهم عند الاشتراك في المزايده ، ويقع التنافس فيصل العقار الى أعلى سعر للبيع⁴ ، فتكمن الغاية من الاعلان عن العقار للبيع بالمزاد العلني في انتشار خبر عرض العقار المحجوز للبيع انتشارا كافيا ليعلم به أكبر قدر ممكن من راغبي الشراء ، ولكي يجري البيع بصورة سليمة خالية من التواطؤ فيباع العقار

¹ أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات ، دار الفكر العربي، سنة 1995 ،ص 872

² محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وأثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية ،2011،الاسكندرية ،ص 95

³ أحمد خليل ،المرجع السابق ،ص 443

⁴ نبيل عمر ،أحمد هندي ،التنفيذ الجبري،(د ، ط) ، دار الجامعة الجديدة ،الاسكندرية ،2003، ص 658

بأعلى ثمن ممكن رفقا بالمدين لكي لا يباع ماله بئمن بخس ، وحفظا لحقوق الدائن كي لا يباع العقار المحجوز بأقل من مبلغ الدين¹

حدد المشرع طرق و ميعاد الاعلان و كلفيته ، فيقوم المحضر القضائي بعد ايداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الاعلانات خلال ثمانية (8) ايام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة و ترفق صورة من الاعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ ، عملا بالمادة 748 من ق.إ.م. إ²، و قد الزمت المادة 749 من نفس القانون المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعا منه في اجل ثلاثين (30) يوما قبل جلسة المزايمة على الاكثر و عشرين (20) يوما على الاقل .

و يقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ ، فالمشرع راعى ألا تطول هذه الفترة بين الاعلان والبيع فينسى الناس أمر البيع ، كما راعى ألا تقصر هذه الفترة فلا تكف لإحاطة أكبر عدد ممكن من راغبي الشراء بيوم و مكان البيع³.

حددت المادة 750 من ق.إ.م. إ الأمكنة التي يتم التعليق و النشر بها و هي :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرض أو مباني .
- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز .
- في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع .
- في لوحة الاعلانات بقبضة الضرائب و البلدية التي يوجد فيها العقار .
- في الساحة و الاماكن العمومية .

¹ صلاح الدين شوشاري ،التنفيذ الجبري ،دار الثقافة ،عمان ،2009 ،ص 42

² حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ،المرجع السابق ،ص 305

³ نبيل عمر ،أحمد هندي ،المرجع السابق ،ص 658

- و في اي مكان آخر يحتمل ان يضمن جلب أكبر عدد من المزايدين .

يقوم رئيس المحكمة بالبت في اوجه الالغاء المثارة في الاعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع و قبل افتتاح المزايدة بأمر غير قابل لأي طعن ، فاذا حكم بإلغاء اجراءات النشر و التعليق يتم تأجيل البيع الى جلسة لاحقة، و يأمر بإعادة الاجراءات على عاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك، أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، وهذا وفقاً لنص المادة 751 من ق.إ.م.إ

لكن قبل افتتاح البيع أي قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني يقوم رئيس المحكمة بتقدير مصاريف اجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي بموجب أمر على عريضة بناء على طلب يقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين ،ويعلن عن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد و ينوه عنه أيضاً في منطوق حكم رسو المزاد فيما بعد¹

ثالثاً : الإجراءات المتبعة أثناء جلسة البيع

تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن ، و ذلك وفقاً لأحكام وضوابط قانونية و سلسلة من الإجراءات.²

1- شروط الدخول في المزايدة

يشترط للدخول في المزايدة أن يكون الشخص أهلاً للالتزام وفقاً للقواعد العامة في البيع الرضائي³، طبقاً للمادة 78 من ق.م، و مناط الأهلية هو التمييز والإدراك و حرية الإرادة، أما بالنسبة للوكيل الذي يرغب في الاشتراك في المزايدة يجب أن يكون لديه وكالة خاصة من موكله لأنه مقبل على شراء عقار و كما هو معروف فان التصرفات القانونية

1 حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص 127.

2 أحلام ربحاني ، المرجع السابق ، ص 35.

3 أحمد هندي ، أحمد خليل ، قانون التنفيذ الجبري،(د،ط)، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 1999، ص 508 .

الواردة على العقار كالبيع والشراء و غيرها ، يشترط فيها القانون وكالة خاصة ، أما إذا كان الشخص المتقدم إلى المزايمة ناقص الأهلية فيجب أن يمثله في المزايمة نائبه القانوني طبقا لأحكام المواد 87، 92 ، 99، 104، 111 من قانون الأسرة¹، و يجب أن يكون هذا الشراء مما يدخل في سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء .

كما ينبغي ألا يكون الشخص ممنوعا من شراء العقار بالمزاد العلني ، فهناك بعض الأشخاص منعهم القانون من التقدم للمزايمة سواء بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم²، و قد أورد المشرع الجزائري ذكرهم في نص المادة 645 من ق. إ. م. إ بالإضافة إلى نص المادتين 402 و 403 من القانون المدني اللتان أشارتا إلى الأشخاص ممنوعين من شراء الحقوق المتنازع فيها سواء بأسمائهم أو بأسماء مستعارة³، على غرار المشرع المصري الذي نص على هذا المنع في المادة 311 من قانون المرافعات⁴، و يعتبر المدين أول ممنوعين من دخول المزاد لأنه مسؤول شخصيا عن الدين الحاصل التنفيذ اقتضاء له فأولى به أن يسد هذا الدين بدلا من شرائه للعقار⁵، كما لا يجوز للقضاة الذين نظروا بأي وجه من الوجوه في إجراءات التنفيذ أو المسائل المتفرغة عنه من شراء العقار محل المزايمة، كذلك يمنع المحامون الوكلاء عن مباشرة الإجراءات أو المدين التقدم لشراء العقار

¹ قانون رقم 84-11 مؤرخ في 09 جوان 1984 ، يتضمن ق. أس ، ج. ر. ج. ج. ع. 24 مؤرخة في 12 يونيو 1984، ص 910، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-02 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج. ر. ج. ج. ع. 15 مؤرخة في 27 فيفري 2005، ص 18 .

² احمد خليل ، قانون التنفيذ الجبري ، (د، ط) ، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية ، 1996، ص 361.

³ المادتين 402 و 403 من الامر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق. م المعدل و المتمم، المرجع السابق .

⁴ عبد الباسط جميعي ، امال الفزاري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية ، ط 2 ، منشأة توزيع المعارف الإسكندرية ، 1990 ، ص 213.

⁵ احمد خليل ، قانون التنفيذ الجبري ، المرجع السالف الذكر ، ص 338.

المحجوز عليه¹، إضافة إلى المحضرين القضائيين وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات، ومحافظة البيع المعنيون بالتنفيذ.

كذلك يحق للحائز دخول المزايدة باعتباره غير مسؤول عن الدين مسؤولية شخصية شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه²، وهذا وفقا لأحكام المادة 925 من القانون المدني³

2- إجراءات المزايدة

عملية إجراء المزايدة تتم حسب المراحل الإجرائية التالية :

أ- افتتاح جلسة المزايدة :

طبقا للمادة 753 من ق.إ.م.إ. تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية (8) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة و حضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة أشخاص⁴، فبعد افتتاح جلسة البيع يتحقق الرئيس من حضور أو غياب الأطراف و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص الذين يوجب القانون إنذارهم، وإعلان البيع بالتأكد من إتمام إجراءات النشر و التعليق⁵

¹ - احمد هندي ، احمد خليل، مرجع سابق ، ص 509

² عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح ق.م. في (التأمينات الشخصية و العينية) ، الجزء العاشر و الاخير ، ط 3 الجديدة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 1998 ، ص 592-593.

³ المادة 925 من الامر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن ق.م ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

⁴ المادة 753 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق، إ، م، إ .

⁵ بلقاسمي نور الدين ، المرجع السابق ، ص 88.

ويقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي ، و إذا كانت تلك الإجراءات صحيحة يأمر الرئيس بافتتاح المزاد العلني.¹

ب- الشروع في بيع العقار

بعد أن يتأكد رئيس الجلسة بأن كل الاجراءات المنصوص عليها قانونا تم مراعاتها يعلن عن الشروع في البيع، ويذكر المزايدين بشروط البيع، ونوع العقار المعروض للبيع والتمن الاساسي والرسوم والمصاريف القضائية² ، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار الذي يجب ان لا يقل عن مبلغ عشرة الاف دينار جزائري³.

أشارت المادة 754 من ق. إ. م. إ. الى جلسات المزايدة الأولى والجديدة و الموالية بسبب التأجيل .

الجلسة الأولى : تعقد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني ، لكن اذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها لتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، و يؤجل البيع إما بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايدين وضعف العروض حسب ما أوردهته المادة 753 من ق. إ. م. إ. ، كما قد يكون السبب في تأجيل البيع اذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 من نفس القانون وهي :

- إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أي أقل من ثلاثة (3) أشخاص

- إذا كان العرض المقدم اقل من الثمن الاساسي للمزايدة

¹ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 308

² نبيل صقر ، المرجع السابق، ص 507، 508.

