وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

المرجع: .....

قسم: قانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الحجز التنفيذي على العقار المرهون

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: حقوق

التخصص: القانون الخاص

من إعداد الطالب:

-عمارة صالح

تحت إشراف الاستاذ:

-حميدة فتح الدين

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ: ..... بن بدرة عفيف ..... رئيسا

الأستاذ: ..... حميدة فتح الدين..... مشرفا مقررا

الأستاذ: ..... مزيود بصيفي ..... مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم:06/19 / 2025

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

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: عصاد صالح الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 104353224 والصادرة بتاريخ 2017.04.13

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون الخاص

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

الحجز التنفيذي على العقار المرهون

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

التاريخ: 2025.06.19

إمضاء المعني

إمضاء شرعية الأمضاء
عماد حصاد
104353224
2017.04.13
19 JUIN 2025
المجلس الشعبي البلدي
إمضاء: شليلي جيلالي

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

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما الله سبحانه وتعالى:

" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قرة عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

"امي "

أطال الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى روح

"أبي "

رحمة الله عليه

إلى زوجتي أخواتي وجميع أفراد عائلتي

إلى أستاذي **"حميدة فتح الدين "** وجميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة والعمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء وغيرهم ممن تجاوزهم قلمي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل

"حميدة فتح الدين"

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفتهم وتقييمهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات.

قائمة أهم المختصرات

* ص: صفحة.

* ف: فقرة.

* دتط: دون تاريخ الطبع

* صص: من صفحة إلى الصفحة.

* ب ص: بدون صفحة.

* ج ر: الجريدة الرسمية.

* د ت، دون تاريخ نشر

د ب: دون بلد النشر.

د ط: دون طبعة.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر الحجز التنفيذي على العقار المرهون إحدى أهم الوسائل القانونية التي تُمكّن الدائن من استيفاء حقوقه عند امتناع المدين عن الوفاء بالتزاماته، وهو إجراء يمسّ أحد أهم الأصول الاقتصادية والاستثمارية، مما يجعله محل اهتمام الفقه والقضاء على حد سواء. وقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم هذا الإجراء في عدة نصوص قانونية، أبرزها القانون المدني الجزائري الذي يحدد القواعد العامة للرهن العقاري، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يضبط آليات التنفيذ الجبري، إضافة إلى المراسيم واللوائح التنظيمية التي تسهم في توضيح الجوانب الإجرائية لعملية الحجز.

تكمن أهمية هذه الدراسة في تحليل الإطار القانوني المنظم للحجز التنفيذي على العقار المرهون، مع التركيز على مدى كفاية النصوص التشريعية لضمان تحقيق العدالة بين الدائن والمدين، من خلال إجراءات واضحة وفعالة تحول دون التعسف في التنفيذ أو المساس غير المبرر بحقوق الأطراف المعنية. بالإضافة إلى ذلك، فإن دراسة هذا الموضوع تسلط الضوء على مدى نجاعة القوانين الجزائرية في تحقيق التوازن بين حماية المصالح الاقتصادية للدائنين من جهة، وضمان الحد الأدنى من الضمانات القانونية للمدين من جهة أخرى.

وبذلك، فإن هذه الدراسة تهدف إلى تقديم رؤية شاملة حول التنظيم القانوني للحجز التنفيذي على العقارات المرهونة، مع تحليل مدى فاعلية القواعد القانونية والإجراءات العملية في تحقيق الحماية المتوازنة لكل من الدائن والمدين، وتقييم دور القضاء في الإشراف على هذه العمليات بما يضمن احترام مبادئ العدالة والإنصاف.

أما عن أسباب اختيار الموضوع، فهي تتوزع بين بعدين رئيسيين، الأسباب الشخصية والتي تتعلق بالرغبة في التعمق في القواعد القانونية المتعلقة بالعقار كضمانة ائتمانية، نظرًا

لأهميته في المعاملات الاقتصادية، بالإضافة إلى الاهتمام الخاص بالإجراءات التنفيذية ودور القضاء في تحقيق العدالة في هذا المجال.

أما الأسباب الموضوعية فهي ترتبط بأهمية الرهن العقاري كوسيلة لضمان الحقوق المالية للدائنين، وما يطرحه التنفيذ عليه من إشكالات قانونية وعملية، خاصة في ظل التعديلات التشريعية التي مست قواعد التنفيذ الجبري في الجزائر.

وفي هذا الإطار، يثور التساؤل حول مدى كفاية التنظيم القانوني للحجز التنفيذي على العقار المرهون لتحقيق الغاية المرجوة منه، خاصة في ظل التحديات التي قد تعيق التطبيق السليم لهذه النصوص. وعليه، يمكن صياغة الإشكالية كما يلي:

"إلى أي مدى يحقق الإطار القانوني الجزائري للحجز التنفيذي على العقار المرهون التوازن بين حقوق الدائن والمدين، وما هو الدور الذي يلعبه القاضي لضمان تطبيق عادل وفعال لهذه الإجراءات؟"

تم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي، باعتباره المنهج الاصح لمثل هذا الموضوع ، وذلك لتبيان وتوضيح مفاهيمه القانونية واجراءاته العملية والتطبيقية .

وللإجابة على هذه الإشكالية، يمكن الافتراض أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الضمانات التي تهدف إلى حماية المدين من التنفيذ التعسفي، غير أن التطبيق العملي قد يكشف عن بعض الثغرات التي تؤثر على تحقيق العدالة المنشودة، وهو ما يستدعي دراسة تفصيلية للنصوص القانونية والاجتهادات القضائية في هذا المجال.

لمعالجة هذه الإشكالية وفق متطلبات المنهجية العلمية يقتضي البحث تقسيمه تقسيما ثنائيا، في فصلين بحيث خصص الفصل الأول من الدراسة لتنظيم القانوني لبيع العقار المرهون، من خلال التطرق إلى مقدمات الحجز التنفيذي على العقار المرهون في المبحث الأول، والذي من خلاله تناولنا مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون وأطرافه في المطلب

الأول، أما المطلب الثاني قمنا بدراسة شروط الحصول على حكم نهائي لتنفيذ على العقار، لنقوم في المبحث الثاني بتحديد إجراءات الحجز على العقار المرهون، تطرقنا في المطلب الأول إلى كيفية استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار، لنختم هذا الفصل بتحديد شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون في المطلب الثاني.

أما الفصل الثاني خصص لدور القاضي لبيوع العقارية في بيع لعقار المرهون، ، من خلال التطرق إلى الإجراءات التمهيدية وجلسة البيع بالمزاد العلني في المبحث الأول من ناحية قائمة شروط البيع واجراءات المصادقة عليها وهذا في المطلب الأول أما المطلب الثاني عالجنا فيه اعتراض على قائمة شروط البيع واجراءاته، وصولا لمرحلة إجراءات البيع بالمزاد العلني وأثار التنفيذ على العقار المرهون في المبحث الثاني من خلال المطلب الأول الذي درسنا فيه اجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم رسو والمطلب الثاني عالجنا فيه إعادة البيع المرهون وتوزيع عوائد التنفيذ.

الفصل الأول

التنظيم القانوني لبيع العقار المرهون

الفصل الأول: التنظيم القانوني لبيع العقار المرهون

يعد العقار المرهون من أهم الضمانات العينية التي تمنح الدائن حق استيفاء دينه من ثمن بيع العقار في حالة عدم وفاء المدين بالتزاماته. ويشكل بيع العقار المرهون أحد الإجراءات القانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين مصالح الدائن في استرجاع حقوقه المالية، ومصلحة المدين في عدم التعرض لإجراءات تعسفية قد تؤدي إلى الإضرار بوضعه المالي.

تنظيم هذا البيع يتطلب مراعاة مجموعة من القواعد القانونية التي تحدد كيفية تنفيذ الرهن، بدءا من الإنذار الرسمي الموجه إلى المدين، مرورا بإجراءات الحجز العقاري، وصولًا إلى البيع بالمزاد العلني وتوزيع العوائد الناتجة عن التنفيذ. ويتميز هذا التنظيم بتحديده الدقيق لمراحل التنفيذ، مع منح الضمانات الكافية لحماية المدين من أي تعسف في استعمال الحق من طرف الدائن.

بالإضافة إلى ذلك، فإن إجراءات بيع العقار المرهون تحظى بأهمية كبيرة في المجال العملي، نظرًا لما تثيره من إشكالات قانونية تتعلق بحقوق باقي الدائنين الذين قد تكون لهم امتيازات أو رهون مسجلة على نفس العقار، وكذلك الآثار القانونية المترتبة على رسو المزاد وإمكانية إعادة البيع في حالة عدم التزام المشتري بشروط المزاد.

بناء على ذلك، يسعى هذا الفصل إلى دراسة الإطار القانوني المنظم لبيع العقار المرهون، من خلال تحليل مختلف الأحكام والتشريعات التي تحكم هذه العملية، مع التطرق إلى الجوانب الإجرائية والآثار القانونية المترتبة عليها، بما يضمن تحقيق العدالة بين الأطراف المتداخلة في عملية التنفيذ.

المبحث الأول: مقدمات الحجز التنفيذي على العقار المرهون

يعد الحجز التنفيذي على العقار المرهون من أهم الوسائل القانونية التي تتيح للدائن المرتهن استيفاء حقه في حالة امتناع المدين عن الوفاء بالتزاماته. غير أن هذا الإجراء لا يتم تلقائيًا، بل يتطلب استيفاء مجموعة من المقدمات الإجرائية والقانونية التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين حقوق الدائن وضمانات المدين، بما يضمن احترام مبدأ الشرعية في التنفيذ الجبري[1].

تنقسم هذه المقدمات إلى مرحلتين أساسيتين: الأولى تتعلق بتحديد مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون وتحديد أطرافه، وهو ما يتطلب التمييز بين الحجز التنفيذي وغيره من أنواع الحجوز، بالإضافة إلى تحديد الأشخاص المعنيين بهذا الإجراء، مثل الدائن المرتهن، المدين، والدائنين الآخرين الذين قد تكون لهم حقوق على نفس العقار. أما المرحلة الثانية، فتتعلق بالشروط القانونية اللازمة للحصول على حكم نهائي يجيز التنفيذ الجبري، وهي مرحلة جوهرية تضمن عدم اللجوء إلى إجراءات التنفيذ إلا بعد التأكد من مشروعية الدين وثبوت استحقاقه وفقًا للأحكام القضائية أو العقود الموثقة.

نظرا لأهمية هذه المراحل، خصصنا هذا المبحث لدراسة مقدمات الحجز التنفيذي على العقار المرهون، حيث سنتناول في المطلب الأول مفهوم الحجز التنفيذي وأطرافه، بينما سنتطرق في المطلب الثاني إلى الشروط القانونية والإجرائية اللازمة للحصول على حكم نهائي يخول الدائن مباشرة التنفيذ الجبري.

[1]– يمينة جواج، أحجمان الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، أدرار، المجلد 01، العدد 01، جانفي 2019، ص 60.

المطلب الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون وأطرافه

الحجز التنفيذي على العقار المرهون هو وسيلة قانونية فعالة لضمان حقوق الدائنين، لكنه في الوقت نفسه يراعي مصلحة المدين بمنحه عدة ضمانات. يهدف التشريع الجزائري من خلال هذه الأحكام إلى تحقيق توازن عادل بين حقوق الدائنين وحماية استقرار السوق العقارية.

الفرع الأول: مفهوم حجز التنفيذي

الحجز التنفيذي على العقار المرهون هو إجراء قانوني يهدف إلى التنفيذ الجبري على العقار المثقل برهن لضمان الوفاء بالدين المستحق للدائن المرتهن، ويعد من أهم الإجراءات القانونية التي تضمن استيفاء الدائنين لحقوقهم عند إخلال المدين بالتزاماته المالية، خصوصا في العقود التي تشمل ضمانات عينية مثل الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي.

ينظم المشرع الجزائري الحجز التنفيذي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أنه يجوز لكل دائن أن يحجز عقارات مدينه، حتى وإن كانت مرهونة لغيره، مع مراعاة الحقوق التي قد تكون مترتبة للدائن المرتهن الأول[1].

وفي القانون المدني الجزائري في مادته 948 من القانون المدني الجزائري، التي تحدد نطاق الرهن الرسمي، مؤكدةً أن الرهن الرسمي لا ينقل حيازة العقار إلى الدائن، ولكنه يمنحه حق التتبع وحق الأفضلية[2].

---

[1]–قانون رقم 22–13، مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق لـ 12 يونيو 2022، المعدل والمتمم لقانون رقم 08–09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 17 ربيع الثاني 1429، الموافق لـ 23 أبريل 2008.

[2]– قانون رقم 05/07، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 2007/05/13، المعدل والمتمم الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان1395الموافق 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد58، سنة 1975.

بالإضافة للمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، التي أجازت الحجز على العقارات غير المشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقًا لأحكام القانون المدني.

ويتخصص الحجز التحفظي كبداية كإجراء تحفظي بوضع العقار تحت يد القضاء، ثم يتطور إلى التنفيذ الجبري بالبيع.

يمارس وفقا لمبدأ الأفضلية أي أن الدائن المرتهن صاحب الرهن الأول له أولوية استيفاء حقه من حصيلة البيع قبل غيره من الدائنين العاديين[2].

ويترتب عن الحجز التنفيذي أثارا تتمثل في تقييد سلطة المدين في التصرف بالعقار المرهون، بالإضافة إلى إمكان بطلان أي تصرف يتم خلال إجراءات الحجز.

الفرع الثاني: أطراف الحجز التنفيذي على العقار

يُشكّل تحديد أطراف الحجز التنفيذي على العقار محورًا أساسيًا لفهم الإطار القانوني لهذا الإجراء، باعتباره آلية استثنائية يمارسها الدائن على أموال المدين غير المنقولة. وقد أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بضوابط قانونية صارمة، كما ورد في المواد من 724 إلى 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حمايةً لمصالح كافة الأطراف المعنية.

ويعدّ كل من الدائن الحائز على سند تنفيذي والمدين المالك للعقار طرفين أصليين في هذه الإجراءات، حيث خول القانون للدائن أن يباشر الحجز طبقًا للمادة 724، شريطة أن يكون العقار مملوكًا للمدين ومشمولًا بالسند التنفيذي. وقد يتدخل أطراف آخرون في هذا المسار،

[1]– قانون رقم 22–13، مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق لـ 12 يونيو 2022، المعدل والمتمم لقانون رقم 08–09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 17 ربيع الثاني 1429، الموافق لـ 23 أبريل 2008.

[2]– حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراة، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، قسم الخاص، سنة 2009، ص 28.

كالغير الذي يدعي حقًا على العقار، أو الحارس القضائي المكلف بحفظه، وهو ما نظمه المشرع في المواد 728 و743 على التوالي[1].

لذلك، يستوجب تحليل أطراف الحجز العقاري التمييز بين الأطراف المباشرة والمحتملة، وفقًا لوضعهم القانوني، مع الإشارة إلى الدور الإجرائي لكل منهم، في ظل ضمانات تكفل حماية حقوقهم المشروعة.

أولا. الدائن المرتهن

الدائن المرتهن هو الدائن الذي يكون له حق عيني تبعي مقرر على عقار مملوك لمدينه أو للغير، يخول له هذا الحق ضمان استيفاء دينه من ثمن بيع العقار محل الرهن بالأولوية على باقي الدائنين العاديين والمرتهنين اللاحقين، في حال تخلف المدين عن الوفاء بالدين المضمون في الأجل المحدد.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام الرهن الرسمي في القانون المدني ضمن المواد من 886 إلى 940، باعتباره أحد وسائل الضمان العيني، ويترتب عليه منح الدائن المرتهن حق التتبع وحق الأفضلية، ما يجعله في مركز قانوني متميز عن الدائنين الآخرين[2].

حق التتبع: يسمح للدائن المرتهن بملاحقة العقار المرهون في أي يد انتقل إليها، ما دام الدين لم يُوفَ بعد.

حق الأفضلية: يمكن الدائن المرتهن من استيفاء حقه من ثمن العقار قبل غيره من الدائنين العاديين أو المرتهنين اللاحقين.

---

[1]– عبد العزيز بن قدة، شرح القانون المدني– الحقوق العينية، الجزء الثاني حقوق العينية التبعية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، ط الثالثة، سنة 2010، ص 116.

[2]– سليمان بودغن، الشرح النظري والعملي لقانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزء الثالث، التنفيذ الجبري، دار هومة الجزائر، ط الأولى، سنة 2014، ص 155.

ويشترط لصحة الرهن الرسمي الذي ينشئ صفة الدائن المرتهن أن يكون الدين ثابتًا ومحققًا وقابلًا للتنفيذ، أن يتم قيد الرهن في المحافظة العقارية وفقًا لمقتضيات المواد 891 و905 من القانون المدني، أن يُنشأ الرهن بعقد رسمي.

كما أن الدائن المرتهن قد يكون دائنًا واحدًا أو مجموعة من الدائنين، ويتمتع بالحماية القانونية سواء في مواجهة المدين أو الغير، وله الحق في مباشرة الإجراءات القضائية للحجز والتنفيذ على العقار المرهون دون حاجة لموافقة المدين، إذا تخلّف هذا الأخير عن الوفاء بالدين[1].

ولتوضيح المفهوم يمكننا اقتراح المثال المتمثل في حالة حصول شخص على قرض من بنك وقدم عقارًا يملكه كضمان لهذا القرض بعقد رسمي تم تسجيله، يصبح البنك في هذه الحالة دائنًا مرتهنًا، يحق له عند عدم السداد أن يباشر حجزًا عقاريًا على ذلك العقار وبيعه بالمزاد العلني لاستيفاء دينه.

ثانيا. المدين الراهن

المدين الراهن هو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يقدم عقارًا مملوكًا له كضمان وفاء لدين مترتب في ذمته تجاه دائن معين، وذلك بموجب عقد رهن رسمي يحرر في شكل رسمي ويقيَّد في المحافظة العقارية، وفقًا لأحكام القانون المدني الجزائري[2].

ويكتسب المدين صفة "راهن" بمجرد إنشائه لرهن رسمي على عقار يملكه لصالح دائنة، سواءً كان هو المدين الأصلي أو كفيلاً عينيًا أي أن الرهن مقدم من طرف غير المدين ولكن ضمانًا لدين الغير، وقد نظمه المشرع في القانون المدني في المواد من 886 إلى 940[1].

---

[1]– سليمان بودغن، المرجع السابق، ص 160.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر سنة 2004، ص1100.

وبمجرد دراسة المواد القانون المدني وتعريفات القانونية والفقهية نتخلص أن المدين الراهن يتمتع بخصائص عدة والتي تتمثل في أنه مالك للعقار المرهون وله ملكية قابلة للتصرف القانوني، وأن بالعقد بعدم التصرف في العقار المرهون بما يضر بحق الدائن المرتهن، وأن يتحمل مسؤولية حفظ العقار ما لم يُعيَّن حارس قضائي، وأخيرا قد يخضع لحق التتبع من طرف الدائن المرتهن إذا تصرف في العقار المرهون.

وبهذا فإن الرهون العقارية من أهم وسائل الضمان في المعاملات المالية، حيث تمنح الأطراف الحق في التأكد من استيفاء الدين في حال الإخلال بالعقد، وفي هذا الإطار، يبرز مفهوم المدين الراهن والكفيل العيني، حيث يُعتبران من الشخصيات الأساسية في هذه المعاملات القانونية، لكن مع اختلاف جوهري بينهما في الدور والوظيفة.

ففي حين أن المدين الراهن هو الشخص الذي يقدم عقارًا يملكه كضمان لدين مترتب في ذمته، يعتبر الكفيل العيني شخصًا آخر غير المدين، يقوم بتقديم عقار مملوك له ضمانًا لدين الغير، ورغم التشابه الظاهري بين الشخصين، إلا أن الحقوق والواجبات المترتبة عليهما تختلف من حيث التصرف في العقار والتبعات القانونية عند إخلال المدين الرئيسي بالالتزامات[2].

ويمكن الاستنتاج بأن المدين الراهن هو المدين الأصلي نفسه الذي يقدم عقارًا مملوكًا له كضمان للدين، اما الكفيل العيني، هو شخص غير المدين، يقدم عقارًا مملوكًا له لضمان دين على الغير، ويُعامل قانونيًا معاملة المدين الراهن من حيث النفاذ تجاه الدائن.

ولتوضيح هذه النقطة يمكننا الإشارة إلى المثال في حالة اقتراض شخص مبلغًا من بنك، وقدم قطعة أرض مملوكة له كضمان، وحرر عقد رهن رسمي، فإنه يُعتبر "مدينًا راهنًا"، يلتزم

---

[1]– نادية شميمي، عقد الرهن العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020، ص 42.

[2]– أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 04، سنة 2018، ص 194.

قانونًا بعدم التصرف في العقار على نحو يضر بحق البنك، وإلا واجه إمكانية التنفيذ على العقار.

ثالثا. الحائز للعقار المرهون الحائز للعقار المرهون هو الشخص الذي آلت إليه ملكية العقار المرهون أو حيازته بأي سبب من أسباب انتقال الملكية أو الحيازة كالبيع، الهبة، الإرث، الوصية، المقايضة.. الخ، وذلك مع بقاء الرهن الرسمي قائمًا على العقار، أي أن العقار انتقل إليه مثقلًا بحق الرهن الذي أنشأه المالك السابق لصالح الدائن المرتهن[1].

ويعد الحائز مسؤولًا قانونيًا تجاه الدائن المرتهن في حدود قيمة العقار، رغم أنه ليس طرفًا مباشرًا في العلاقة التعاقدية الأصلية بين الراهن والدائن، ويترتب على حيازته العقار المرهون التزامات قانونية تتيح للدائن اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار في حالة عدم وفاء الدين المضمون[2].

والمشرع الجزائري نظم حائز على العقار المرهون كطرف في الحجز في القانون المدني المادة 922، وبموجبها نستنتج، أن الحائز لا يكون مدينًا شخصيًا، ولكن يُخضع العقار في يده لحق الدائن المرتهن، ما دام هذا الرهن قد تم تسجيله قبل انتقال العقار إليه.

و في صفة الحائز تترتب جملة من الآثار القانونية والمتمثلة في عدم المسؤولية الشخصية، حيث الحائز لا يُسأل شخصيًا عن الدين المضمون، ولكنه يتحمّل المسؤولية العينية فقط في حدود العقار المرهون، كما يجوز للدائن المرتهن أن يُباشر إجراءات الحجز والتنفيذ العقاري ضد الحائز، بعد توجيه الإنذار العقاري إليه، وله حقا كاملا في تطهير العقار من الرهن بدفع الدين أو إيداع قيمته[3]، وفقًا لأحكام المواد 924 وما بعدها من القانون المدني،

---

[1]– محمد صافي، الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، ط الرابعة، سنة 2020، ص 275.

[2]– بشير محبوب، أثار قيد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، جامعة الوادي، سنة 2015، ص82.

[3]– محمد صافي، المرجع السابق، ص 279.

وأيضا يحق له التخلّي عن العقار للدائن المرتهن تفاديًا للتنفيذ الجبري[1]، وفق المادة 927 مدني.

ومن خلال ما تطرقنا اليه نجد أن حائز على العقار والمدين الراهن لهم بعض نقاط المتشابهة، إلا أنه يمكننا التمييز بينهما وفقا لبعض الخصائص التي يتخصص بها كل واحد منهما، فالمدين الراهن هو الذي أنشأ الرهن بنفسه كضمان لدين عليه، وبالتالي هو ملتزم شخصيًا وعينيًا بالدين، أما الحائز فهو انتقلت إليه ملكية العقار مثقلًا بالرهن دون أن يكون مدينًا شخصيًا، والتزامه ينحصر في المال المرهون فقط[2].

المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون

يعد الحجز التنفيذي على العقار المرهون من أهم الوسائل القانونية التي تتيح للدائن استيفاء حقوقه من المدين بطريقة جبرية، وفقًا لما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني. ولضمان صحة إجراءات الحجز، وضع المشرع مجموعة من الشروط التي يجب أن تتوفر في محل الحجز، وفي الحاجز، وفي المحجوز عليه، والتي سندرسها خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بمحل الحجز التنفيذي على العقار المرهون

يعد العقار المرهون أحد أهم عناصر الضمان العيني في المعاملات المالية، حيث يمنح للدائن المرتهن حقًا عينيًا تابعًا يُمكنه من التنفيذ على العقار محل الرهن في حال إخلال المدين بالتزامه. غير أن مباشرة الحجز التنفيذي على هذا العقار لا تتم بصورة آلية، بل تخضع لجملة من الشروط القانونية التي تتعلّق بـ"محل الحجز" ذاته، أي بالعقار المرهون بوصفه موضوعًا للإجراء التنفيذي.

---

[1]– بشير محبوب، المرجع السابق، ص 88.

[2]– أنور سلطان، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص388.

ويكتسي هذا الموضوع أهمية بالغة، إذ أن صحة الحجز وفعاليته القانونية يتوقفان على مدى توفر هذه الشروط الموضوعية، والتي تشمل طبيعة العقار المرهون، حالته القانونية، مدى قابليته للتنفيذ، وكذا تسجيل الرهن الرسمي في المحافظة العقارية. كما تثير هذه الشروط إشكاليات قانونية، خصوصًا في حالة انتقال ملكية العقار إلى الغير، أو إذا كان محل الرهن مشاعًا بين عدة أطراف، مما يستوجب ضبط الضوابط التي تسمح للدائن بممارسة حقه في الحجز.

لذلك، فإن دراسة الشروط المتعلقة بمحل الحجز التنفيذي على العقار المرهون تعد خطوة أساسية لفهم آليات حماية حقوق الدائن، وتحقيق التوازن بين سلطته في التنفيذ وضمانات المدين أو الحائز.

أولا: العقار المحجوز بطبيعته

يُقصد بالعقار المحجوز بطبيعته كل مال غير منقول بطبيعته، بحيث لا يمكن نقله من مكانه دون تلف، وفقًا لما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري[1]. ويشمل ذلك الأراضي والمباني والمنشآت الثابتة الملحقة بالعقار، مثل الأشجار والنباتات المتجذرة فيه، والتي تُعد جزءًا لا يتجزأ من العقار، بالإضافة إلى الأجزاء المتصلة بالأرض، سواء أكانت فوق سطحها أو في باطنها، مثل الآبار والأنفاق[2].

وقد نص المشرع في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3] على أن الحجز التنفيذي ينصب على العقار بجميع عناصره المتصلة به اتصالًا وثيقًا، مما يضمن للدائن إمكانية التنفيذ على كل ما يُعتبر جزءًا من العقار.

---

[1]– قانون رقم 05/07، المرجع السابق.

[2]– العربي الشحط عبد القادر، أ. نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، د.ط، 2008، ص 150.

[3]– قانون رقم 22–13، مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق لـ 12 يونيو 2022، المعدل والمتمم لقانون رقم 08–09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 17 ربيع الثاني 1429، الموافق لـ 23 أبريل 2008.

ثانيا: العقار المحجوز بالتخصيص

إلى جانب العقارات التي تُعد غير منقولة بطبيعتها، يمكن أن يشمل الحجز التنفيذي بعض الأموال المنقولة التي ترتبط بالعقار ارتباطًا وثيقًا، بحيث تُعتبر عقارات بالتخصيص. ووفقًا للمادة 683 فقرة ج من القانون المدني الجزائري، يُعرَّف العقار بالتخصيص بأنه "كل منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه، ويخصصه لخدمته أو لاستغلاله، بحيث يصبح جزءًا منه".