³ يقصد بمبلغ التدرج في المزايدة قيمة العطاء الذي يزيد عن العرض السابق ، وقيمة مبلغ التدرج في المزايدة لا يجب ان يقل عن 10.000 دج

- إذا لم يتقدم احد باي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة¹.

يقوم الرئيس في هذه الحالات بإثبات ذلك في سجل الجلسة و يقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي، ويجب ان يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة و اربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل ،ويترتب على هذا التأجيل اعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و750 من ق. إ. م. إ **الجلسة الجديدة الثانية** : بعد افتتاح الجلسة و التأكد من صحة الاجراءات ينوه الرئيس بشروط البيع و نوع العقار المعروض للبيع و الثمن الاساسي و الرسوم و المصاريف القضائية ، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة ، فاذا تبين من العروض انها اقل من قيمة الثمن الاساسي و غير كافية لقيم الدين و المصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع و إنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المادة 750 المذكور سابقاويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين(30) يوما على الأقل و خمسة و أربعين (45) يوما على الأكثر من تاريخ التأجيل.²

الملاحظ هنا ان المشرع لم يورد احتمال عدم تقديم احد باي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة كما في العرض الأول، و بهذا فان القاضي في هذه الحالة لا يمكنه انقاص عشر الثمن الاساسي، و يحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق، وكان الأجدر اضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الغرض حتى يتمكن الرئيس من انقاص عشر الثمن الاساسي و تأجيل البيع لجلسة ثانية³.

1 المادة 754 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق. إ. م. إ - للمزيد من التفصيل راجع

عبد السلام ذيب، مرجع سابق ، ص380.

² حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ،المرجع السابق ،ص 309

³ أحلام ربحاني ،المرجع السابق ، ص 37

الجلسة الموالية (الثالثة) : في الجلسة الموالية يباع العقار 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 أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له¹ من ثمة لا يجوز لمن اعتمد عطاءه ان يطلب بطلان عرضه بحجة ان العرض السابق عليه كان باطلا ، طبقا للقاعدة ان المزاد الأول يسقط بمزاد أعلى و لو كان باطلا تنتهي المزايمة باعتماد الرئيس العرض الذي لا يزيد بعد النداء ثلاث (3) مرات متتالية يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة².

تجدر الإشارة اذا تعلق الحجز بعدة عقارات او حقوق عينية عقارية فان البيع يتم وفقا لأحكام المادة 756 من ق.إ.م.إ، بالتتابع و يمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة واذا تعلق البيع بعدة عقارات او حقوق عينية تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من نفس القانون .

اما اذا كان الثمن الناجم عن بيع عقار واحد كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر رئيس الجلسة بوقف بيع ما تبقى من العقارات او الحقوق العينية العقارية المحجوزة و يأمر برفع الحجز عنها تلقائيا اي بدون حاجة الى طلب من الاطراف لان الغاية من الحجز قد تحققت³.

اخيرا يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة في جلسة المزايمة و يدفع باقي الثمن في اجل اقصاه ثمانية (8) ايام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة⁴.

¹ عبد السلام ذيب ،المرجع السابق ،ص 381

² تنص المادة 757 ف1 و2 ق.إ.م.إ على أن " يرسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض و كان آخر مزايمة يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاث مرات متتالية ،تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة "

³ حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ،مرجع سابق ،ص 309- 310

⁴ عبد السلام ذيب ، المرجع المذكور أعلاه ،ص 381

الفرع الثاني : حكم رسو المزاد و آثاره

سنتناول في هذا الفرع حكم رسو المزاد وما يترتب عنه من آثار قانونية هامة أهمها الالتزام بدفع الثمن .

أولا . حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل المصاريف و الثمن و رسوم التسجيل ، ولا يترتب على صدور هذا الحكم اعتبار المشتري مالكا لان الملكية لا تنتقل الا بتسجيل هذا الحكم .

1- الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

بالرجوع الى الفقه و الى التشريعات المقارنة فإننا نجد أنه هناك اختلاف حول الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد .

فالفقه الفرنسي يرى أن حكم رسو المزاد في الحقيقة ليس بحكم لأنه لا يفصل في نزاع وهو اقرب الى المحضر منه الى حكم ، و هذا رغم القول أنه حكم رسا به المزاد لأنه عمل قاضي ولأنه يحمل شكل الحكم ، اما في مصر فقد اعتبر المشرع المصري ان البيع القضائي عقدا في حين انقسم الفقه هناك الى رأيين ، فاحدهما يرى ان البيع القضائي عقد بيع و لكنه ليس رضائي بل ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه و بين المشتري الذي تم إيقاع البيع عليه¹ ، اما الاخر فيرى ان البيع القضائي عمل اجرائي يسبقه عمل قانوني اخر يتمثل في تقديم أكبر عطاء .

اما في التشريع الجزائري و طبقا لنص المادة 600 من ق.إ.م. إ فإن الحكم برسو المزاد يعد من السندات التنفيذية و الواقع ان ايقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء ، و هو بيع لا يختلف عن البيع الاختياري .

1 نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 671.

الا أنه لا يتم بإيجاب و قبول البائع و انما ينطبق به القاضي بإيقاع البيع جبرا عنه و يتحول هذا الحكم بعد شهره كسند ملكية بالنسبة للراسي عليه المزا¹ ، و قد كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزا² على انه عمل ولائي لا يحوي اي منازعة او مواجهة.

اذن في الواقع ان الحكم برسو المزا³ من حيث المضمون هو ليس حكما بالمعنى المفهوم للأحكام الفاصلة في الخصومات و انما هو بمثابة عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم ايقاع البيع عليه ، وهو في حقيقته محضر يحرره القاضي باستيفاء الاجراءات و البيانات التي يطلبها القانون بالرغم من اصلاح كلمة حكم عليه².

لكن من حيث الشكل فانه يعتبر حكما ، لأنه يصدر بديباجة الاحكام ، ووفقا للشكل المحدد في القانون ، و يعتبر حكم رسو المزا⁴ الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري ، فهو اجراء من اجراءات التنفيذ على العقار و يعد اخر الاجراءات لها ، وتنتهي به عملية الحجز و لا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ³.

2- بيانات حكم رسو المزا⁴

حكم رسو المزا⁴ يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية و يصدر بديباجتها⁴ ، وقد حددت المادة 763 من ق.إ.م.إ. مشتملات هذا الحكم ،فانه يتضمن فضلا عن بيانات المعتادة في الأحكام ما يلي :

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء، وإعلان البيع .

1 حسيان رضا، المرجع السابق ، ص 147.

2 تواتي الصديق، المرجع السابق، ص 33.

3 حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، (د، ط) ، دار هومة ، الجزائر ، 2003. ص 31

4 ديباجة الاحكام المألوفة تتمثل بالأساس في المحكمة التي أصدرته ، وتاريخ إصداره و مكانه و أسماء وألقاب الاطراف و موطنهم ، اسم القاضي الذي أجرى المزايدة ، و اسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة . - انظر في هذا الصدد المادة 276 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق.إ.م.إ.

- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع و مشتملاته و الارتفاقات العالقة به إن وجدت ،كما هو معين في قائمة شروط البيع .
- تحديد الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري المباع .
- إجراءات البيع بالمزاد العلني .
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
- الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع .
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

3- شهر حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية

استنادا للأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لاسيما المادتين 15 و 16 منه ،الشهر هو وسيلة لانتقال الملكية ،وبهذا فان الملكية لا تنتقل بمجرد حكم رسو المزاد، فهذا الأخير يعد سند الملكية ولا بد من قيده لدى المحافظة العقارية¹ ، كما نصت المادة 762 في الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ على ما يلي : " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهارة خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره."

نلاحظ أن المشرع من خلال هذه المادة قد اعفى الراسي عليه المزاد من وجوب وجود اصل الملكية استثناء على عكس المعمول بالنسبة للعقار المشهر كقاعدة عامة لا بد من الاشارة الى اصل الملكية ضمن السندات الناقلة للملكية العقارية و ان كانت عن طريق البيع بالمزاد العلني ، اي الاخذ بمبدأ الشهر المسبق².

¹ المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية وظيفتها الاصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر المتضمنة نقل او انشاء او تعديل حق من حقوق الملكية و الحقوق العينية الاخرى سواء كانت اصلية او تبعية و ذلك بعد شهرها وقيدها في مجموعة البطاقات العقارية و تعرف كذلك باسم محافظة الرهون العقارية.

² مفاد قاعدة الشهر المسبق أنه لا يمكن إجراء أية عملية شهر في المحافظة العقارية من أي شخص لأي سند ما لم يكن المتصرف أو المالك السابق قد سبق شهره.