ولكي يُعتبر المنقول عقارًا بالتخصيص، يجب أن تتوفر الشروط التالية[1]:

1. أن يكون المال المنقول موضوعًا داخل العقار بشكل دائم، بحيث يُستخدم في خدمة العقار أو استغلاله، كالمعدات الزراعية الثابتة في الأراضي الزراعية أو الآلات الصناعية المدمجة داخل المصانع.

2. أن يكون العقار والمنقول مملوكين لنفس الشخص، إذ لا يُمكن اعتبار المنقول عقارًا بالتخصيص إذا كان مملوكًا لشخص آخر، كما هو الحال في حالة تأجير المعدات أو استخدامها بموجب عقد عارية الاستعمال.

3. أن يكون المال المنقول ضروريًا لخدمة العقار، بحيث لا يُمكن فصله عنه دون التأثير على وظيفته أو قيمته، كالأدوات الثابتة داخل المباني التجارية أو الصناعية، بخلاف الأشياء القابلة للنقل بسهولة، مثل المقاعد المتحركة أو الديكورات القابلة للفك.

فإن تحديد طبيعة العقار الذي يمكن أن يكون محلًا للحجز التنفيذي يُعدّ أمرًا جوهريًا في تنفيذ القرارات القضائية المتعلقة بديون الدائنين. ومن خلال التمييز بين العقارات بطبيعتها

[1]– العربي الشحط عبد القادر، أ. نبيل صقر، المرجع السابق، ص 153.

والعقارات بالتخصيص[1]، يسعى المشرع الجزائري إلى تحقيق التوازن بين حقوق الدائنين في استيفاء ديونهم، وحقوق المدينين في الحفاظ على ممتلكاتهم ضمن الحدود القانونية المشروعة.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز على العقار المرهون

يعتبر الدائن الحاجز أو المنفذ على العقار المرهون الشخص الذي يقوم بإجراءات التنفيذ الجبري ضد المدين، حيث يتمتع بصفة الطرف السلبي الممتنع عن سداد ديونه. وقد يكون الحاجز شخصًا آخر غير الدائن، كما في حالة التنفيذ التي تتم بناءً على طلب دائن آخر يتمتع بحق التنفيذ على العقار المرهون.

أولًا: صفة الدائن الحاجز

يُعتبر تحديد صفة الدائن الحاجز شرطًا جوهريًا لقبول إجراءات الحجز التنفيذي، إذ لا يُمكن لأي شخص أن يُباشر هذا الإجراء الجبري ما لم يكن دائنًا يتمتع بصفة قانونية محددة تخوّله مباشرة الحجز على العقار محل الرهن. فالحجز التنفيذي، باعتباره طريقًا استثنائيًا للتحصيل، لا يجوز اللجوء إليه إلا من طرف دائن توافرت فيه شروط موضوعية وشكلية يحددها القانون[2].

ويُقصد بالدائن الحاجز في هذا السياق، الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يتمسك بحق محقق الوجود، حال الأداء، وثابت بسند تنفيذي، ويقوم بمباشرة الحجز التنفيذي على عقار المدين ضمانًا لاستيفاء حقه. وقد نظّم القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري شروطًا دقيقة يجب أن تتوافر في الدائن لكي يُعترف له بهذه الصفة[3].

1- وجوب أن يكون الدائن صاحب حق محقق الوجود، حيث يجب أن يكون الدين الذي يتم على أساسه الحجز موجودًا فعليًا وحقيقيًا، وليس مجرد احتمال أو نزاع قائم، ويجب أن

[1]- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 69.

[2]- فوزي زغيمي، إجراءات التنفيذ في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، ط الاولى، سنة 2018، ص 149.

[3]- Jean Carbonnier, Droit civil - Les sûretés, les privilèges, les hypothèques, PUF, 2004, pp. 620–623.

تكون العلاقة القانونية التي تربط الدائن بالمدين ثابتة، سواء أكانت ناشئة عن عقد، أو حكم، أو سند رسمي، أو ورقة تجارية.

وقد أكدت المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الدائن الذي يبادر بالحجز يجب أن يكون متحصلًا على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري، يثبت وجود الدين.

2- أن يكون الدين حالّ الأداء، فمن المبادئ الأساسية في التنفيذ، أنه لا يجوز الحجز على أموال المدين استنادًا إلى دين مؤجل أو معلق على شرط، لأن التنفيذ في هذه الحالة يكون سابقًا لأوانه، فالدين يجب أن يكون مستحق الأداء وغير معلق، وأن تتوافر إمكانية المطالبة به فورًا.

3- أن يكون الدين ثابتًا بسند تنفيذي، إذ لا يمكن أن يباشر الحجز التنفيذي إلا الدائن الذي يحمل سندًا تنفيذيًا من ضمن السندات المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، والمتمثلة في الأحكام القضائية النهائية أو القابلة للتنفيذ المعجل العقود الرسمية السندات التجارية القابلة للتنفيذ محاضر الصلح ذات القوة التنفيذية، وبهذا يُعد السند التنفيذي الشرط الأساسي لتدخل القوة العمومية في التنفيذ، باعتباره "أداة تنفيذية" تخوّل مباشرة إجراءات الحجز[1].

4- تمييز الدائن الحاجز عن الدائن العادي أو المرتهن فقط، حيث لا يُشترط في الدائن الحاجز أن يكون دائنًا مرتهنًا فقط، بل يمكن أن يكون دائنًا عاديًا، بشرط أن يُباشر الحجز وفقًا للترتيب القانوني للرهن الرسمي. ومع ذلك، يتمتع الدائن المرتهن المقيد بأولوية في التنفيذ على العقار المرهون، بموجب مبدأ "الأسبقية حسب تاريخ التسجيل"، أما الدائن الحائز لسند تنفيذي فقط دون تسجيل الرهن، فإن له الحق في التنفيذ ولكن دون أولوية في توزيع الثمن.

[1]- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 70.

يتبين من خلال ما سبق، أن صفة الدائن الحاجز ليست صفة عادية بل ترتكز على عناصر قانونية دقيقة المتمثلة في وجود دين ثابت ومحقق، أن يكون الدين حالّ الأداء، أن يُثبت الدين بسند تنفيذي، أن يُراعى ترتيب الأولويات عند وجود عدة دائنين.

وهذه الضوابط تهدف إلى تحقيق مبدأ الأمن القانوني وضمان حقوق كافة الأطراف، دون تعسف أو تعارض في التنفيذ.

ثانيا: التحقق من المنقولات قبل الحجز على العقار

يشكل مبدأ التناسب في التنفيذ أحد الضمانات الجوهرية في القانون الإجرائي، إذ لا يجوز مباشرة الحجز التنفيذي على العقار المملوك للمدين، ما لم يسبق للدائن اتخاذ إجراءات التحري عن مدى كفاية أموال المدين المنقولة، سواء كانت ظاهرة أو قابلة للحجز، فالعقار، لكونه من عناصر الثروة الثابتة والمهمة في الذمة المالية، لا يجوز المساس به إلا كخيار أخير بعد التأكد من عدم كفاية الأموال المنقولة لتغطية الدين[1].

وقد أقر المشرع الجزائري هذا المبدأ بوضوح في المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنها يجوز الحجز على العقار إذا كانت هناك منقولات كافية يمكن أن تغطي مبلغ الدين محل التنفيذ، ما لم يكن الدين مضمونا برهن رسمي.

ويهدف هذا الحكم القانوني إلى حماية المدين من التنفيذ الجائر على ممتلكاته العقارية، والحفاظ على التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء حقه، ومصلحة المدين في حماية أهم أصوله المالية[2].

1- مبدأ التدرج في التنفيذ، يتطلب الحجز التنفيذي على العقار أن يكون قد تم استنفاد أو التحقق من عدم كفاية المنقولات في ملكية المدين. ويُقصد بالمنقولات هنا جميع الأموال

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 493.

[2]- فوزي زغيمي، المرجع السابق، ص 150.

المنقولة المادية التي يمكن الحجز عليها قانونًا، كالمركبات، الأثاث، البضائع، الأموال السائلة... إلخ، ويتم ويتحقق هذا الشرط إما من خلال قيام المحضر القضائي بمحاولة حجز المنقولات في موطن المدين وعدم العثور على منقولات كافية أو وجود محضر رسمي يثبت تعذر التنفيذ على المنقولات أو تقديم المدين نفسه ما يثبت إعساره من حيث الأموال المنقولة[1].

2- الاستثناء في حالة وجود رهن رسمي، حيث أجاز القانون للدائن المرتهن رهنًا رسميًا أن يباشر مباشرة الحجز التنفيذي على العقار المرهون دون التحقق من المنقولات، بناءً على قوة الرهن المقيد[2].

ويرجع هذا إلى أن الرهن الرسمي يُرتب حقًا عينيًا تبعيًا على العقار، يمنح الدائن المرتهن حق التتبع والأولوية، ويُخوله التنفيذ مباشرة على العقار بمجرد حلول الأجل، دون حاجة للبحث عن أموال أخرى.

3- أثر عدم احترام هذا الشرط، حيث يعد التحقق من المنقولات قبل الحجز العقاري من النظام العام في التنفيذ، وبالتالي فإن إغفاله قد يُؤدي البطلان الحجز العقاري لعيب في الإجراءات، تترتب مسؤولية على المحضر القضائي في حال تجاوزه لهذا الإجراء دون مبرر قانوني، وأخيرا تعويض المدين إذا ترتب عن الحجز غير المبرر ضرر مادي أو معنوي[3].

وقد كرّست الاجتهادات القضائية هذا التوجه، حيث اعتبرت العديد من المحاكم التنفيذ على العقار باطلًا إذا لم يتم إثبات فشل حجز المنقولات مسبقًا، ما لم يتعلق الأمر بدين مضمون برهن رسمي.

إن التحقق من المنقولات قبل الحجز العقاري يُعد قاعدة جوهرية في التنفيذ الجبري، تستند إلى مبدأ التدرج والتناسب، وهو ما يكفل تحقيق العدالة الإجرائية والتوازن بين الدائن والمدين.

---

[1]- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 92.

[2]- العربي الشحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 82.

[3]- فوزي زغيمي، المرجع السابق، ص 162.

ولا يُستثنى من هذا الإجراء إلا في حال وجود رهن رسمي، كونه يُعدّ وسيلة مباشرة وشرعية لتنفيذ الدائن على العقار محل الضمان.

ثالثا: حقوق الدائن الممتاز

يعد الدائن الممتاز من بين الفئات المحمية في التشريعات المدنية نظرًا لطبيعة الحق الذي يتمتع به، والذي يخوّله التقدم على غيره من الدائنين في اقتضاء حقه عند التنفيذ على أموال المدين. ويستند هذا التقدم إلى ما يُعرف بـ الامتياز، وهو حق عيني تبعي يخول صاحبه الأفضلية في استيفاء دينه من أموال المدين، سواء أكانت منقولة أو عقارية، دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات تسجيل كما هو الحال في الرهن الرسمي، إلا في حالات معينة[1].

وقد نظم القانون المدني الجزائري أحكام الدائن الممتاز ضمن المواد من 982 إلى 1001، مكرسًا قاعدة الأولوية في الاستيفاء، ومبينًا أنواع الامتيازات، وشروطها، وآثارها، وضماناتها.

أ- تعريف الدائن الممتاز وطبيعة حقه

الدائن الممتاز هو كل دائن يخول له القانون استيفاء دينه متقدمًا على غيره من الدائنين، سواء بسبب طبيعة الدين كالمصروفات القضائية، أو الأجور، أو بناءً على صك قانوني يمنحه تلك الأفضلية[2].

والامتياز، حسب المادة 982 من القانون المدني الجزائري، هو حق أولوية يمنحه القانون للدائن بسبب طبيعة دينه، ويمنحه التقدم على الدائنين العاديين والمرتهنين، وقد يَرِدُ على منقول أو على عقار، وبالتالي، فإن حق الدائن الممتاز هو حق تبعي عيني يتقرر بنص القانون، ويمنحه قوة خاصة في التنفيذ، حتى ولو لم يكن دينه مضمونًا بتسجيل رسمي.

---

[1]- عبد الغني بادي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية في القانون المدني الجزائري، دار هومة، لجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2020، ص 321.

[2]- أمينة بوعزيز، القانون المدني الجزائري، الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2019، ص410.

ب- أنواع الدائنين الممتازين حسب محل الامتياز

يُعدّ الامتياز أحد وسائل الضمانات القانونية التي خُصِّص بها بعض الدائنين لتمكينهم من استيفاء حقوقهم قبل غيرهم، وذلك مراعاة لطبيعة دينهم أو لمصلحة يراها المشرّع جديرة بالتقدير. ويُستمد الامتياز من نصوص القانون دون حاجة إلى اتفاق، ويترتب عليه ترتيب خاص بين الدائنين عند التنفيذ أو التصفية. ونظرًا لتعدد محال الامتياز وتنوّع طبيعة الأموال التي يرد عليها، فقد قسّم الفقه والقانون الدائنين الممتازين إلى أنواع مختلفة بحسب محل الامتياز، وهو ما يقتضي التمييز بين الدائنين ذوي الامتياز العام والدائنين ذوي الامتياز الخاص، وكذا وفقًا لما إذا كان الامتياز يرد على منقول أو على عقار، مما يؤثر في نطاق الامتياز وأثره في مواجهة الغير، وينقسم الدائن الممتاز إلى نوعين رئيسيين:

1- الدائن الممتاز على منقول ويتعلق هذا النوع من الامتيازات بالأموال المنقولة، ومن كامتياز مصاريف التنفيذ، امتياز أجور العمال، امتياز بائع المنقول في استيفاء الثمن، امتياز أجرة المؤجر على منقولات المستأجر داخل العين المؤجرة، ويتميز هذا النوع من الدائنين بأنهم يستوفون ديونهم من المنقول المحمل بالامتياز دون تسجيل، ما دام المال في حيازة المدين[1].