غير أن هذا المبدأ ليس مطلقاً إذ يرد عليه استثناء ، فيجوز شهر حكم رسو المزاد المتعلق بعقارات ليس لها أصل ملكية ، فالمشرع الجزائري أضاف هذا الاستثناء إلى الاستثناءات المنصوص عليها بالمادة 89 من المرسوم 76-63.¹

و قد تضمنت المواد من 62 الى 67 من المرسوم 76-63 و المعدلة بالمرسوم 93-123 الشروط الواجب توافرها عند الإيداع و هي :

- هوية أطراف القرار و يتضمن أسماء وألقاب وتاريخ و مكان الولادة و جنسية وموطن و مهنة الأطراف ان كانوا طبيعيين ، وإن كانوا أشخاص معنوية يشار إلى شكلهم و مقرهم و بالنسبة للشركات التجارية يذكر رقم تسجيلها في السجل التجاري وبالنسبة للجمعيات يذكر مقرها وتاريخ ايداع قوانينها الاساسية المادة 63 من المرسوم المذكور .

- ان يصادق موثق او كاتب ضبط او سلطة إدارية على هوية الأطراف.
- تعيين العقار محل الإشهار تعيينا كافيا نافيا للجهالة بذكر نوعه و البلدية التي يقع فيها وتعيين القسم و رقم المخطط و المكان المذكور و ما يحوي من مسح.²

4- تنفيذ حكم رسو المزاد

ينفذ حكم رسو المزاد جبرا على الاشخاص المذكورين بالمادة 763 في فقرتها السابعة من ق. إ. م. إ باعتباراه سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600 من نفس القانون، و بالتالي يجب مهرة بالصيغة التنفيذية التي تذيل بها الاحكام القضائية³، هذا ما ذهب اليه المشرع المصري في نص المادة 449 من قانون المرافعات على ان حكم ايقاع البيع لا يعلن و يجري تنفيذه جبرا عن المدين او الحائز او الكفيل العيني او الحارس على العقار حسب الأحوال.⁴

¹ ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، (د ، ط) ، دار هومة ، الجزائر ، 2005 ، ص 331

² حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 156

³ حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ ، مرجع سابق ، ص 315

⁴ أحمد صديقي محمود ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري ، الجزء الثاني ، (د ، ط) ، الاسراء للطباعة

، مصر ، ص 156

5 - الطعن في حكم رسو المزاد

إن الفقه الحديث ذهب الى القول بضرورة خضوع الاعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصا الاستئناف¹، لذا نجد أنه هناك تباين بين التشريعات فيما يخص طرق الطعن في حكم رسو المزاد، فمثلا التشريع الفرنسي لم يخضع حكم رسو المزاد لطرق الطعن التي تخضع لها الاحكام القضائية بل نجده قد نص على انه يتم الطعن في هذا الحكم بواسطة التظلم منه بدعوى أصلية، في حين نجد ان كل من التشريعيين اللبناني و المصري قد أخضعا السابق ذكره للطعن بواسطة الاستئناف و ذلك في حالات معينة محددة على وجه الحصر .

أما المشرع الجزائري و حسب نص المادة 765 ق.إ.م.إ فان حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن، وبهذا فان النص واضح و جازم فلا يمكن الطعن فيه باي طريق سواء بتلك المقررة للأحكام القضائية او بدعوى البطلان².

ثانيا : آثار حكم رسو المزاد

1- التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يقع على عاتق المزايد الذي اعتمد عرضه بدفع الثمن الذي تم اعتماده و كذلك المصاريف ورسوم التسجيل، على ان تودع هذه المبالغ قلم كتاب المحكمة خلال ميعاد حدده القانون الحالي بعشرين يوما من تاريخ المزايدة³، بينما أوجب القانون الجديد دفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة و دفع المبلغ الباقي في اجل اقصاه ثمانية ايام من تاريخ المزايدة بأمانة ضبط المحكمة⁴.

1 حسيان رضا ، المرجع السابق ، ص 156.

2 حسيان رضا ، المرجع نفسه ، ص 160.

3 تنص المادة 341 ف3 من ق.إ.م.إ على انه : " يدفع الثمن الراسي به المزاد و مصاريف الاجراءات لقلم كتاب المحكمة في ميعاد عشرين يوما من تاريخ المزايدة "

4 المادة 757 ف2 من ق.إ.م.إ نصت على انه : " يجب على الراسي عليه المزاد ان يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف و الرسوم المستحقة و يدفع المبلغ الباقي في اجل اقصاه ثمانية(08) ايام بأمانة ضبط المحكمة . "

وإذا حدث و أن تخلف الراسي عليه المزاد في الوفاء بالتزامه بدفع الثمن أعيد بيع العقار على ذمته ،و ذلك بعد انذاره بأن يقدم بتنفيذ التزامه في ميعاد عشرة ايام عملا بأحكام المادة 396 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية ،أما القانون الجديد لقد منح له مهلة خمسة أيام بعد إنذاره عملا بنص المادة 757 فقرة اخيرة من ق. إ. م. إ. و تحكم المزايدة المعادة الاجراءات التالية :

- تجري المزايدة الجديدة في ميعاد ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الاعلان عن البيع¹.
- تكون اجراءات اعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف².
- ان يتضمن بيانات هذا الاعلان ،فضلا عن البيانات المعتادة المتعلقة بالعقار مقدار قيمته التي صدر بها الحكم و بمرسى المزاد لصالح المزاد المتخلف و تاريخ المزايدة الجديدة³.
- إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ، يلزم المزايد المتخلف بدفع فرق الثمن أما اذا بيع العقار بثمن أعلى لا يكون له الحق في الزيادة⁴.
- أما اذا رسا المزاد على دائئا مرتبته سابقة على الدائنين المتدخلين معه في الحجز يعفى من دفع الثمن الذي رسا به المزاد ، و يعتبر انه دينه قد استوفاه من المدين ، بعد ان يقرر رئيس الجلسة ذلك في حكم رسو المزاد⁵.

1 المادة 397 ف 3 من ق. إ. م. إ. .

2 عملا بالمادة 397 ف1 من ق. إ. م. إ. .

3 راجع المادة 397 ف2 من ق. إ. م. إ. .

4 أنظر المادة 398 من القانون الحالي و المادة 758 من القانون الجديد.

5 هذا اذا كان مبلغ دينه يساوي الثمن الذي رسا به المزاد أما اذا كان مغايرا زيادة أو نقصانا فيبقى دائئا بالفارق اذا كان دينه أكبر من ثمن الراسي به المزاد والعكس صحيح.

2- انتقال ملكية العقار للراسي عليه المزاد

تنص المادة 762 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية على انه : " تنقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات المباعة بالمزاد العلني ، و كذلك كل الإرتفاقات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية ".
و عليه فالأثر الجوهري اذن للبيع القضائي للعقار هو نقل الملكية للراسي عليه المزاد الذي وفى بالتزامه المتعلق بدفع الثمن .

بمعنى اخر أن كل حق رتبه المدين او الحائز او الكفيل على العقار يسري في مواجهة من رسا عليه المزاد متى كان قد استوفى شروط تسجيله قبل تبليغ أمر الحجز .¹
ووفقاً لأحكام المادة 762 من ق. إ. م. إ فان نقل الملكية بين المدين والراسي عليه المزاد يبدأ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد الذي يعتبر سند ملكية، وهناك من يرى ان حكم رسو المزاد لا يعتبر سنداً للملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد الا بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية ، لان التصرفات الواردة على العقار لا ترتب اثارها و منها نقل الملكية الى بعد التسجيل و الشهر .²

3- تطهير العقار المباع :

يقصد بتطهير العقار هو تخليصه من جميع الرهون المترتبة عليه سواء كان البيع في مواجهة مالك العقار او الحائز او الحارس ،³ و الاصل في البيوع هو انتقال الملكية الى المالك الجديد محملة بكل الحقوق المترتبة على العقار ، كالرهن او حق الاختصاص او حق الامتياز ، لكن و خروج على القاعدة فقد نص القانون على حكم يجعل حدا لهذه

¹ لمزيد من الاطلاع أنظر طلعت محمد دويدار ، طرق التنفيذ القضائي ، منشأة الناشر للمعارف ، الاسكندرية ، 1994 ، ص 542-540.

² حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، 55.

³ راجع احكام المادة 936 من ق. م. ج. ر. ع 78 ، ص 1050.

الحقوق التبعية بموجب المادة 764 فقرة الثانية من ق. إ. م. إ و يترتب على قيد حكم مرسى المزاد بالمحافظة العقارية وفقا للمادة المشار اليها ، تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز و الاختصاص و الرهون الرسمية و الحيازية ، فلا يبقى لهم إلا حقهم في الثمن وطبقا لهذا النص يتلقى الراسي عليه المزاد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز ، بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق الا حق الأولوية في استفاء ديونهم من ثمن العقار و لولا هذا النص لانتقلت الملكية إلى الراسي عليه المزاد مثقلة بهذه الحقوق ما دامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل التتبيه.¹

الغاية من تطهير العقار أولها ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الافراد للتقدم للشراء مما يؤدي الى ارتفاع ثمنه ، ثانيها عدم التضحية بحقوق الدائنين فلا يترتب على تطهير ضياع حقوقهم وحقهم يظل محفوظا إذ ينتقل إلى الثمن و يكون لهم الأولوية عليه.²

4- الحق في الضمان

لا ضمان للعيوب الخفية في البيع بالمزاد العلني ، الغاية من تقرير هذا المبدأ هو ان البيع الجبري يحاط بالعلانية و يتم تحت إشراف القضاء ،مما يكفل الكشف عن عيوب البيع فضلا عن الرغبة في استقرار البيع الجبري.³

الفرع الثالث : إعادة بيع العقار المحجوز

تجري إعادة بيع العقار بالمزاد العلني في حالتين إذا امتنع الراسي عليه المزاد عن الوفاء بالالتزامات المترتبة عليه ، في هذه الحالة يجوز لمباشر إجراءات التنفيذ و لكل من

¹ السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 117 - 118

² علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية ،(د ، ط)،دار المطبوعات الجامعية ، 2008،ص 309

³ حمدي باشا عمر ،طرق التنفيذ ، المرجع السابق ، ص 317

كان طرفا فيها أن يطلب إعادة البيع على نمته ، وذلك بعد اعذاره بأن يقوم بتنفيذ هذه الالتزامات ، كما ان المشرع و رغبة منه من إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا به المزاد الاول فقد سمح بإعادة المزايدة على ذمة أي شخص يعرض زيادة لا تقل عن سدس الثمن الراسي به المزاد على الاقل و ذلك بتوفر شروط حددها القانون .

سنتناول هاتين الحالتين بتقسيم هذا الفرع الى عنصرين ، نخصص العنصر الاول لحالة اعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد ، أما العنصر الثاني نخصصه لحالة اعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس .

أولا : إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه المزاد

بما أن القانون¹ يلزم الراسي عليه المزاد بان يدفع الثمن فورا أو في الأجل المحدد في شروط البيع ، إلا انه قد يحدث أن يتخلف المزايد عن دفع الثمن أو يتراجع عن الشراء في مثل هذا الوضع يعاد البيع في الحال على مسؤوليته و بأي ثمن كان ، وذلك بإجراء مزاد جديد و يكون ملزما بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول الذي كان مفروضا أن يأخذ به ويعتبر محضر البيع سندا تنفيذيا بفرق الثمن بالنسبة إليه².

و لكنه لا يستفيد من فرق الثمن اذا زاد ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الاول بل تستحق هذه الزيادة للمدين والدائنين ، ويتم اعادة البيع بنفس الاجراءات المنصوص عليها سابقا ، ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة، و قد اغفل المشرع الجزائري تاريخ جلسة

1 تنص المادة 713 ف 3 من ق.إ.م.إ و التي تتطابق مع المادة 373 ف2 من ق.إ.م على ما يلي : " إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد ثمن الشيء المباع فورا و في الأجل المحدد في شروط البيع وجب اعادة البيع بالمزاد على نفقته باي ثمن ، و يلزم بفرق الثمن بين الذي عرضه و ثمن اعادة البيع، و ليس له الحق في طلب الزيادة في الثمن إذا بيع بثمن أعلى "

2 تنص المادة 714 من ق.إ.م.إ على انه : " يعتبر محضر البيع برسو المزاد، سندا تنفيذيا بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع ... "

المزايدة الجديدة على خلاف ما كان ينص عليه في ق. إ. م. السابق في المادة 397 على انه تجري المزايدة بعد ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإعلان عن البيع¹.

استناداً لنص المادة 640 من ق. إ. م. يجوز للمحجوز عليه او من يمثله ايداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله و المصاريف سواء لدى المحضر القضائي او بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل الوصل ، و في اي مرحلة كانت عليها اجراءات تنفيذ و لكن قبل رسو المزاد².

كما نصت المادة 399 من قانون الإجراءات المدنية يكون لحكم رسو المزاد الثاني أثر رجعي فيبطل حكم رسو المزاد الأول ، في حين ق. إ. م. إ. لم ينص على مثل هذا الحكم³.

ثانياً : إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة السدس

إذا بيع العقار و /أو الحق العيني العقاري بثمن اقل من الثمن الأساسي أجاز المشرع في ق. إ. م. لكل شخص في اجل ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد أن يعرض ثمناً جديداً للعقار الذي تم بيعه بزيادة تقدر بسدس الثمن الأول⁴ ، مع التعهد كتابة بان يكون هو الراسي عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أكبر منه⁵.

و يهدف المشرع من إعادة البيع بهذه الزيادة ، بغرض بيع العقار بأعلى ثمن ممكن رعاية لمصلحة المدين و الدائن على حد سواء ، وكذلك من تحديد الأجل بهدف استقرار المعاملات لاسيما البيوع القضائية لان في هذه الحالة الأخيرة يصير البيع نهائي ويصبح

1 محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في ق. إ. م. ج ، ط 2، مكتبة الفلاح ، الكويت، 1986 ،ص207

2 المادة 640 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق. إ. م. إ.

3 بدواوي عبد العزيز ، الحجز العقاري ، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت على منظمة المحامين لناحية سطيف ، ع 2007، ص15.

4 أي ان المبلغ الذي يتم به فتح المزايدة الجديدة هو الثمن الذي رسا به المزاد زائد السدس .

5 محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلة ، مرجع سابق ،ص208.

حكم رسو المزاد سند ملكية الراسي عليه المزاد¹، وتكون إعادة البيع بزيادة السدس وفق الإجراءات التالية :

1/ تقديم عريضة موقعة من طالب إعادة البيع، مع إيداع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل يسلم له مع تحمله جميع النفقات.

2/ يعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من المادة 749 الى المادة 757 ق.إ.م.إ²، لكن ما الحكم اذا تخلف عارض الزيادة عن حضور الجلسة و لم يتقدم احد بعرض اكبر من عرضه او لم يحضر مزايدين ؟ لم يرتب المشرع اثار لهذه الحالة ، وعليه اذا تخلف عارض الزيادة أو لم يحضر مزايدين يعتبر عارض الزيادة هو الراسي عليه المزاد الجديد بالثمن الذي رسا به المزاد الاول زائد السدس الذي قدمه .

يلاحظ ان المشرع لم ينص في ق.إ.م.إ على تبليغ عريضة اعادة البيع، إلا أن هناك رأي يرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد الأول و الى الدائن و المدين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافا فيها³.

وفي حالة ما اذا قرر المزايد المتقدم بزيادة السدس ايقاف اعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد ، يجب عليه اتباع الاجراءات التالية :

- 1) ايداع المصاريف الاضافية المترتبة على تراجعه بأمانة الضبط .
- 2) تقديم عريضة موقعة من طالب ايقاف اعادة البيع الى رئيس المحكمة مرفقة بوصل ايداع المصاريف الاضافية المترتبة على تراجعه حيث يفصل رئيس المحكمة فيه بأمر غير قابل لأي طعن و هذا ما نصت عليه المادة 761 من ق.إ.م.إ

1 بداوي عبد العزيز ، الحجز العقاري في ق.ج ، مرجع سابق ، ص 135.

2 المواد من 749 الى 757 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق.إ.م.إ.

3 حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص177.

المبحث الثاني : توزيع حصيلة البيع

إن توزيع حصيلة البيع أو التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز ونزع ملكية أموال المدين ، و هي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ ، إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم¹ ، و يقصد بهذه المرحلة توزيع و تقسيم المبلغ النقدي المحصل من بيع أموال المدين أو الكفيل العيني المبيوعة بالمزاد العلني على الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات استقاء لحقوقهم².

قد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الباب السادس من الكتاب الثالث في قانون الاجراءات المدنية و الادارية في المواد 790 الى 799 و من خلالها وضع المشرع شروط معينة للتوزيع فاذا ما توفرت فان التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات اخرى وجوب ان يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية وينبغي في اجراء التوزيع ان تتوفر بعض الشروط هي :

- أن تكون حصيلة البيع قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم و يتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة و ذلك بصدور حكم رسو المزاد و دفع الثمن لدى أمانة الضبط المحكمة و الاصل ان جميع الدائنين يكونون متساوون في استقاء حقوقهم من اموال المدين

الا لمن كان له منهم حق تقدم وفقا للقانون لسبب موضوعي و يكون تقدم هنا مستندا الى الرهن أو تأمين و الى امتياز على المال المباع³ ، كما هو منصوص عليه في مادتين

1 مرحلة استقاء الحق هي غاية كل تنفيذ فلا توجد حالة تنفيذ جبري بدونها ، ففيها وحدها يتم الاقتضاء الفعلي للحق - انظر محمد حسنين ، طرق التنفيذ ، ص 142.