2- الدائن الممتاز على عقار، ويتعلق بديون ذات طبيعة خاصة، ويُشترط فيها التسجيل في المحافظة العقارية حتى تترتب الأولوية، ومن أبرزها امتياز الدولة على الضرائب والرسوم العقارية، امتياز بائع العقار لاستيفاء الثمن، امتياز الشركاء في قسمة العقار على الحصص المقابلة للحقوق.

وفي هذه الحالات، يخضع الدائن الممتاز لنظام التسجيل، ويُرتب حقه وفقًا لتاريخ القيد في السجلات العقارية، وفق ما نصّت عليه المادة 987 من القانون المدني.

[1]- ناصر بن داوود، الاجراءات التنفيذية على العقار، دار الفكر الجامعي، الجزائر، ط الثانية، ص 289.

ج- آثار صفة الدائن الممتاز

يترتب على صفة الامتياز التي يتمتع بها بعض الدائنين آثار قانونية هامة تميزهم عن غيرهم من الدائنين العاديين، وتجعل مركزهم أقوى عند التنفيذ أو في حال تصفية أموال المدين. فامتلاك الدائن لامتياز يمنحه أولوية في استيفاء حقه من المال محل الامتياز، سواء تعلق الأمر بمنقول أو بعقار، دون الحاجة إلى سلوك إجراءات قضائية طويلة أو الدخول في مزاحمة حقيقية مع بقية الدائنين. كما يمتد أثر هذا الامتياز إلى إمكانية نفاذه في مواجهة الغير في حالات معينة، ويؤثر في ترتيب الدائنين عند اقتسام حصيلة التنفيذ. ومن ثم، فإن دراسة آثار الامتياز تبرز بوضوح الامتيازات التي يتمتع بها الدائن الممتاز مقارنة بالدائن العادي أو المرتهن، وتعكس الإرادة التشريعية في حماية فئات معينة من الدائنين وفقًا لطبيعة ديونهم أو المصلحة العامة المرتبطة بها، وتتمثل في[1]:

1. حق التقدم، يمتلك الدائن الممتاز حق التقدم على جميع الدائنين الآخرين – حتى ولو كانوا مرتهنين رسميًا – ما لم يكونوا سابقين في التسجيل بالنسبة للعقارات، أو إذا لم يكن الامتياز خاضعًا للتسجيل.

2. حق التتبع، يمنح الامتياز الدائن حق تتبع المال المثقل بالامتياز في أي يد كان، خاصة إذا لم ينفصل عن ذمة المدين بطرق مشروعة.

3. عدم خضوعه لقاعدة التوزيع النسبي، بخلاف الدائنين العاديين الذين يخضعون لتوزيع ثمن المال المحجوز بنسبة ديونهم، فإن الدائن الممتاز يستوفي حقه بالأولوية كاملة قبل المرور إلى باقي الدائنين.

[1]– أمينة بوعزيز، المرجع السابق، ص 415.

د- حدود امتياز الدائن الممتاز

رغم القوة التي يتمتع بها الدائن الممتاز، إلا أن القانون فرض عليه بعض القيود، المتمثلة في عدم سريان الامتياز الخفي على الغير حسني النية إذا تعلّق الأمر بمنقولات تم التصرف فيها، زوال الامتياز العقاري بعد مضي الآجال القانونية للتسجيل دون تجديد، خضوعه لمبدأ "عدم التوسع في تفسير الامتياز"، أي لا يُمكن التوسع في تطبيقه إلا بنص صريح[1].

إن صفة الدائن الممتاز ترتب له وضعًا قانونيًا خاصًا يمنحه أولوية التقدم في التنفيذ سواء على منقول أو عقار. إلا أن هذا الحق الاستثنائي مشروط باحترام أحكام القانون، خاصة فيما يخص التسجيل في العقارات، وعدم الإضرار بحقوق الغير. وبذلك، يكون الامتياز وسيلة لحماية الدائنين في حدود المصلحة المشروعة، دون المساس بمبدأ المساواة في الضمان العام إلا استثناءً.

رابعا: شرط كفاية قيمة العقار المرهون

يعد شرط كفاية قيمة العقار المرهون من الشروط الجوهرية التي يجب توافرها قبل الشروع في إجراءات الحجز التنفيذي على العقار، سواء كان هذا العقار محملًا برهن رسمي أو خاليًا من أي تكليف. ويتعلق هذا الشرط مباشرة بمصلحة الدائن الحاجز وبضمان حقوق باقي الدائنين من جهة، وبسلامة العملية التنفيذية من جهة أخرى، منعًا للتعسف في استعمال الحق[2].

ويستند هذا الشرط في الفقه والتنظيم القضائي إلى مبدأ عدم جدوى التنفيذ إذا كانت قيمة العقار لا تغطي الدين ومصاريف التنفيذ، إذ لا فائدة من مباشرة إجراءات ثقيلة ومعقدة إذا لم يكن العقار كافيًا لتغطية الدين المطلوب.

---

[1]- مليكة بوحوش، امتيازات الدائنين في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة جزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2016، ص 85.

[2]- فاطمة الزهراء بن جلول، الحماية القانونية للعقار في ظل إجراءات التنفيذ، أطروحة دكتوراة، جامعة قسنطينة 01، سنة 2021، ص 112.

أ- الإطار القانوني لشرط الكفاية

رغم عدم النص صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على شرط كفاية قيمة العقار المرهون في مواد الحجز، إلا أن الفقه والقضاء استقرّا على اعتباره شرطًا ضمنيًا من شروط الحجز العقاري المستمدة من قواعد العدالة ومن الغاية العملية من التنفيذ الجبري[1]، وهو ما يستخلص خصوصًا من قراءة نصوص المواد 379، 645، و702 ق.إ.م.إ، التي توجب أن يكون التنفيذ على أموال المدين بطريقة تحقّق الوفاء الفعلي للدين.

ويعتبر بعض الفقهاء أن شرط كفاية القيمة يدخل ضمن الضوابط العامة للتنفيذ العقاري المستخلصة من القواعد الخاصة ببيع العقار بالمزاد العلني، والتي تفرض تقييم العقار وتحديد سعر أساسي له قبل البيع[2].

ب- مضمون شرط الكفاية ومبرراته

يتحقق شرط كفاية قيمة العقار عندما تكون القيمة السوقية أو التقديرية للعقار، بعد خصم تكاليف التنفيذ، كافية لتغطية الدين محل الحجز والفوائد والمصاريف، وتتمثل مبرراته الأساسية في[3]:

1. حماية مصلحة الدائن الحاجز: لا يُعقل أن يخاطر الدائن بمصاريف ضخمة في إجراءات تنفيذية دون مقابل مضمون.

2. حماية المدين من التعسف: لا يجوز حجز عقار تزيد قيمته بكثير عن الدين لأجل الضغط غير المشروع على المدين.

---

[1]- أمينة بوعزيز، المرجع السابق، ص 419.

[2]- عبد الغني بادي، المرجع السابق، ص 336.

[3]- عبد الركيم بن عمر، ضمانات المدين في التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراة، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2020، ص 134.

3. احترام التدرج في التنفيذ: وهو ما ينسجم مع مبدأ التنفيذ أولًا على المنقول، ثم العقار، فقط إذا كان مجديًا.

ج- كيفية التحقق من كفاية القيمة

يقوم قاضي التنفيذ أو المحضر القضائي، بناءً على طلب الدائن أو تلقائيًا، بتقييم العقار المرهون من طرف خبير عقاري معتمد، ثم مقارنة التقييم بقيمة الدين والمصاريف التقديرية، وفي الأخير تقدير جدوى التنفيذ العقاري بناءً على تلك المعطيات.

وفي حالة ما إذا ثبت أن قيمة العقار لا تكفي لسداد الدين ولو بشكل جزئي مجزٍ، يجوز للقاضي رفض طلب الحجز العقاري، أو تأجيله لحين استكمال المسطرة على منقولات أخرى[1].

د- أثر عدم توفر شرط كفاية القيمة

إذا باشر الدائن التنفيذ العقاري دون تحقق من كفاية قيمة العقار، فقد يؤدي ذلك إلبطلان الحجز العقاري لعدم الجدوى، مخالفات في توزيع الناتج، وغياب الإنصاف بين الدائنين، تعويض المدين عند إثبات التعسف في استعمال حق الحجز.

وقد قضت بعض المحاكم بوقف التنفيذ العقاري بطلب من المدين متى أثبت أن العقار لا يُغطي سوى نسبة ضئيلة من الدين[2].

ي- موقف الفقه والقضاء المقارن

في فرنسا، يشترط القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية ضرورة جدوى التنفيذ العقاري من حيث القيمة، ويُعدّ ذلك من اختصاص قاضي التنفيذ الذي له سلطة تقديرية في قبوله أو

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 502.

[2]- أمينة بوعزيز، المرجع السابق، ص 421.

رفضه. ويُشترط تقييم العقار رسميًا وتحديد السعر الافتتاحي للمزاد بعد التحقق من كفايته (المادة R322-1 من Code des procédures civiles d'exécution)[1].

إن شرط كفاية قيمة العقار المرهون ليس شرطًا شكليًا فحسب، بل هو شرط موضوعي جوهري لضمان جدوى التنفيذ وحماية الحقوق، وتحقيق التوازن بين مصالح الدائن والمدين، وهو شرط ضمني في القانون الجزائري يُستمد من مبادئ العدالة وحسن النية في استعمال الحق، ويُناط بقاضي التنفيذ التأكد من تحققه قبل الإذن بالحجز على العقار.

خامسا: الموازنة بين حقوق الدائن ومصلحة المدين

تُعد الموازنة بين حقوق الدائن ومصلحة المدين من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها نظام التنفيذ الجبري في القانون المدني والإجراءات المدنية، إذ لا يُتصور عدالة في التنفيذ دون مراعاة توازن موضوعي يضمن لكل طرف حقوقه المشروعة، دون تغول طرف على آخر. فالدائن يسعى لاستيفاء حقه المشروع، بينما يتمتع المدين بحقوق أساسية تتعلق بحماية كرامته وإنسانيته وحقه في الحفاظ على الحد الأدنى للعيش.

1- مبدأ التوازن كأصل في التنفيذ الجبري

ينص القانون الجزائري، كما هو الحال في الأنظمة القانونية المقارنة، على أن التنفيذ يجب أن يكون وفقًا للإجراءات القانونية، وأن يراعي مبادئ العدالة، والإنصاف، وعدم التعسف في استعمال الحق. وهذا ما يُستخلص من قراءة المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أن التنفيذ الجبري يتم بناء على سند تنفيذي، وبالطرق التي يحددها القانون[2].

ويستنتج من ذلك أن المشرّع الجزائري لم يُطلق يد الدائن في ممارسة الحق التنفيذي، بل قيّده بمجموعة من الضوابط التي تحقق التوازن مع مصالح المدين.

[1] Mustapha Mekki, Droit des sûretés, 6e éd. LexisNexis, Paris, 2023, pp. 204–206.

[2]- محمد سليم بن تركي، أحكام التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، ط الثانية، سنة 2021، ص191.

2- حقوق الدائن في التنفيذ

يتمتع الدائن بحق أساسي يتمثل في استيفاء دينه من أموال المدين بكافة الوسائل المشروعة، ويشمل ذلك[1]:

أ. اللجوء إلى الحجز التنفيذي على أموال المدين منقولة كانت أو عقارية.

ب. التمتع بصفة الامتياز أو الرهن إذا توافرت الشروط القانونية.

ج. الاستعانة بقاضي التنفيذ لمواجهة أي عراقيل أو منازعات شكلية.

وتكمن أهمية هذه الحقوق في ضمان استقرار المعاملات المدنية والائتمانية، وتحقيق الردع العام والخاص ضد المماطلة.

3- حماية المدين في مواجهة إجراءات التنفيذ

رغم أحقية الدائن في التنفيذ، إلا أن المشرّع الجزائري منح المدين عدة ضمانات، منها[2]:

أ. مبدأ التدرج في التنفيذ: حيث لا يُلجأ إلى الحجز العقاري إلا بعد استنفاد وسائل الحجز المنقولة الأقل ضررًا.

ب. حماية الأموال غير القابلة للحجز: مثل أدوات العمل الأساسية، المسكن العائلي في بعض الحالات، أو راتب الكفاف.

ج. حق التظلم أمام قاضي التنفيذ عند وجود تعسف أو تجاوز.

د. إمكانية الدفع المؤجل أو التفاوض القضائي عند العسر الظرفي.

---

[1]- خديجة بودبوز، ضمانات المدين في مواجهة الحجز العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة جزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2018، ص 74.

[2]- أمينة بوعزيز، المرجع السابق، ص 407.

ويُعد ذلك تطبيقًا لما قررته المادة 648 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تتيح للمدين تقديم منازعات في التنفيذ.

4- تطبيقات قضائية ومواقف فقهية

أكدت المحاكم الجزائرية، في عدة اجتهادات، على ضرورة احترام هذا التوازن، حيث صدر في أحد القرارات المحكمة العليا على أنه يشترط في الحجز العقاري أن يكون الوسيلة الأخيرة بعد استنفاد الحجز على المنقول، حفاظًا على مصلحة المدين وحقوقه الإنسانية والاجتماعية[1].

كما ذهب الفقه إلى اعتبار هذا التوازن ركيزة أخلاقية وقانونية للتنفيذ، إذ لا يمكن تحقيق العدالة في التنفيذ دون توازن حقيقي بين أطرافه[2].

5- مظاهر الموازنة في التشريع المقارن

في فرنسا مثلًا، يُكرّس قاضي التنفيذ (Juge de l'exécution) هذا التوازن من خلال سلطته في وقف التنفيذ أو تعديله، مراعيًا ظروف المدين (المادة L.213-6 من Code de l'organisation judiciaire)[3].

وفي مصر، نص القانون رقم 76 لسنة 2007 في تعديلاته لقانون المرافعات على وقف التنفيذ عند ثبوت تعسف ظاهر[4].

وبناء على ما سبق فإن حماية حقوق الدائن لا يجب أن تكون على حساب مصلحة المدين، كما أن مراعاة ظروف المدين لا تعني تعطيل حق الدائن. والموازنة بينهما هي من

---

[1]- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 431540، مؤرخ في 21 نوفمبر 2019، منشور في المجلة القضائية، عدد خاص سنة 2020، ص 118.

[2]- ناصر بن داوود، المرجع السابق، ص 230.

[3] Philippe Simler & Philippe Débecque, Les sûretés, 7e éd, Dalloz, Paris, 2022, pp. 465.

[4]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 445.

مقومات عدالة التنفيذ، التي تُكرّس مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، وتضمن استقرار المعاملات واحترام حقوق الإنسان في آن واحد.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه على العقار المرهون

يعد التنفيذ الجبري وسيلة قانونية يضمن بها الدائن استيفاء حقوقه من أموال المدين الممتنع عن الوفاء بالتزاماته. غير أن هذا التنفيذ يجب أن يُراعي شروطًا قانونية صارمة، خاصة فيما يتعلق بالمحجوز عليه، وذلك بغرض حماية حقوق جميع الأطراف ومنع أي تعسف قد يقع أثناء التنفيذ. ويمكن تصنيف هذه الشروط كما يلي:

أولا: الأهلية القانونية للمحجوز عليه

تعتبر الأهلية القانونية شرطًا جوهريًا لصحة إجراءات التنفيذ الجبري. وبموجب المادة 40 من القانون المدني الجزائري، فإن الشخص يكون كامل الأهلية إذا بلغ سن الرشد وهو 19 سنة، ولم يكن مصابًا بعوارض الأهلية كالعته أو الجنون. أما إذا كان المدين المحجوز عليه ناقص الأهلية أو عديمها، كالقُصّر أو المحجور عليهم، فإنه لا يمكن مباشرة التنفيذ ضدهم إلا من خلال ممثلهم القانوني، سواء كان وليًا أو وصيًا أو مقدمًا قضائيًا[1].

وفي هذا السياق، تنص المادة 722 من القانون المدني على أنه في حالة اكتشاف نقص الأهلية خلال التنفيذ، يُبطل هذا الأخير، ما لم يتم تصحيحه بتعيين ممثل قانوني للمدين. وبالتالي، لا يجوز توجيه إجراءات التنفيذ ضد المدين القاصر إلا من خلال ممثله الشرعي، وإلا عُدَّت باطلة وغير منتجة لأي أثر قانوني.

ثانيا: حالة المدين المحبوس ومدى خضوعه للتنفيذ الجبري

وفقًا لنص المادة 619 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يمكن للدائنين تنفيذ الحجز الجبري على أموال المدين المحبوس، خاصة إذا كان محكومًا عليه بعقوبة نهائية أو بعقوبة

[1]– بلقاسم محمد بوصري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراة، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014، ص 85.

سالبة للحرية لمدة تتجاوز سنتين. غير أن التنفيذ في هذه الحالة يتطلب إجراءات خاصة، أهمها[1]:

1. تقديم طلب إلى رئيس المحكمة لتعيين وكيل خاص يتولى إدارة أموال المحبوس والتصرف فيها بغرض تنفيذ الحجز واستيفاء حقوق الدائنين.

2. استمرار إجراءات التنفيذ بشكل قانوني، على أن يتم إخطار المدين المحبوس بها وفق الأشكال القانونية.

أما إذا لم يكن للمدين المحبوس أي أموال ظاهرة للتنفيذ عليها، فإن التنفيذ قد يُعلق إلى حين الإفراج عنه أو ثبوت وجود أموال يمكن الحجز عليها.

ثالثا: حالة المدين المفلس وأثرها على التنفيذ الجبري

تعتبر حالة الإفلاس من العوائق التي قد تُعطّل إجراءات التنفيذ الجبري، حيث يخضع المدين المفلس إلى إجراءات خاصة وفقًا لأحكام القانون التجاري الجزائري[2].

بموجب المادة 245 من القانون التجاري، فإن إعلان إفلاس المدين يُوقف جميع إجراءات التنفيذ الفردي من قبل الدائنين، إذ تنتقل أمواله إلى نظام التفليسة الذي تشرف عليه المحكمة التجارية. ويصبح بيع أصول المدين وتوزيعها بين الدائنين من اختصاص وكيل التفليسة، لضمان توزيع عادل للأموال وفق ترتيب الأولويات القانونية.

لذلك، لا يجوز لأي دائن أن ينفرد بالتنفيذ على أموال المدين المفلس، ويجب عليه الانضمام إلى إجراءات التفليسة وانتظار التسوية النهائية لديونه وفقًا للترتيب المحدد قانونًا.

رابعا: القيود القانونية على تصرفات المدين أثناء التنفيذ

---

[1]– سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص21.

[2]– نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري الغير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، رسالة ماجيستير، كلية الحقوق البليدة، 2004، ص 45.

يُفرض على المدين بعض القيود القانونية بمجرد شروع الدائن في إجراءات التنفيذ الجبري، وذلك لمنع التلاعب بأمواله أو تهريبها للإضرار بحقوق الدائنين[1].

وقد نصت المادة 722 من القانون المدني على أنه إذا حاول المدين التصرف في أمواله بعد بدء التنفيذ، فإن هذا التصرف قد يُعتبر باطلًا قانونيًا إذا ثبت أنه تم بقصد الإضرار بالدائنين. ومن ثم، يحق للدائن أن يطعن في هذه التصرفات أمام المحكمة المختصة والمطالبة بإلغائها بموجب دعوى عدم نفاذ التصرفات أو ما يُعرف بدعوى الصورية.

وبهذا إذا قام المدين ببيع عقار محجوز عليه بعد بدء التنفيذ، فإن للدائن الحق في المطالبة بإبطال هذا البيع إذا كان الهدف منه التهرب من الوفاء بالدين.

ومن ناحية أخرى، إذا قام المدين بالتنازل عن أمواله لأحد أقاربه دون مقابل حقيقي، فإنه يمكن اعتباره تصرفًا احتياليًا يُبطل بحكم قضائي.

وبهذا، يتجلى حرص المشرع على تنظيم إجراءات التنفيذ الجبري بطريقة متوازنة، تحمي حقوق جميع الأطراف وفقًا لمبادئ العدالة والإنصاف.

[1]– عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 71.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون

يعد الحجز التنفيذي على العقار المرهون من الإجراءات القانونية التي تهدف إلى ضمان استيفاء حقوق الدائن المرتهن من خلال التنفيذ على العقار محل الرهن. ويستند هذا الإجراء إلى مبدأ أساسي في المعاملات المدنية يتمثل في حق الدائن في التنفيذ على أموال المدين عند امتناعه عن الوفاء بالتزاماته.

وقد خصص المشرع الجزائري مجموعة من الأحكام لتنظيم إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون، وذلك في إطار قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث وضع قواعد دقيقة تحدد شروط الحجز ومراحله بدءًا من استصدار أمر الحجز وانتهاءً بالبيع الجبري للعقار المحجوز.

وفي هذا الإطار، يتطلب الحجز التنفيذي على العقار المرهون استيفاء شروط قانونية محددة، كما يخضع لرقابة السلطة القضائية لضمان احترام حقوق جميع الأطراف المتدخلة في العملية التنفيذية. ومن هنا تأتي أهمية دراسة هذه الإجراءات تفصيليًا للوقوف على مدى نجاعتها في تحقيق التوازن بين مصلحة الدائن المرتهن وحقوق المدين الراهن والغير.

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه

يُعد استصدار أمر الحجز على العقار المرهون الخطوة الأولى في مسار التنفيذ الجبري، حيث يمكّن الدائن المرتهن من اتخاذ إجراءات تحفظية لضمان استيفاء حقوقه. وقد حرص المشرّع الجزائري على وضع إطار قانوني دقيق لهذه المرحلة، إذ نصّ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على شروط وإجراءات تقديم طلب الحجز، والجهة المختصة بإصداره، فضلًا عن البيانات الإلزامية التي يجب أن يتضمنها الأمر.

وبمجرد صدور أمر الحجز، يكون على الدائن القيام بتبليغه وفقًا للقواعد القانونية المنصوص عليها، وذلك لضمان علم المدين بالإجراء المتخذ ضده ومنحه الفرصة لممارسة حقوقه القانونية، سواء من خلال الوفاء بالدين أو الطعن في الحجز عند الاقتضاء. ويعد التبليغ

مرحلة أساسية لضمان صحة إجراءات التنفيذ، إذ يترتب على الإخلال بها إمكانية بطلان الحجز برمته.

وبالنظر إلى أهمية هذه المرحلة في مسار التنفيذ، يستدعي الأمر دراسة معمقة لشروط استصدار أمر الحجز، وآليات تبليغه، والآثار القانونية المترتبة عليه، بما يحقق التوازن بين حقوق الدائن وضمانات المدين.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز

يعد إصدار أمر الحجز على العقار المرهون مرحلة جوهرية في تنفيذ الضمانات العينية، حيث يمنح الدائن الحق في التنفيذ على العقار لاستيفاء دينه في حال إخلال المدين بالتزاماته. ويستند هذا الإجراء إلى عدة نصوص قانونية تحدد شروطه وآثاره.

وفي قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري تم نص عدة شروط لإصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار المرهون وتتمثل في[1]:

أ- يتم إصدار أمر الحجز وفقًا لأحكام القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2] على ضرورة إرفاق الطلب بوثائق ومستندات تثبت صحة الدين وطبيعته التنفيذية. كما تنص المادة 724 على البيانات التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز، مثل تحديد العقار المحجوز، ومشتملاته، وحدوده.

ب- لكي يتم إصدار أمر الحجز، يجب أن يكون الطلب مستوفيًا للشروط القانونية التالية:

ج- وجود سند تنفيذي: وفقًا للمادة 723 ق.إ.م.إ، لا يمكن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي.

---

[1]- بلقاسم محمد بوصري، المرجع السابق، ص 69.

[2]- القانون رقم 08-09، المرجع السابق

د- تحديد الدين المطلوب الوفاء به: يجب أن يكون الدين محقق الوجود، معين المقدار، وحالّ الأداء، وذلك وفقًا لأحكام المادة 724 ق.إ.م.إ.

و- تحديد العقار المحجوز تحديدًا دقيقًا: تنص المادة 3/724 ق.إ.م.إ على ضرورة وصف العقار، مشتملاته، ومساحته، ورقم القطعة الأرضية عند الاقتضاء.

ي- يصدر رئيس المحكمة المختصة إقليميًا أمر الحجز بناءً على عريضة يقدمها الدائن، وفقًا لما نصت عليه المادة 723 ق.إ.م.إ. ويكون الأمر غير قابل لأي طعن إلا في حالات محددة تتعلق بانعدام أحد البيانات الأساسية التي يفرضها القانون[1].

وبعد صدور أمر الحجز تترتب بعده آثار قانونية، تتمثل في:

أ- تقييد حق المدين في التصرف بالعقار: يصبح العقار محجوزًا قانونيًا، مما يمنع المدين من بيعه أو التصرف فيه بأي شكل من الأشكال.

ب- تمكين الدائن من المضي قدمًا في إجراءات التنفيذ: بعد صدور أمر الحجز، يمكن للدائن متابعة باقي إجراءات البيع بالمزاد العلني وفقًا للمقتضيات القانونية.

ج- عدم قابلية أمر الحجز للطعن: تنص المادة 724 ق.إ.م.إ على أن أمر الحجز لا يقبل أي طعن إلا في حالة غياب أحد البيانات الإلزامية.

د- إذا خالف أمر الحجز الشروط المنصوص عليها قانونًا، فإنه يكون عرضة للإبطال، حيث تعتبر جميع الإجراءات المترتبة عليه باطلة وفقًا لنص المادة 724 الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ.

فإن إصدار أمر الحجز على العقار المرهون يشكل خطوة أساسية في تنفيذ الضمانات العينية، وهو يخضع لمجموعة من الضوابط القانونية التي تهدف إلى حماية حقوق الدائنين دون

[1]- حمه مرامرية، المرجع السابق، ص 98.

الإضرار غير المشروع بالمدين. ويظل احترام الشروط الشكلية والموضوعية لهذا الإجراء أمرًا ضروريًا لتجنب حالات البطلان والإضرار بمصالح الأطراف المتداخلة[1].

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه باستصدار أمر الحجز تنفيذي وانذاره

يعد تبليغ أمر الحجز التنفيذي على العقار المرهون وإنذار المحجوز عليه من المراحل الجوهرية في مسار التنفيذ العقاري، حيث يهدف إلى إعلام المدين بالإجراء المتخذ ضده ومنحه فرصة للوفاء أو الطعن وفقًا لما يقرره القانون. وقد نظم المشرّع الجزائري هذه الإجراءات بدقة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لاسيما في المواد المتعلقة بالتنفيذ الجبري.

أولًا: تبليغ أمر الحجز التنفيذي

تنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة تبليغ أمر الحجز التنفيذي للمدين المحجوز عليه وفقًا للإجراءات المقررة قانونًا. ويتم هذا التبليغ عن طريق المحضر القضائي، الذي يسلم نسخة رسمية من الأمر إلى المدين أو من يمثله قانونًا.

ويتعين أن يتضمن التبليغ مجموعة من البيانات الإلزامية التي نص عليها القانون، تتمثل في[2]:

- السند التنفيذي الذي تم بموجبه توقيع الحجز.
- قيمة الدين المطلوب الوفاء به.
- تحديد العقار المحجوز بشكل دقيق.
- تاريخ الأمر بالحجز والجهة التي أصدرته.

[1]– العربي الشحط عبد القادر، أ. نبيل صقر، المرجع السابق، ص 88.

[2]– محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار راية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط الأولى، 2012، ص 261.

ويترتب على عدم احترام هذه الإجراءات إمكانية الطعن ببطلان الحجز وفقًا لما نصت عليه المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خاصة إذا لم يتم التبليغ في الآجال القانونية أو لم يتضمن البيانات الجوهرية.