2 احمد هندي ، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات ، (د، ط) ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ، 2005 ص266.

3 محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، مرجع سابق ، ص248.

907 و 982 من ق.م، وقد يكون التقدم لسبب اجرائي ، والدائن صاحب الافضلية بسبب هذا التقدم لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين، وعلى هذا يتقدم على باقي الدائنين بسبب الاجراء الذي قام به.

ومن حالات هذا التقدم حالة الايداع والتخصيص حسب الفقرة الاخيرة من نص المادة 642 قانون الإجراءات المدنية والادارية¹.

- بمقتضى المادة 791 من ق.إ.م.إ يجب ان تتوفر في الدائنين شروط استقاء حقهم جبرا أي حاملين لسندات تنفيذية تثبت حقوقهم الا اذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء لدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية².

- الا تكون اجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون او بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في اجراءاتها .

لتفصيل مرحلة توزيع حصيلة البيع سنقسم هذا المبحث الى مطلبين نخصص المطلب الاول للتوزيع دون قائمة قضائية اي التوزيع الرضائي اما المطلب الثاني نخصصه للتوزيع بالقائمة القضائية.

1 تنص المادة 642 الفقرة الاخيرة من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 ، يتضمن ق.إ.م.إ ، على انه " و الدائن الذي تقرر قصر الحجز لصالحه ، له الأولوية على غيره من الدائنين عنه استقاء حقه من الاموال التي يقصر الحجز عليها "

2 المادة 791 ، المرجع نفسه .

المطلب الأول : التوزيع دون قائمة قضائية

يجيز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب الاتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع و هذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

الفرع الأول : التوزيع المباشر

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بان يقوم من لديه هذه الحصيلة بأدائها مباشرة إلى الدائنين المخصصة لهم ، والدائنون الذين يختصون بحصيلة التنفيذ هم الدائنون الحاجزون الذين يعتبرون طرفا في إجراءات التنفيذ¹ ، و يكون التوزيع المباشر اذا تحققت احدى هذين الحالتين :

1- عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط ، في هذه الحالة لا توجد أية صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ باعتبار ان الدائن لوحده .

بالتالي يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنًا عاديًا او ممتازًا ، و سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقه او غير كافية و يكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على اموال المدين الاخرى ليستوفي الباقي له من دينه .

2- عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائنين متعددين و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز ، فيستوفي حقوقهم مباشرة سواء كانوا جميعًا دائنين عاديين او كان بينهم دائن ممتاز طالما ان الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم كاملة²

1 محمد حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته، مرجع سابق ، ص 250.

2 حسين احمد المشاقي ، التنفيذ و إجراءاته في المواد المدنية و التجارية ، دار الثقافة ، الاردن ، 2012، ص240.

ووفقا لنص المادة 791 من ق.إ.م.إ يجب على المحضر القضائي او محافظ البيع او من تكون لديه هذه المبالغ في هذه الحالة ان يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي كما يجوز الوفاء ايضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية شريطة موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه و بعد تسديد كافة الديون و المصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه.¹

الفرع الثاني : التوزيع الاتفاقي

يجيز ق.إ.م. القديم في نص المادة 400 في حالة تعدد الدائنين الذين اختصوا بحصيلة التنفيذ مع عدم كفاية هذه الحصيلة للوفاء بكامل حقوقهم ان يتم التوزيع عن طريق الاتفاق اي على الدائنين ان يتفقوا مع المدين على طريقة توزيع بالمحاصة وهي أن يقتسموا الأموال قسمة غرما، و هذا إذا لم يكن بين الدائنين أصحاب تأمينات خاصة

وإلا تم استثناء حقوق الدائنين ذوي الافضلية كل حسب رتبته و ما تبقى يتم على بقية الدائنين قسمة غرما ، و ذلك بدون قائمة ، و يجب ان يتم هذا الاتفاق خلال ميعاد ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغهم المنصوص عليه في المادة 400 من ق.إ.م السابق وبانقضاء هذا الميعاد يفرض القانون اجراء التوزيع بالقائمة القضائية²

وبعد الاتفاق بين أطراف التنفيذ على طريقة التوزيع اتفاقا ملزما ، فهو عقد ملزم لأطرافه ويخضع للقواعد العامة في العقود و لم يتطلب القانون شكلا معيناً لانعقاد هذا العقد او لإثباته³ غير انه في ظل ق.إ.م.إ في حالة تعدد الدائنين و كانت المبالغ المحصلة غير كافية للوفاء بديونهم فان توزيع حصيلة التنفيذ يتم عن طريق التوزيع القضائي

1 المادة 791 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.

2 عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري و اشكالته ، (د، ط) ، دار العلوم ، الجزائر ، 204 ، ص 124 - 125 .

3 محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته، مرجع سابق، ص 253.

المطلب الثاني : التوزيع بالقائمة القضائية

التوزيع القضائي يكون مفروضا عندما يتعدد الدائنين و كانت حصيلة البيع لا تكف للوفاء بجميع حقوقهم ، وقد نظم المشرع الجزائري أحكام التوزيع القضائي في المواد 792 الى 799 من ق.إ.م.إ. ، فيتعين في هذه الحالة على المحضر القضائي او محافظ البيع او من تكون الاموال المتحصلة من البيع بين يديه ان يودعها كتابة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها مع إرفاق جدول يتضمن الاموال المحجوزة ، و كذا محضر رسو المزاد ، و يجب على رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابيا ، فيقوم هذا الأخير بتوزيع الأموال على مستحقيها من الدائنين¹ ، وحسب نص المادة 793 من ق.إ.م.إ. إذا تعددت الحجوز على اموال نفس المدين المحجوز عليه امام جهات قضائية مختلفة يجب على المحضرين القضائيين او محافظي البيع، أو على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من البيع إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول او البيع الأول للأموال المحجوزة² ، و تتم إجراءات التوزيع بالقائمة على مرحلتين هما مرحلة القائمة المؤقتة او مشروع التقسيم و مرحلة القائمة النهائية.

الفرع الأول : إعداد القائمة المؤقتة

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع تقسيم لتوزيع حصيلة التنفيذ، يقوم رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ اخطاره بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين يأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط مع تعليق مستخرج منها بلوحة إعلانات المحكمة حيث تنص المادة 794 من ق.إ.م.إ. على أنه : " يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره ،قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط و تعليق مستخرج منها " ، فالدائنين اصحاب الأولوية يأخذون حقوقهم اولا بحسب مراتبهم حيث يبدأ في

¹ سائح سنقوقة ، شرح ق.إ.م.إ. ، الجزء الثاني ، (د ، ط) ، دار الهدى ، الجزائر ، 2011 ، ص 1016-1017

² المادة 793 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ.

التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز حسب ترتيبها، و يقسم الباقي من حصيلة التنفيذ على الدائنين العاديين قسمة غرماً.¹

طبقاً للمادة 795 من ق.إ.م. إ يتعين على رئيس امانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوماً ، كما أجازت نفس المادة في فقرتها الثانية لكل دائن يحوز سند دين التقدم أمام أمين الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء اجل التعليق بغرض تسجيله إلى جانب باقي الدائنين ، و إن لم يفعل سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع .

ويعلن ق.إ.م القديم عن إجراءات التوزيع مرتين بين كل منهما عشرة (10) أيام في صحيفة مقررّة لنشر الإعلانات القضائية، وعلى كل دائن أن يقدم مستداته في ميعاد ثلاثين (30) يوماً من هذا الإعلان و إلا سقط حقه في المشاركة في التوزيع.²

ويجب على المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين المتدخلين بناء على طلب من يهّمه التعجيل بالحضور الى جلسة التسوية الودية التي تتعدّد امام رئيس المحكمة الذي يتحقق من صفة الدائنين و صحة تكليف الاطراف بالحضور و صحة التوكيلات و طلبات التسجيل ، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته فإذا حضر كافة الأطراف المعنية بقائمة التوزيع و حصل اتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية فان الرئيس يقوم بإثبات اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط و الحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، اما اذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة لتسوية الودية يؤشر الرئيس على القائمة وليس لهم حق الاعتراض عليها وفي كلتا

¹ أحلام ربحاني، مرجع سابق، ص 51

² محمد حسنين، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 144

الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائي الى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما هو وارد في القائمة.¹

وإذا تغيب أحد الاطراف من حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية جاز توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة ولا يجوز لهذا الاخير تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي تم التأشير عليها من قبل رئيس المحكمة² و هذا وفقا لأحكام المادة 797 من ق.إ.م.إ.