ثانيا: إنذار المحجوز عليه

بعد تبليغ أمر الحجز، يتم توجيه إنذار رسمي للمدين المحجوز عليه لحثّه على الوفاء بالدين تجنبًا للمضي في إجراءات البيع الجبري. وقد نصت المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة منح المحجوز عليه مهلة للوفاء قبل استكمال إجراءات التنفيذ[1].

ويشترط في الإنذار أن يكون مستوفيًا للبيانات التالية[2]:

بيان السند التنفيذي الذي استند إليه الحجز.

مبلغ الدين المطلوب سداده.

تحديد أجل قانوني للوفاء.

وفي حال امتناع المدين عن التنفيذ خلال المهلة المحددة، يتم الاستمرار في إجراءات التنفيذ الجبري، بما في ذلك إشهار الحجز واتخاذ التدابير اللازمة لبيع العقار بالمزاد العلني.

ثالثا: الآثار القانونية لتبليغ أمر الحجز والإنذار

يترتب على التبليغ والإنذار عدة آثار قانونية، من أهمها[3]:

---

[1]– زكريا سرايش، خيارات الحائز على مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، عدد 02، سنة 2010، 12.

[2]– نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة الجزائر، طبعة الثانية، 2008، ص 200.

[3]– ليلى زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 02، 1997، ص 30.

1. تقييد تصرفات المدين في العقار المحجوز، حيث لا يجوز له التصرف فيه بأي شكل قد يضر بحقوق الدائن، وفقًا لما نصت عليه المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2. احتساب مهلة الطعن، إذ تبدأ المهل القانونية للطعن أو الإشكال في التنفيذ من تاريخ التبليغ الرسمي، وفقًا لأحكام المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3. تمهيد الإجراءات لعملية البيع الجبري، حيث يعتبر التبليغ والإنذار من المراحل الأساسية التي يجب استيفاؤها قبل المضي قدمًا في بيع العقار المحجوز، كما أكدت ذلك المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن احترام القواعد القانونية المتعلقة بتبليغ أمر الحجز وإنذار المدين يضمن سير إجراءات التنفيذ وفقًا لمقتضيات العدالة، ويحقق التوازن بين حقوق الدائن وضمانات المدين، مما يسهم في تعزيز الثقة في النظام القانوني ويحافظ على استقرار المعاملات المدنية والتجارية.

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

يُعتبر قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية من أهم المراحل في مسار التنفيذ الجبري على العقار المرهون، إذ يهدف إلى إشهار الحجز في السجلات العقارية، مما يمنع المدين المحجوز عليه من التصرف في العقار بأي شكل قد يضر بحقوق الدائن. وقد نظم المشرّع الجزائري هذا الإجراء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى جانب القوانين العقارية التي تُحدد آليات القيد وآثاره القانونية.

الفرع الأول: أهمية قيد أمر الحجز في السجلات العقارية

يهدف قيد أمر الحجز التنفيذي إلى تحقيق عدة أهداف قانونية، من أهمها[1]:

[1]– مسعود ختير، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، المجلد الأول، العدد الثامن، سنة 2017، ص 297.

1. إعلام الغير بوضعية العقار المحجوز: حيث يُسجَّل أمر الحجز في المحافظة العقارية، مما يجعل كل من يريد التعامل بشأن العقار على علم بوجود إجراءات تنفيذية جارية عليه، وفقًا لأحكام المادة 793 من القانون المدني التي تنص على مبدأ الأثر المنشئ للقيد العقاري.

2. ضمان حقوق الدائن الحاجز: إذ يُعتبر القيد وسيلة لحماية حق الدائن في استيفاء دينه من ثمن العقار عند بيعه بالمزاد العلني، وذلك وفقًا لما نصت عليه المادة 911 من القانون المدني[1].

3. منع المدين من التصرف في العقار: حيث يُصبح العقار مقيدًا قانونيًا، فلا يمكن للمدين بيعه أو رهنه أو التصرف فيه بأي شكل قد يضر بحقوق الدائن، وذلك تنفيذًا لما قررته المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: إجراءات قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية

يُعدّ قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية خطوة جوهرية في مسار التنفيذ على العقار، إذ يُرتب هذا الإجراء آثارًا قانونية هامة تضمن حفظ حقوق الدائن ومراعاة مبدأ العلانية في المعاملات العقارية. فالحجز العقاري لا ينتج أثره القانوني الكامل تجاه الغير إلا بعد قيده لدى المحافظة العقارية المختصة، وفقًا لإجراءات محددة نص عليها القانون لضمان الشفافية والتنظيم. ويهدف هذا القيد إلى تمكين كل من يتعامل بشأن العقار من الاطلاع على الوضعية القانونية التي يوجد عليها، وتفادي التصرفات التي من شأنها الإضرار بحقوق الدائن الحاجز. وبذلك، فإن الوقوف على هذه الإجراءات يكشف عن مدى حرص المشرّع على تنظيم الحجز

[1]– إيمان سايغي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014، ص 90.

العقاري بشكل دقيق، ويبيّن الشروط الشكلية والجوهرية اللازمة لصحة القيد وآثاره القانونية، وتشمل هذه الاجراءات في[1]:

1. إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية:

بعد صدور أمر الحجز وتبليغه للمدين، يتعين على الدائن الحاجز إيداع نسخة منه لدى المحافظة العقارية المختصة، وذلك طبقًا لما نصت عليه المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2. تسجيل أمر الحجز في السجل العقاري:

تقوم المحافظة العقارية بتقييد أمر الحجز في السجل العقاري الخاص بالعقار المحجوز، بحيث يصبح هذا القيد ساريًا تجاه الغير، وهو ما أكدت عليه المادة 793 من القانون المدني التي توجب القيد لإشهار الحقوق العقارية.

3. إشعار الدائن الحاجز والمدين بإتمام عملية القيد:

بمجرد تسجيل أمر الحجز، يتم إبلاغ كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بذلك، وفقًا لما نصت عليه المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: الآثار القانونية لقيد أمر الحجز العقاري

يُشكّل قيد أمر الحجز العقاري مرحلة مفصلية في مسار التنفيذ العقاري، لما يترتب عليه من آثار قانونية بالغة الأهمية تمسّ مركز المدين والدائن، وتنعكس مباشرة على الوضعية القانونية للعقار محل الحجز. إذ أن هذا القيد لا يقتصر على كونه إجراء شكليًا، بل يُكسب الحجز طابعًا علنيًا ويُنتج أثره في مواجهة الغير، بما يحدّ من إمكانية التصرف في العقار أو المساس بحق الدائن الحاجز[2]. ويترتب عن ذلك ترتيب قانوني خاص في أولوية استيفاء

[1]– نصر الدين مروك، المرجع السابق، ص 98.

[2]– نصر الدين مروك، المرجع السابق، ص 100.

الديون، وتجريد المدين من سلطة التصرف الحر في المال المحجوز، مما يُسهم في حماية الضمان العام للدائنين وفي استقرار المعاملات العقارية. ومن ثم، فإن دراسة هذه الآثار تكتسي أهمية بالغة لفهم الفلسفة القانونية التي تحكم نظام الحجز العقاري في القانون الجزائري، ويترتب على القيد العقاري عدة آثار قانونية هامة، منها[1]:

1. منع أي تصرف قانوني في العقار المحجوز: حيث يصبح العقار غير قابل للبيع أو الرهن أو أي تصرف قانوني آخر، وذلك تطبيقًا لنص المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2. تحديد أولوية الدائنين الحاجزين: حيث يتم ترتيب الأولوية بين الدائنين وفقًا لتاريخ قيد الحجز في السجلات العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 912 من القانون المدني.

3. تهيئة العقار لعملية البيع بالمزاد العلني: إذ لا يمكن الشروع في بيع العقار بالمزاد العلني إلا بعد تسجيل الحجز في السجل العقاري، وفقًا لأحكام المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يُعد قيد أمر الحجز العقاري مرحلة جوهرية لضمان فعالية إجراءات التنفيذ الجبري، حيث يحقق الشفافية في التعاملات العقارية، ويحمي حقوق الدائنين، ويمنع المدين من التلاعب بأصوله. ومن ثم، فإن احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالقيد العقاري يعزز من مصداقية النظام القانوني ويساهم في تحقيق الأمن القانوني للعلاقات المدنية والتجارية[2].

[1]– ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 111.

[2]– العربي الشحط عبد القادر، أ. نبيل صقر، المرجع السابق، ص 118.

خلاصة الفصل الأول:

يتناول هذا الفصل موضوع الحجز التنفيذي على العقار المرهون، باعتباره أحد الإجراءات القانونية التي يلجأ إليها الدائن من أجل استيفاء حقه من المدين، من خلال التنفيذ على العقار محل الرهن وبيعه بالمزاد العلني. ويعد هذا الإجراء وسيلة فعالة لضمان تنفيذ الأحكام القضائية المتعلقة بالديون المضمونة برهن عقاري، وفقًا للشروط القانونية المحددة.

يتطلب اللجوء إلى الحجز التنفيذي توفر عدة شروط أساسية، أبرزها وجود دين ثابت ومستحق الأداء، وصدور حكم نهائي قابل للتنفيذ أو مشمول بالنفاذ المعجل، بالإضافة إلى توفر سند تنفيذي، مثل حكم قضائي أو عقد رسمي موثق. وعند استيفاء هذه الشروط، يتعين على الدائن تقديم طلب إلى الجهة القضائية المختصة لاستصدار أمر بالحجز التنفيذي، مع إثبات صحة الدين واستيفاء الإجراءات القانونية اللازمة. ويشمل ذلك إخطار المدين رسميًا بقرار الحجز، ومنحه فرصة للوفاء بالدين قبل الشروع في إجراءات البيع.

وتخضع إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون لعدة مراحل قانونية، تبدأ بقيد أمر الحجز في السجل العقاري لمنع المدين من التصرف فيه، ثم إجراء خبرة عقارية لتقييم قيمة العقار بشكل عادل، يليها الإعلان عن المزاد العلني وفقًا للإجراءات القانونية. وتهدف هذه المراحل إلى ضمان حقوق جميع الأطراف المعنية، سواء الدائن أو المدين أو الغير الذي قد يكون له مصلحة في العقار.

ويترتب على الحجز التنفيذي آثار قانونية متعددة، أهمها منع المدين من التصرف بالعقار بأي شكل كان، وانتقال حق الدائن إلى ثمن البيع بعد إتمام إجراءات المزاد العلني، كما يحق للغير الاعتراض على التنفيذ إذا كان له مصلحة مشروعة. وبهذا، يتجلى دور الحجز التنفيذي

كآلية قانونية توازن بين حقوق الدائن في استرداد مستحقاته وحقوق المدين في الدفاع عن ممتلكاته وفق الضوابط القانونية.

الفصل الثاني

دور القاضي المدني

العقارية في بيع العقار

المرهون

الفصل الثاني: دور القاضي البيوع العقارية في بيع العقار المرهون

يعد بيع العقار المرهون من أهم الإجراءات القانونية التي تهدف إلى ضمان استيفاء حقوق الدائنين عند عجز المدين عن الوفاء بالتزاماته. ونظرا لأهمية هذا الإجراء وخطورته على مصالح الأطراف المعنية، يتدخل القاضي بصفته المشرف على البيوع العقارية لضمان سير العملية وفقا للقانون، بما يحقق التوازن بين حقوق الدائنين وحقوق المدين وحقوق الغير.

يلعب القاضي دورا جوهريا في مختلف مراحل بيع العقار المرهون، بدءا من إصدار الأمر بالحجز التنفيذي، مرورا بالإشراف على إجراءات المزاد العلني، وصولا إلى توزيع ثمن البيع وفق الأولويات القانونية. ويهدف هذا الدور إلى ضمان احترام الضوابط القانونية، وحماية مصالح جميع الأطراف، ومنع أي تجاوزات قد تؤثر على عدالة التنفيذ العقاري.

وبالنظر إلى الطبيعة الخاصة للرهون العقارية، فإن تدخل القاضي لا يقتصر على مجرد الإشراف الإجرائي، بل يمتد إلى مراقبة مدى صحة الإجراءات والتأكد من التزامها بالنصوص القانونية، خاصة فيما يتعلق بالتبليغات، وتقدير ثمن العقار، وتحديد الشروط العادلة لبيعه. ومن هنا، تتجلى أهمية القاضي في تحقيق العدالة وضمان عدم الإضرار بالمدين من جهة، وعدم الإخلال بحقوق الدائنين من جهة أخرى، مما يجعل دوره أساسيا في الحفاظ على التوازن القانوني في البيوع العقارية.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المرهون بالمزاد العلني

يعد بيع العقار المرهون بالمزاد العلني من أهم الإجراءات القانونية التي تهدف إلى تمكين الدائن من استيفاء حقه عند إخفاق المدين في الوفاء بالتزاماته. غير أن هذا البيع لا يتم مباشرة، بل يسبقه مجموعة من الإجراءات التمهيدية التي تضمن سير العملية وفقًا للقانون وتحمي حقوق جميع الأطراف المعنية، سواء الدائن أو المدين أو الغير.

تتمثل هذه الإجراءات التمهيدية في سلسلة من الخطوات القانونية التي تبدأ باستصدار أمر الحجز التنفيذي على العقار، ثم قيده في السجل العقاري لضمان عدم التصرف فيه، يليه إشعار المدين ومنحه مهلة قانونية للوفاء بالدين قبل المضي في إجراءات البيع[1]. كما تشمل هذه المرحلة إعداد الخبرة العقارية لتحديد القيمة السوقية للعقار، والإعلان عن المزاد العلني وفق الضوابط القانونية لضمان الشفافية والمنافسة العادلة.