و من خلال المادة 798 من ق.إ.م.إ يتبين إذا لم يحدث اتفاقا بين الدائنين على طريقة التقسيم وعدم التوصل إلى التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر رئيس المحكمة بتثبيت الاعتراض المثار في محضر و يفصل فيه بأمر خلال ثمانية (8) أيام، كما أجازت المادة استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال أجل عشرة (10) أيام ، ذلك إذا كان المبلغ محل النزاع يزيد عن مائتي ألف دينار (200.000)، وبمفهوم المخالفة إذا كان المبلغ المتنازع عليه يساوي او يقل عن تلك القيمة (200.000دج) يكون الأمر الفاصل فيه غير قابل للطعن بالاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي .

يلاحظ على هذه المادة أنها لم تنص عن المدة التي يجب فيها على رئيس المجلس الفصل في هذا الاستئناف ، غير أنها أشارت إلى أن يتم الفصل فيها في أقرب الآجال³.

كما يتضح في الفقرة الأخيرة من المادة 798 أن الاستئناف ليس له أثر موقوف وبهذا فالاعتراض على مشروع القائمة لا يوقف إجراءات التوزيع بقوة القانون ، وبالتالي ليس من شأنه أن يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين⁴.

¹ أنظر المادة 796 من ق.إ.م.إ.

² حمه مرامرية، مرجع سابق، ص 221.

³ سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 1024-1025.

⁴ بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص 234.

الفرع الثاني . اعداد القائمة النهائية

القائمة النهائية هي قرار يصدره القاضي يثبت فيه ما يستحقه كل دائن من حصيلة البيع وهو قرار لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن سواء العادية أو غير العادية ولكن هذا لا يمنع من طلب تصحيح الاخطاء المادية التي علفت بها¹.

تعتبر قائمة التوزيع نهائية اذا حدث اتفاق على تسوية ودية في الجلسة المحددة لذلك، او اذا كانت الاعتراضات المقدمة قد رفضت او اذا فات ميعاد الاستئناف، أو في حالة تغيب جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية اعتبرت القائمة المؤقتة قائمة نهائية².

وفي حالة عدم الاتفاق لم ينص القانون على الطريقة التي يتم بها التوزيع، وبتالي الرجوع الى القواعد العامة المنصوص عليها في ق.إ.م.إ، حيث نص ان المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة اي تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء³، مع عدم الاخلال بحقوق الدائنين اصحاب التأمينات العينية الذين لهم حق الافضلية باعتبار ان ديونهم مضمونة برهن او تأمين او امتياز، وبتالي لهم الاولوية على اصحاب الديون العادية .

وفي حالة تعدد الدائنين اصحاب الامتياز ولكن ديونهم مختلفة ففي هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ ويسلم لمن دفعه من الدائنين اولاً، ويوزع الباقي من المبلغ على اصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم، اما اذا كانت اصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز وكانت الاموال غير كافية تقسم بينهم قسمة غرماء اما اذا زادت الاموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين اصحاب الديون العادية قسمة غرماء وبالتالي فتطبق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة ولم تكف حصيلة

¹ عبد العزيز خليل ابراهيم، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، ط 2، 1980، ص 305

² أحمد صديقي محمود، المرجع السابق، ص 196

³ عبد العزيز خليل ابراهيم، المرجع المذكور أعلاه، ص 305

التنفيذ للوفاء بديونهم فيتم خصم مصاريف التنفيذ اولا ويقسم الباقي قسمة غرماً، حيث يأخذ كل دائن نصيبه دون اولوية لدائن على اخر، وكل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين¹، ويقوم القاضي بعد اعداد القائمة النهائية بإصدار أمر بشطب القيود المسجلة على العقار لان بيعه قضائياً يؤدي الى تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه .

وتجدر الملاحظة الى أن أملاك الدولة والأملاك الوقفية لا يجوز الحجز عليها، أما الأملاك الخاصة هي التي يتم الحجز عليها.

¹ أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص 53-54.

خاتمة

خاتمة

هذا مجمل ما تمكنا من شرحه فيما يتعلق بالحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني اتبعنا في ذلك ما هو منصوص عليه قانونا بنص واضح ، حيث نجد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أحاط العقار و الحقوق العينية العقارية سواء المشهرة أو غير المشهرة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ و المحضر القضائي إتباعها إلى غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني ، و استثناء المنفذ لحقه من ثمن بيع هذا العقار ، كما يهدف المشرع من خلال عملية البيع إلى ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استثناء حقه بالكامل من جهة ، و حماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس من جهة أخرى.

لقد نظم قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مراحل الحجز على العقار و بيعه بالمزاد العلني بشكل من التفصيل حيث حاول جاهدا سد بعض النقائص و الفراغات القانونية التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية القديم ويمكن تلخيص أهمها فيما يلي :

- نص على امكانية البيع الجبري ليس فقط على العقار المشهر و انما أضاف إمكانية بيع العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ و بالتالي تماشى مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات و أقر بإمكانية التنفيذ على العقارات غير المشهرة و غلق بذلك المجال على المدين للتهرب من التنفيذ على عقاراته غير المشهرة

- اهتم المشرع في إطار الإعداد لعملية بيع العقار بالمزاد العلني بشيء من التفصيل بالبيانات الأساسية التي يتعين تضمينها بقائمة شروط البيع.

- ألزم المشرع المحضر إيداع قائمة شروط البيع و الإنذار بالاطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق الاعتراض عليها ، وذلك ضمن أجل محددة.

- سد الفراغ القانوني الموجود في قانون الإجراءات المدنية و الادارية حين نظم دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز و هي من الدعاوى ذات الأهمية لأنها تحمي ملكية الغير.
- اهتم المشرع بوضع القواعد الإجرائية المتعلقة ببيع العقار وصولا إلى توزيع حصيلته.
- عدد المواد المدرجة في هذا القسم وصلت إلى أربعة و خمسين (54)مادة مقارنة بالنصوص الواردة في ق. إ. م القديم التي لا تتعدى واحد و عشرين (21) مادة والتي تعتبر قليلة بالنسبة لمادة هامة يقوم عليها حق الملكية.
- تم توسيع الاختصاص المحلي لكل المحاكم المتواجد بها الأموال محل الحجز بدلا من محكمة مقر المجلس .
- خص أصحاب التأمينات العينية بإمكانية الحجز مباشرة على العقار حتى و لو انتقلت الملكية إلى الغير و دون شرط عدم وجود أو كفاية المنقولات.
- رغم المجهودات التي بذلها المشرع لمعالجة بعض النقائص إلا أن هناك فجوى حبذا لو عالجه المشرع و هي كالتالي:
- ✓ اقتصر المشرع على تسليم الصيغة التنفيذية للمستفيد شخصيا أو لوكيله ، فنجد لو أجاز المشرع تسليم الصيغة التنفيذية لكل من تعود له مصلحة في تنفيذ الحكم مثل دائن المحكوم له ،حتى يطلب الصيغة التنفيذية باسم مدينه و لصالح ذمته المالية و التي تمثل الضمان العام لحق الدائن.
- ✓ نجد أن التبليغ الرسمي و تكليف المدين بالوفاء خلال عشرين يوما ، لا تضمن حق الدائن ،فبإمكان المدين ان يصدر منه تصرف ناقلا للملكية خلال هذه المدة و يضر بحق الدائن الحاجز.

- ✓ يقطع تقادم الحقوق التي تتضمنها السندات التنفيذية بكل إجراء من إجراءات التنفيذ ولم يتبين لنا هل التبليغ الرسمي للسند التنفيذي هو أول إجراء من إجراءات التنفيذ أم الحجز هو أول إجراء يقطع به التقادم.
- ✓ إن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على أي جزاء عند عدم قيام المحضر باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع ، فلم يرتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره.
- ✓ كما أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يرتب ما هو الجزاء المترتب على عدم توجيه إنذار بالاطلاع على قائمة شروط البيع.
- ✓ عدم تحديده لموضوع الملاحظات أو الاعتراضات التي يمكن إبدائها أثناء جلسة الاعتراضات.
- ✓ لم يشر إلى حالة دخول الراسي عليه المزااد الأول للمزايدة الثانية ، و رسا عليه المزااد فيها ففي هذه الحالة متى يكون الوقت الذي تثبت فيه حقوقه ، هل من تاريخ رسو المزااد الجديد ، أو من تاريخ رسو المزااد الأول ؟

فبعد تعمقنا في دراسة هذا الموضوع نخلص إلى ضرورة إيجاد بعض الحلول

المتتمثلة في:

- ضرورة المواصلة و الاستمرار بالنصوص القانونية المنظمة للحجز و البيع الوارد على العقارات غير المشهورة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.
- تأكد قاضي التنفيذ من حضور جميع الأطراف التي يجب أن تبدأ بهم المزايدة.
- كان على المشرع التنبيه إلى أجل انعقاد الجلسة الخاصة بالتسوية الودية سعيا إلى تطبيق السليم للنصوص ، و ذلك بتكليف الدائنين الحاجزين ، و دائنين المتدخلين للحضور لجلسة التسوية الودية في أقرب وقت إعمالا لسير الحسن لمرفق العدالة وتحقيق مصداقيته و حفاظا على حقوق الناس.

ومن خلال هذا الموضوع نلاحظ اهتمام واضح من المشرع لموضوع الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني سعياً منه لإعداد نظام قانوني شامل ، يمكن للدائن استيفاء دينه ضمن آجال معقولة، كما أعطى للمدين ضمانات أكثر في الحفاظ على عقاره ، وبالتالي يهدف المشرع إلى توفير الحماية و الضمان لكل من الحاجز و المحجوز عليه و الغير سواء من حيث عملية الحجز أو عملية البيع.

و عليه فإن اهتمام المشرع كان تماشياً مع مبدأ مكرس دستوريا وهو احترام حق الملكية من جهة ولأهمية العقار من الناحية الاقتصادية و الاجتماعية من جهة أخرى .

المراجـع

المراجع

المراجع باللغة العربية

أولاً: النصوص القانونية

أ- القوانين

- 1- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر.ج.ج. ع 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم لأمر رقم 66-154 مؤرخ في 08 جويلية 1966، يتضمن ق.إ.م.ج.ر.ع 47 مؤرخة في 09 يونيو 1966.
- 2- قانون رقم 98-01 مؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر.ع 37 مؤرخة في 01 يونيو 1998، المعدل والمتمم بقانون رقم 11-13 مؤرخ في 26 يوليو 2011، ج.ر.ع 43 مؤرخة في 03 غشت 2011.
- 3- قانون رقم 98-02 مؤرخ في 30 ماي 1998 يتعلق بالمحاكم الادارية، ج.ر.ع 37 مؤرخة في 01 يونيو 1998.
- 4- قانون رقم 91-02 المؤرخ في 08 يناير 1991، يحدد القواعد الخاصة المطبقة على بعض أحكام القضاء، ج.ر.ع 2 مؤرخة في 09 يناير 1991.
- 5- قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر.ع 14 مؤرخة في 08 مارس 2006.
- 6- قانون رقم 08-08 مؤرخ في 23 فبراير 2008، يتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي، ج.ر.ع 11 مؤرخة في 02/03/2008.

7- قانون رقم 84- 11 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الاسرة، ج. ر. ج.
ج. ع 24 المؤرخة في 12 يونيو 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 05- 02 مؤرخ في
27 فيفري 2005، ج. ر. ج. ج. ع 15 المؤرخة في 27 فيفري 2005.

ب- الأوامر

1 -أمر رقم 76- 104 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976،
يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. ع 70 مؤرخة
في 02 أكتوبر 1977.

2- أمر رقم 75- 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل
والمتمم، ج. ر. ج. ج. ع 78 المؤرخة في 30/09/1975.

3- أمر رقم 75- 74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام
وتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم، ج. ر. ج. ج. ع 92، المؤرخة في 18 نوفمبر
1975.

ج- المراسيم

1 -المرسوم التشريعي رقم 93- 03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري،
ج. ر. ج. ج. ع 14 المؤرخة في 30 مارس 1993.

2- المرسوم التنفيذي رقم 76- 63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل
العقاري، المعدل والمتمم، ج. ر. ج. ج. ع 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 94- 69 المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على
نموذج عقد الايجار، ج. ر. ج. ج. ع 17 المؤرخة في 30 مارس 199

- 1 أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية، بيروت، الطبعة الرابعة، 1984 .
- 2 أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد، الطبعة الثالثة، الدار الجامعية، الاسكندرية، 1986.
- 3 أحمد خليل، التنفيذ الجبري، (د، ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 4- أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 1996.
- 5- أحمد صديقي محمود، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المصري، الجزء الثاني، (د، ط)، الإسراء للطباعة، مصر، 2003.
- 6- أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 1999.
- 7- أحمد هندي، التمسك بالبطلان في قانون المرافعات، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005 .
- 8- أحمد مليجي، التنفيذ وفقاً لقانون المرافعات، دار الفكر العربي، سنة 1995.
- 9- إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، (د، ط)، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1998.
- 10- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ المدنية والجزائية، منشورات البغدادي الجزائر، 2009.
- 11- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية وتطبيقية، بدون دار نشر، 2006.

- 12- بوقندورة سليمان، لبيع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثرها الناقل للملكية، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.
- 13- حسين أحمد المشاقي، التنفيذ وإجراءاته في المواد المدنية والتجارية دار الثقافة، الأردن، 2012.
- 14- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، (د، ط)، دار هومة الجزائر، 2003.
- 15- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2012.
- 16- حمدي باشا عمر، إشكالات التنفيذ، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 17- سليمان بارش، شرح قانون الاجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، (د، ط)، دار الهدى، الجزائر، 2006.
- 18- سائح سنقوقة، شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزء الثاني (د، ط) دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 19- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، عمان، 2009.
- 20- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، (د، ط)، منشأة الناشر للمعارف، الاسكندرية، 1994.
- 21- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والادارية، ترجمة للمحاكمة العادلة، موفم للنشر، طبعة 2009.
- 22- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (حق الملكية)، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

23- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998.

24- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (في التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر والأخير، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998 .

25- عبد الباسط جميعي، أمال الفزاري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، طبعة ثانية، منشأة توزيع المعارف، الاسكندرية، 1990.

26- علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008 .

27- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، (د، ط)، دار العلوم الجزائر، 2004.

28- عبد العزيز خليل ابراهيم، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، طبعة ثانية، 1980 .

29- عبد الحميد الشواربي، الاحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002.

30- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، (د، ط)، دار هومة، الجزائر، 2005 .

31- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، طبعة ثانية، مكتبة الفلاح، الكويت، 1986.

- 32- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الاجراءات المدنية الجزائري، طبعة رابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005
- 33- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائر، دار هومة، 2009.
- 34- محمود السيد عمر التحيوي، اجراءات الحجز وأثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2011.
- 35- محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، (د، ط)، منشأة المعارف، لاسكندرية، 2002 .
- 36- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، (د ، ط)، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005
- 37- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2008 .
- 38- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، (د، ط) دار الهدى، الجزائر، سنة 2008.
- 39- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، (د ، ط)، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2001.
- 40- نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دون بلد النشر، دار الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2012.
- 41- نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (د، ط)، دار الجامعة الجديدة الاسكندرية، 2003.

42-همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية والشخصية، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2002.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات

- 1-مرامية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009.
- 2-حسيان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة وهران، كلية الحقوق، 2013/2012.
- 3-بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008/2007.
- 4-بوجلال فاطمة الزهراء، الرقابة القضائية على اجراءات الحجز، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع تنفيذ أحكام قضائية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2015/2014.
- 5-بغاشي هارون، اجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني في ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، سنة 2016.
- 6-السعيد قشاشطة، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن ق. إ. م. إ، مذكرة الماستر في الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2014 2015/.

7-عبدون نادية، اجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2018/2017.

8-أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010/2009.

9-جبايلية لعيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007.

رابعاً: المقالات العلمية

1 -ثيلي زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية، سنة 1997، عدد 02

2- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، مجلة لنشرة المحامي التي صدرت على منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 06، 2007.

3- نشرة القضاة، العدد64، الجزء الثاني.

خامساً: المحاضرات

1 -تواتي الصديق، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، السنة الثانية، الدفعة الثامنة عشر ، سنة 2008-2009.

2 -حماي رابح، الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الاجراءات المدنية والادارية، محاضرة ألقيت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء برج بوعريريج، بدون سنة.

3 -عبد الرحمن ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، سنة 2010/2009.

المراجع باللغة الفرنسية

BOULARBAH HAKIM , DROIT JUDICAIRE Privé ,(LASAISIE Exécutif L'IMMOBILIER), 1^{ere} Édition, 2008.

الفهرس

01.....	مقدمة.....
.....	الفصل الأول: الحجز على العقار وأثاره.....
05.....
.....	المبحث الأول: شروط الحجز على العقار واجراءاته.....
06
06.....	المطلب الأول: شروط الحجز على العقار.....
.....	الفرع الأول: وجوب توافر سند تنفيذي بيد الدائن.....
06.....
07	أولاً: السند التنفيذي.....
.....	1- الأحكام النهائية والأحكام المشمولة بالإنفاذ
07.....	المعجل.....
07	أ- الحكم النهائي.....
07	ب - الحكم المشمول بالإنفاذ المعجل.....
08	2 - الأوامر الاستعجالية.....
08	3 - أوامر الاداء.....
.....	4 - الأوامر على العرائض
08

5 - أوامر تحديد المصاريف القضائية.....
08

أ - أمر تحديد أتعاب الخبير.....08

ب - الأمر بتصفية المصاريف القضائية.....09

ت - الأمر بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ في البيوع

العقارية.....09

6- مقررات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ.....