يهدف الالتزام بهذه الإجراءات إلى تحقيق التوازن بين حق الدائن في استيفاء دينه، وحق المدين في الدفاع عن مصالحه، إضافة إلى حماية حقوق المشترين المحتملين. ومن هنا، تبرز أهمية هذه المرحلة باعتبارها أساسًا قانونيًا يمهّد لتنفيذ البيع بطريقة عادلة ومنصفة، ما يعزز الثقة في منظومة التنفيذ العقاري.

المطلب الأول: قائمة شروط البيع وإجراءات المصادقة عليها

تعتبر قائمة شروط البيع وثيقة محورية في عملية بيع العقار المرهون بالمزاد العلني، حيث تتضمن جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم سير عملية البيع، بدءا من تحديد مواصفات العقار، مرورًا بشروط المزايدة، وانتهاءً بتحديد الالتزامات المترتبة على الأطراف المعنية[2]. ويخضع إعداد هذه القائمة والمصادقة عليها لإجراءات قانونية دقيقة تهدف إلى

---

[1]– العربي بلحاج ، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 98.

[2]– عبد الرزاق السنهوري،المرجع السابق، ص 1112.

ضمان الشفافية والعدالة في التنفيذ الجبري، وفقًا لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، لاسيما المواد المتعلقة بالتنفيذ الجبري للعقارات.

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع ومحتواها

تعد قائمة شروط البيع من الإجراءات الجوهرية في مسار التنفيذ العقاري، إذ تُمثّل الوثيقة التي تضبط الإطار القانوني والإجرائي لعملية البيع بالمزاد العلني. فهي تُعدّ بمثابة "القاعدة التنظيمية" التي تحكم العلاقة بين أطراف التنفيذ والمزايدين المحتملين، وتُحدد شروط المشاركة والمزايدة، وكذا التفاصيل الجوهرية للعقار موضوع الحجز. وتُعدّ قائمة شروط البيع أداة قانونية تهدف إلى ضمان الشفافية وتحقيق مبدأ المساواة بين المتزايدين، ما يُضفي على عملية البيع طابعًا من المشروعية والفعالية.

أولاً: الجهة المختصة بإعداد قائمة شروط البيع

تُعدّ قائمة شروط البيع بناءً على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز أو أي طرف ذي مصلحة في التنفيذ، بعد الحصول على أمر من رئيس المحكمة المختصة، وذلك تطبيقًا لأحكام المادة 397 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري[1]. ويُكلَّف المحضر القضائي عادة بتحرير هذه القائمة وفقًا لمقتضيات القانون، بعد إتمام إجراءات التبليغ والإلصاق.

وقد اشترط المشرّع الجزائري في المادة 398 من ذات القانون ضرورة أن تُحرَّر قائمة شروط البيع خلال أجل لا يتجاوز شهرين من تاريخ حجز العقار، وإلاّ عُدّ الحجز كأن لم يكن[2]، ما يُبرز الطبيعة الإلزامية لهذا الإجراء وخطورته القانونية في بطلان المسار التنفيذي برمّته.

[1]– قانون رقم 22-13، المرجع السابق، المادة 397.

[2]– قانون رقم 22-13، نفس المرجع، المادة 398.

ثانيًا: محتوى قائمة شروط البيع

تحتوي قائمة شروط البيع على بيانات جوهرية يجب أن تتضمّنها، حتى تكون صحيحة وسليمة قانونًا، ومن ذلك ما نصّت عليه المادة 399 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1]، والتي حدّدت المحتوى الإلزامي للقائمة كما يلي:

1. **تحديد العقار المحجوز بدقة:** يشمل ذكر موقعه، طبيعته، ومساحته، والحدود التي تُحيط به، مع الإشارة إلى رقم السجل العقاري أو مخطط المسح الطوبوغرافي إذا توفّر.

2. **ذكر الحقوق العينية أو الارتفاقية:** بما في ذلك الرهون الرسمية أو القضائية أو الحيازات السابقة، وكذا التحملات العقارية المسجّلة، إن وُجدت.

3. **الشروط التي يتمّ البيع وفقها:** مثل تاريخ المزاد، سعر الانطلاق، مكان إجراء البيع، الضمانات المطلوبة للمشاركة، وأي قيود أو اشتراطات قانونية أخرى.

4. **الإشارة إلى الشاغل للعقار:** مع بيان صفته القانونية، وما إذا كانت حيازته شرعية أو لا، وهو ما قد يؤثر على القيمة التجارية للعقار في المزاد.

هذا التفصيل في المضمون يجعل من قائمة شروط البيع وثيقة محورية تؤسس للعلانية القانونية التي تتطلبها عملية البيع القضائي، وتضمن علم الغير وتكافؤ الفرص بينهم[2].

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 399.

[2]– يوسف بن سعيد ، قانون التنفيذ في المواد المدنية، دار العلوم القانونية، الجزائر، ط الأولى، سنة 2021، ص 143.

ثالثًا: أهمية احترام الشكل والمحتوى

إنّ أيّ إخلال بشروط إعداد أو محتوى قائمة شروط البيع، مثل إغفال ذكر بيانات العقار أو الشروط الجوهرية، أو تجاوز الآجال القانونية، يُعرّض المسار التنفيذي للبطلان[1]، كما يمكن للمحكمة أن تُوقف إجراءات البيع إذا ثبت لها وجود غموض أو تلاعب في القائمة أو تعارض في المعلومات[2].

وقد ذهبت المحكمة العليا في العديد من قراراتها إلى أن قائمة شروط البيع تُعدّ من "الإجراءات الجوهرية التي لا يجوز الاستغناء عنها أو إجراؤها بصورة شكلية، وإلاّ أُبطلت عملية التنفيذ برمّتها"[3].

الفرع الثاني: إجراءات المصادقة على قائمة شروط البيع

تُعتبر المصادقة على قائمة شروط البيع إجراءً جوهريًا يسبق بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وتهدف هذه المصادقة إلى إضفاء الشرعية النهائية على الوثيقة التي تُحدّد كيفية ومواصفات بيع العقار. وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية خاصة لهذا الإجراء، بالنظر إلى آثاره القانونية البالغة على كل من المدين والدائن والغير.

[1]– قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 101883 مؤرخ في 2014/04/17، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2015، ص 212.

[2]– صالح بلحاج، التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط الأولى، سنة 2020، ص 189.

[3]– قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 081245، مؤرخ في 2016/06/23، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2017، ص 97.

أولاً: دعوة الأطراف لجلسة المصادقة

بعد تحرير قائمة شروط البيع، يتعيّن على المحضر القضائي أو الدائن الحاجز تحديد تاريخ لجلسة المصادقة، ويقوم بتبليغ استدعاء حضور هذه الجلسة لكل من المدين، والدائنين المقيدين، وكل ذي مصلحة، طبقًا للمادة 400 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

ويتمّ تبليغ هذه الاستدعاءات وفقًا لأحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في نفس القانون، مع احترام الآجال القانونية، إذ يجب أن يتم التبليغ قبل خمسة عشر (15) يومًا على الأقل من تاريخ الجلسة[2].

ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين الأطراف من الاطلاع على محتوى القائمة، وتقديم ملاحظاتهم أو اعتراضاتهم إن وجدت.

ثانيًا: عرض الاعتراضات ومناقشتها

خلال جلسة المصادقة، يمكن للمدين أو الغير المتدخل في الخصومة التنفيذية تقديم اعتراضاته على قائمة شروط البيع. وتتنوع أسباب الاعتراض، فقد تتعلق بوجود أخطاء في تحديد العقار أو في سرد الحقوق العينية، أو بعدم إدراج بعض الشروط الضرورية، أو بإغفال ذكر ديون معيّنة مسجّلة على العقار[3].

ويفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات، وله أن يأمر بإعادة تحرير القائمة أو تعديلها، أو رفض الاعتراض والمصادقة عليها كما هي. وتُعدّ هذه المرحلة من أبرز تجليات الرقابة القضائية على إجراءات التنفيذ، لضمان قانونيتها وسلامتها[4].

---

[1]– قانون رقم 22-13، المرجع السابق، المادة 400

[2]– قانون رقم 22-13، المرجع السابق، المادة 401.

[3]– سليم براهمية، التنفيذ العقاري في القانون الجزائري، دار الإشعاع، الجزائر، ط الاولى، سنة 2020، ص 211.

[4]– نوال بوشنافة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار المجد، الجزائر، د ط، سنة 2021، ص 134.

ثالثًا: إصدار الأمر بالمصادقة

إذا لم تُقدّم اعتراضات أو رُفضت بعد مناقشتها، يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر قضائي بالمصادقة على قائمة شروط البيع، ويعتبر هذا الأمر شرطًا لازمًا لمواصلة الإجراءات، ولا يمكن إجراء المزاد العلني إلا بعد هذه المصادقة[1].

وتُدوّن هذه المصادقة بمحضر رسمي، وتُعتبر قائمة شروط البيع المصادق عليها نهائية في مواجهة الكافة، ما لم يتم الطعن في المصادقة وفقًا للأشكال والآجال القانونية. وفي هذا السياق، قضت المحكمة العليا بأن المصادقة على قائمة شروط البيع "تشكل مرحلة فاصلة بين التحضير لعملية البيع والشروع في التنفيذ العيني لها، ولا يجوز تجاوزها تحت طائلة البطلان"[2].

رابعًا: الطعن في قرار المصادقة

يُجيز القانون للأطراف المتضررة من الأمر القاضي بالمصادقة على قائمة شروط البيع أن يطعنوا فيه عن طريق الاستئناف، خلال الأجل القانوني المحدد بخمسة عشر (15) يومًا من تاريخ التبليغ، طبقًا للمادة 407 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3].

ويترتّب على الطعن وقف تنفيذ البيع إلى غاية الفصل في الاستئناف، ما يوفّر ضمانة فعّالة لحماية حقوق المدين والغير[4]، ويمنع وقوع البيع قبل التأكد من مشروعية وشمولية القائمة.

---

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 403.

[2]– قرار المحكمة العليا، غرفة التنفيذ، رقم 115883، مؤرخ في 2015/03/12، المجلة القضائية، عدد خاص، 2016، ص 78.

[3]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 407.

[4]– الحاج زروقي، الرقابة القضائية على التنفيذ العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، سنة 2022، ص 267.

الفرع الثالث: أهمية قائمة شروط البيع في حماية حقوق الأطراف

تُشكّل قائمة شروط البيع إحدى الركائز الجوهرية في مسار التنفيذ العقاري، إذ لا تقتصر وظيفتها على كونها مجرد وثيقة تقنية لتنظيم البيع بالمزاد، بل تتجاوز ذلك لتكون أداة قانونية فاعلة في حماية حقوق الأطراف المعنية بعملية التنفيذ، سواء كانوا دائنين، مدينين، أو أغيارًا. فبفضل ما تضمنه من بيانات دقيقة وإجراءات قانونية مضبوطة، تُسهم قائمة شروط البيع في ضمان الشفافية، وتحقيق مبدأ العلانية والمساواة، وتوفير الحماية القانونية لكل الأطراف المتدخلة في العملية.

أولاً: حماية الدائن من ضياع حقوقه

تهدف قائمة شروط البيع أساسًا إلى تمكين الدائن الحاجز من ضمان استيفاء حقه عبر البيع القضائي للعقار المحجوز. فهي تُحدّد القيمة التقديرية للعقار وسعر الانطلاق في المزاد، ما يُساعد على بيعه بثمن عادل ومناسب، ويُقلّل من احتمال بيعه بأقل من قيمته السوقية بسبب الجهل أو الغموض[1].

كما تُساهم هذه القائمة في تنظيم الأولوية بين الدائنين المتعددين من خلال ضبط الوضعية القانونية للعقار، وما إذا كان مثقلاً بحقوق عينية مثل الرهن الرسمي أو الامتياز، وبهذا، تُحدّد بدقّة ترتيب الدائنين في الاستيفاء، تطبيقا لقاعدة الأسبقية القانونية في التنفيذ[2].

ثانيًا: حماية المدين من التعسف أو التقدير غير العادل

في مقابل حماية الدائن، تُؤدي قائمة شروط البيع دورًا محوريًا في حماية المدين من التعسف في التنفيذ، وذلك من خلال تمكينه من الاطلاع على كافة تفاصيل البيع، ومناقشة الشروط المقترحة، وتقديم اعتراضاته قبل المصادقة عليها.

[1]– عبد القادر نايلي، الوجيز في قانون التنفيذ الجبري، دار هومة، الجزائر، ط الأولى، سنة 2021، ص 255.

[2]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 402.

وقد نصّت المادة 402 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حق المدين أو من له مصلحة في الاعتراض على الشروط المقترحة[1]، وهو ما يُكرّس مبدأ المواجهة والحق في الدفاع حتى في مرحلة التنفيذ[2].

كما أن اشتراط المصادقة القضائية على القائمة يمنع تمرير شروط مجحفة أو غير مشروعة، ويُخضع العملية لرقابة قاضي التنفيذ، وهو ما يشكّل ضمانة أساسية لحماية المدين من ضياع ممتلكاته بسعر بخس أو بطرق ملتوية[3].

ثالثًا: حماية الغير (المزايدين والدائنين غير المباشرين)

تُسهم قائمة شروط البيع أيضًا في حماية حقوق الأغيار، وخصوصًا المزايدين، إذ تُحدّد شروط المشاركة بوضوح، مثل مبلغ الكفالة الواجب دفعه، وتاريخ ومكان المزاد، وحقوق العقار المثقلة عليه، مما يُمكّنهم من اتخاذ قرار واعٍ ومدروس بالمشاركة في المزاد أو العدول عنه[4].

كما تُحمي القائمة الدائنين غير الحاجزين (الدائنين المقيدين)، الذين يمكنهم التدخل في الإجراءات والمطالبة بحقوقهم، ويُراعى ترتيبهم بحسب تواريخ القيد، مما يضمن تحقيق العدالة التوزيعية بين الأطراف[5].

---

[1]– قانون رقم 22–13، نفس المرجع، المادة 403.

[2]– خالد بوعلام، حماية المدين في التنفيذ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة باتنة، سنة 2020، ص 167.