09

أ -قرارات المجالس

القضائية.....09

ب - قرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما

بالتنفيذ.....09

7- أحكام المحاكم الادارية وقرارات مجلس

الدولة.....11

أ - أحكام المحاكم الادارية.....11

ب - قرارات مجلس

الدولة.....12

8- محاضر الصلح

والاتفاق.....13

أ -محاضر الصلح13

ب - محاضر الاتفاق.....14

ت - محضر الاتفاق في جلسة التسوية الودية أمام رئيس

المحكمة.....14

9 - أحكام التحكيم 14

أ - أحكام التحكيم الداخلي 14

ب - أحكام التحكيم الدولي 14

10- الشيكات والسفاتج 15

11 - العقود التوثيقية 15

12 - محاضر البيع بالمزاد العلني 15

13 - أحكام رسو المزاد على العقار

16.....

14 - العقود والاوراق الأخرى التي لها صفة السند

التنفيذي.....16

أ - سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة

16.....

ب - سندات التحصيل الصادرة عن هيئات الضمان الاجتماعي.....17

ت - سندات التحصيل الصادرة عن ادارة الضرائب

17.....

ث - الرهن القانوني لفائدة البنوك

17.....

ثانيا: إمهار السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية 18

ثالثا: محل الالتزام الثابت بالسند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار حال

الاداء.....20

20.....الفرع الثاني: القيام بأعمال مقدمات التنفيذ

أولاً: تبليغ السند التنفيذي للمدين وتكليفه

20.....بالوفاء

21.....ثانياً: طلب التنفيذ

الفرع الثالث: عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم

كفايتها.....22

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على

العقار.....23

23.....الفرع الأول: استصدار أمر الحجز

24.....أولاً: تقديم طلب الحجز إلى الجهة القضائية المختصة

24.....ثانياً: المستندات الواجب ارفاقها بالطلب

25.....ثالثاً: صدور أمر بالحجز

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز

وانذاره.....26

أولاً: تبليغ المدين والغير وإخطار ادارة الضرائب

بالحجز.....26

ثانياً: انذار المدين بالدفع وايداع أمر

الحجز.....26

ثالثا: تبليغ حائز العقار المرهون والكفيل

العيني.....26

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة

العقارية.....30

أولاً: قيد أمر الحجز.....30

ثانياً: أجل تسليم الشهادة العقارية.....31

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على وضع العقار تحت يد القضاء.....34

المطلب الأول: قيد حق المدين بالتصرف في عقاره وتوزيع

الثمار.....34

الفرع الأول: قيد حق المدين في تأجير العقار

واستغلاله.....34

أولاً: حالة ما إذا كان العقار المحجوز في حيازة

المدين.....35

ثانياً: حالة ما إذا كان العقار المحجوز

مؤجراً.....35

الفرع الثاني: إلحاق الثمار لتوزع كما يوزع ثمن

العقار.....38

المطلب الثاني: عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز.....41

الفرع الأول: عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز في مواجهة
الحاجز.....41

الفرع الثاني: عدم نفاذ تصرفات المدين على العقار المحجوز في مواجهة الراسي عليه
المزاد.....
43

الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز بالمزاد

العلني.....45

المبحث الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع

وإجراءاته.....46

المطلب الأول: إعداد العقار المحجوز للبيع.....46

الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع وإيداعه بأمانة ضبط

المحكمة.....47

أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع.....47

ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع والجزاء المترتب

لتخلفها.....48

ثالثاً: مرفقات قائمة شروط البيع.....49

رابعاً: تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به المزاد.....50

الفرع الثاني: إعلان قائمة شروط

البيع.....50

أولاً: الإعلان الخاص عن إيداع القائمة.....51

- 52.....ثانيا: الإعلان العام عن ايداع القائمة.....
- 53.....الفرع الثالث: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار.....
- 53.....أولا: الاعتراض على قائمة شروط البيع.....
- 53.....1- ماهية الاعتراض.....
- 53.....2- الأشخاص الذين لهم الحق في الاعتراض.....
- 54.....3- شكل الاعتراض وميعاد تقديمه.....
- 55.....4- الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض.....
- 55.....ثانيا: الطلبات المتعلقة بوقف التنفيذ.....
- 55.....1- طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتا.....
- 56.....2- طلب تأجيل البيع.....
- 56.....3- طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ.....
- 58.....ثالثا: دعوى الاستحقاق الفرعية.....
- 58.....1- تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية.....
- 2- أطراف دعوى الاستحقاق
- 59.....الفرعية.....
- 60.....3- شروط دعوى الاستحقاق الفرعية.....

أ - وجوب رفع الدعوى من

الغير.....60

ب - رفع الدعوى خلال إجراءات

التنفيذ.....60

ج - وجوب تأسيس الدعوى على استحقاق العقار محل

الحجز.....60

د - المطالبة بإبطال إجراءات

التنفيذ.....61

4- إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.....

61

أ - انعقاد الخصومة.....61

ب - المحكمة المختصة للفصل في الدعوى والآجال

القانونية.....61

المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد

العلمي.....62

الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايمة

.....62

أولاً: تحديد جلسة

المزايمة.....62

1 كيفية تقديم الطلب إلى المحكمة.....62

أ - تقديم الطلب.....62

ب - شكل الطلب.....63

ج - الشخص المكلف بتقديم الطلب.....63

- د - المحكمة المختصة.....63.....
- 2 مكان وزمان إجراء
- 64.....المزايدة.....
- 65.....ثانيا: الاعلان عن البيع.....
- 1 -الاعلان الخاص عن جلسة البيع.....65.....
- 2 -الاعلان العام عن جلسة البيع.....66.....
- ثالثا: الإجراءات المتبعة أثناء جلسة
- البيع.....68.....
- 1 شروط الدخول في
- 68.....المزايدة.....
- 2 إجراءات
- 70.....المزايدة.....
- أ -افتتاح جلسة المزايدة.....70.....
- ب-الشروع في بيع
- 71.....العقار.....
- الفرع الثاني: حكم رسو المزاد
- 74.....وأثاره.....
- أولا: حكم رسو
- 74.....المزاد.....
- 1 -الطبيعة القانونية لحكم رسو
- 74.....المزاد.....
- 2 جينات حكم رسو
- 75.....المزاد.....

3	شهر حكم رسو المزاد لدى المحافظة
76	العقارية.....
4	تنفيذ حكم رسو
77	المزاد.....
5	الطعن في حكم رسو
78	المزاد.....
	ثانيا: آثار حكم رسو
78	المزاد.....
1	التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن
78
2	انتقال ملكية العقار للراسي عليه
80	المزاد.....
3	تطهير العقار المباع.....
80
4	الحق في الضمان.....
81
81	الفرع الثالث: اعادة بيع العقار المحجوز.....
	أولا: إعادة بيع العقار على ذمة الراسي عليه
82	المزاد.....
	ثانيا: إعادة بيع العقار على ذمة عارض زيادة
83	السدس.....
	المبحث الثاني: توزيع حصيلة
85	البيع.....
87	المطلب الأول: التوزيع دون قائمة قضائية.....

الفرع الأول: التوزيع

المباشر.....87

الفرع الثاني: التوزيع الاتفاقي.....88

المطلب الثاني: التوزيع بالقائمة

القضائية.....89

الفرع الأول: إعداد القائمة المؤقتة.....89

الفرع الثاني: إعداد القائمة النهائية.....92

خاتمة94

قائمة المراجع.....98

الفهرس.....106

ملخص المذكرة

يعد الحجز التنفيذي على العقار إحدى وسائل التنفيذ الجبري على المدين كما يمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني ثم استيفاء حقه من ثمنه.

والحجز على العقار لا يكون إلا إذا كان بيد الدائن سنداً تنفيذياً مهوراً بالصيغة التنفيذية، كما أنه لا يمكن نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عد وجودها حسب ما نصت عليه المادة 721 من ق. إ. م. إ، وهذا كقاعدة عامة، واستثناء يمكن التنفيذ على العقار مباشرة متى كان بيد الدائن عقد رهن أو تخصيص أو امتياز، حتى في حالة وجود منقولات وكفايتها.

وفي إطار التعديل الجديد في الاجراءات المدنية والادارية فيما يخص الحجز على العقارات غير المشهورة قد تطرقنا إلى أهم الاختلافات بينها وبين العقارات المشهورة من خلال تسجيل أمر الحجز لدى أمانة ضبط المحكمة، ثم إلى دعوى استرداد العقار محل الحجز، وأخيراً إلى توزيع حصيلة التنفيذ وهي الغاية المرجوة من اللجوء إليه.

الكلمات المفتاحية: (1) الحجز (2) العقار

(3) التنفيذ الجبري (4) المزاد العلني

(5) العقارات غير المشهورة (6) العقارات المشهورة