[3]– سليم براهمية، المرجع السابق، ص 219.

[4]– عبد الحكيم بن عبو، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثالث، دار المعرفة، الجزائر، ط الأولى، سنة 2022، ص 134.

[5]– سامي بوزياني، دور قائمة شروط البيع في ضمان الحقوق، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، العدد 2، 2021، ص92.

رابعًا: تحقيق الشفافية وتعزيز الثقة في نظام التنفيذ

إنّ الوضوح الذي توفره قائمة شروط البيع، والإجراءات الشكلية المصاحبة لها من تبليغ، إلصاق، ونشر، يُسهم في تكريس مبدأ الشفافية، ويُقلّل من احتمالات التلاعب والتواطؤ، كما يُضفي على عملية البيع طابعًا علنيًا يفتح الباب أمام أكبر عدد ممكن من المشاركين[1].

وفي هذا السياق، أكّدت المحكمة العليا أن "عدم احترام إجراءات إعداد أو تبليغ أو المصادقة على قائمة شروط البيع يخلّ بمبدأ العلانية ويمسّ بمشروعية التنفيذ، مما يؤدي إلى البطلان"[2].

المطلب الثاني: اعتراض على قائمة الشروط البيع وإجراءاته.

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع من الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري لحماية حقوق الأطراف المعنية بعملية التنفيذ الجبري، وذلك وفقا لما نص عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري. ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين المدين أو الدائنين الآخرين أو أي طرف له مصلحة في البيع من الطعن في شروط القائمة، سواء بسبب عدم احترامها للقواعد القانونية أو لانطوائها على إجحاف بحقوقهم. وقد نظم المشرع هذا الحق من خلال تحديد أسباب الاعتراض، وإجراءاته، والآثار القانونية المترتبة عليه، وذلك في المواد 392 إلى 396 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الأول: أسباب الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق القانون الجزائري

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الأسباب التي تبرر تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع، والتي تتمحور أساسًا حول حماية حقوق المدين والدائنين الآخرين، وضمان احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بتنفيذ الحجز العقاري.

---

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 401.

[2]– قرار المحكمة العليا، غرفة التنفيذ، رقم 118211، مؤرخ في 2019/12/17، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 2020، ص 74.

يعد عدم احترام الإجراءات القانونية من الأسباب الرئيسية التي تؤدي إلى الطعن في قائمة شروط البيع، حيث تشترط المادة 392 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1] أن تتضمن القائمة جميع البيانات الجوهرية المتعلقة بالعقار، مثل وصفه الدقيق، ومساحته، وحدوده، ووضعه القانوني، وذكر جميع الحقوق العينية المترتبة عليه. وإذا تبين أن القائمة لم تشتمل على هذه البيانات أو تضمنت أخطاءً فيها، فإن ذلك يشكل سببًا مشروعًا للاعتراض.

كما أن تقدير سعر العقار بسعر غير عادل يعد أحد أهم أسباب الطعن في القائمة، حيث تنص المادة 393 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يتم تحديد الثمن الأساسي للبيع بناء على تقرير خبير معتمد. فإذا كان السعر المحدد لا يعكس القيمة الحقيقية للعقار أو لم يأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة في تقييمه، يمكن للمدين أو الدائنين الآخرين تقديم اعتراض يطلبون فيه إعادة تقييم العقار قبل طرحه للبيع في المزاد العلني[2].

بالإضافة إلى ذلك، يمكن تقديم الاعتراض إذا كان هناك وجود حقوق عينية غير مذكورة في القائمة، حيث توجب المادة 394 من نفس القانون أن يتم إدراج جميع الحقوق العينية التبعية (مثل الرهن أو الامتيازات) بشكل واضح في القائمة. فإذا تم إغفال ذلك، أو لم يتم احترام ترتيب الامتيازات بين الدائنين، يحق للمتضرر تقديم اعتراض لحماية حقوقه.

الفرع الثاني: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق القانون الجزائري

حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع، وذلك بهدف ضمان دراسة الطلبات بشكل قانوني وعادل، دون عرقلة غير مبررة لسير إجراءات التنفيذ.

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 392.

[2]– محمد بن ناصر، إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2019، ص 216.

يتم تقديم الاعتراض بموجب عريضة افتتاحية للدعوى أمام رئيس المحكمة المختصة، وهو القاضي الذي يتولى إجراءات التنفيذ العقاري[1]. وتنص المادة 395 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن هذا الاعتراض يجب أن يقدم خلال أجل خمسة عشر يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، وإلا سقط الحق في الطعن.

بعد تسجيل الاعتراض، تقوم المحكمة بتبليغ جميع الأطراف المعنية، بمن فيهم الدائن الحاجز، المدين، والدائنين الآخرين، لإعطائهم فرصة لتقديم ردودهم ودفوعهم القانونية. وتنص المادة 396 من نفس القانون على أن المحكمة تقوم بعقد جلسة علنية للنظر في الاعتراض، حيث يتم الاستماع إلى جميع الأطراف، وفحص الوثائق المقدمة، وقد تلجأ المحكمة إلى تعيين خبير لإعادة تقييم العقار أو التحقق من صحة الإجراءات المتبعة في إعداد قائمة شروط البيع[2].

وبعد استكمال إجراءات التحقيق في الاعتراض، تصدر المحكمة قرارها النهائي، إما بقبول الاعتراض وإجراء التعديلات اللازمة على قائمة شروط البيع، أو برفض الاعتراض إذا ثبت أنه غير مؤسس قانونيا. وفي بعض الحالات، إذا تبين وجود عيوب جوهرية في القائمة، قد تقرر المحكمة إلغاءها بالكامل[3]، ما يستوجب إعادة إجراءات إعدادها من جديد وفقا للقانون.

الفرع الثالث: الآثار القانونية للاعتراض على قائمة شروط البيع

تُعد قائمة شروط البيع من المراحل الجوهرية في مسار إجراءات التنفيذ العقاري، إذ تتضمن البيانات الأساسية الخاصة بالعقار المراد بيعه، لا سيما أوصافه، الشروط الخاصة

---

[1]– كمال بلحاج ، الاجراءات القانونية للاعتراض على قائمة شروط البيع في المزاد العلني وفقا للتشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والقضاء، العدد 14، الجزائر، سنة 2020، 58.

[2]– سليم بوجمعة، دور القضاء في حماية حقوق المدين أثناء إجراءات التنفيذ العقاري، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، العدد 07، سنة 2022، ص 125.

[3]– قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، بتاريخ 2018/05/15، ملف رقم 112345، الذي تناول مدى قانونية الاعتراض على قائمة شروط البيع بناء على تقدير غير عادل لقيمة العقار.

بالمزايدة، سعر الانطلاق، وتاريخ جلسة البيع. ويمنح المشرع الأطراف المعنية – وفي مقدمتهم المدين – حق الاعتراض على هذه القائمة، حفاظًا على مبدأ المواجهة والعدالة، وضمانًا لعدم المساس بحقوقهم دون منحهم فرصة الدفاع.

ويثير هذا الاعتراض، من حيث آثاره القانونية، عدة نتائج إجرائية وموضوعية، تتعلق أولًا بتعليق السير في إجراءات البيع، وثانيًا بسلطة القاضي في تعديل قائمة الشروط، وأخيرًا بمصير العقار محل التنفيذ.

أولًا: وقف إجراءات البيع كأثر مباشر للاعتراض

نصت المادة 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن لكل ذي مصلحة، بعد إيداع قائمة شروط البيع، أن يعترض عليها خلال أجل خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ التبليغ الرسمي. ويترتب عن هذا الاعتراض – بقوة القانون – وقف إجراءات البيع إلى حين الفصل في الاعتراض من قبل قاضي البيوع العقارية[1].

ويُعد هذا الوقف إجراءً حمائيًا يضمن للطرف المعترض عدم المضي قدمًا في البيع قبل البت في ملاحظاته، سواء تعلقت بقيمة العقار، أو شروط المزايدة، أو هوية الدائنين، أو وصف العقار. وقد أكّد الفقه أن هذا التعليق هو من النظام العام الإجرائي، لا يجوز مخالفته أو تجاوزه[2].

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 760.

[2]– سعيد بوشعير، الوجيز في القانون القضائي الخاص: التنفيذ القضائي. الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، سنة 2020، ص 274.

وقد كرّست المحكمة العليا هذا المبدأ في قرارها الصادر بتاريخ 12 أفريل 2018، الذي جاء فيه: "إن الاعتراض على قائمة شروط البيع يوقف تلقائيًا جميع إجراءات التنفيذ إلى حين الفصل فيه بحكم نهائي..."[1].

ثانيًا: سلطة القاضي في تعديل أو رفض الاعتراض

بعد تسجيل الاعتراض، ينظر قاضي البيوع العقارية في مدى جديته وتوافر مبرراته القانونية. وله في ذلك سلطة تقديرية واسعة تخوّله رفض الاعتراض إذا كان شكليًا أو غير مؤسس، أو قبوله كليًا أو جزئيًا، مما قد يترتب عليه تعديل في شروط البيع، كتخفيض سعر الانطلاق أو تصحيح وصف العقار أو إعادة إجراءات التبليغ.

ويُعتبر القرار الصادر في هذا الشأن بمثابة حكم قضائي له حجية، ويخضع للطعن بالاستئناف أمام الجهة المختصة[2]. وقد أشار الأستاذ سعيد بوشعير إلى أن سلطة القاضي في هذه المرحلة تُمثل صورة من صور "رقابة القضاء على عدالة إجراءات التنفيذ العقاري[3].

ثالثًا: إعادة احتساب الآجال واستئناف إجراءات البيع

من بين الآثار القانونية الهامة للاعتراض على قائمة شروط البيع، أن الحكم الفاصل فيه – إذا ترتب عنه تعديل في القائمة – يُعيد حساب الآجال القانونية من جديد، لا سيما أجل النشر والإشهار، وأجل تعيين جلسة المزاد.

ذلك أن الإعلان الجديد يجب أن يستند إلى القائمة المعدّلة، مما يعني أن إجراءات البيع تُستأنف من النقطة التي تم التوقف عندها، أو من بدايتها في حال كانت التعديلات جوهرية.

---

[1]– المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 1187532، مؤرخ في 2018/04/12، المجلة القضائية، عدد خاص، 2019، ص 219.

[2]– مراد بن عبو، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزء الثاني، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2017، ص 143.

[3]– سعيد بوشعير، المرجع السابق، ص 275.

وقد شدد الفقه على أهمية احترام هذه القواعد الزمنية باعتبارها تضمن حقوق الغير من مزايدين ودائنين محتملين، وتكرّس مبدأ علنية الإجراءات. وبيّن الدكتور أحمد محيو في مؤلفه أن "كل إخلال بالإشهار الصحيح بعد الاعتراض، يبطل البيع الجبري ويعرضه للطعن بالبطلان"[1].

رابعًا: بطلان البيع في حالة تجاهل الاعتراض

إذا تم تجاهل الاعتراض ولم يتم الفصل فيه قبل جلسة البيع، فإن البيع اللاحق يكون معرضًا للبطلان، لكونه تم على أساس قائمة شروط معيبة أو محل نزاع. وقد قررت المحكمة العليا في عدة اجتهادات بطلان البيع لعدم الفصل في اعتراضات جدية، واعتبرت ذلك مساسًا بحقوق الدفاع والمساواة أمام القضاء[2].

كما أن تجاهل القاضي لهذا الاعتراض قد يؤدي إلى مساءلة الدولة في حال ثبوت ضرر مادي أصاب المعترض، كبيع العقار بثمن زهيد أو تفويت فرصة الدفاع.

[1]– أحمد محيو، القانون القضائي الخاص: التنفيذ. الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط الأولى، سنة 2018، ص 198.

[2]– المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 1124966، جلسة 2019/11/21، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 2020، ص 61.

المبحث الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وأثار التنفيذ على العقار المرهون

يعتبر البيع بالمزاد العلني من أهم وسائل التنفيذ على العقارات المرهونة، حيث يتيح للدائن المرتهن استيفاء دينه من ثمن العقار المبيع وفقا للإجراءات القانونية المحددة. ويتميز هذا النوع من البيع بكونه يتم تحت إشراف القضاء لضمان تحقيق العلانية والمنافسة العادلة بين المزايدين، مما يضمن بيع العقار بأفضل سعر ممكن.

ويمر تنفيذ البيع بالمزاد العلني بعدة مراحل، تبدأ بالإجراءات التمهيدية التي تسبق عملية البيع، ثم انعقاد المزاد ورسوه على المشتري الأعلى سعرا، مع ما يترتب على ذلك من آثار قانونية تتعلق بنقل الملكية وتحرير العقار من الالتزامات السابقة. غير أن الأمور قد لا تسير دائما بسلاسة، إذ قد تطرأ ظروف تستدعي إعادة بيع العقار المرهون، مما يستلزم تطبيق إجراءات قانونية جديدة تتعلق بإعادة البيع وتوزيع عوائد التنفيذ بين الدائنين وفق ترتيب معين يحدده القانون[1].

وانطلاقا من هذه المعطيات، سنتناول في هذا المبحث موضوع إجراءات البيع بالمزاد العلني وآثار التنفيذ على العقار المرهون من خلال مطلبين رئيسيين:

المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم رسو.

المطلب الثاني: إعادة بيع العقار المرهون وتوزيع عوائد التنفيذ.

المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم رسو

يعتبر البيع بالمزاد العلني من الوسائل القانونية الفعالة في التنفيذ الجبري على العقارات المرهونة، حيث يتيح للدائن استيفاء حقوقه من ثمن العقار عند تخلف المدين عن السداد، ويخضع هذا النوع من البيع لإجراءات قانونية صارمة تهدف إلى ضمان الشفافية وحماية حقوق

[1]– أحمد محيو، المرجع السابق، ص 201.

جميع الأطراف، سواء الدائن أو المدين أو المزايدين. كما أن إتمام المزاد يستلزم صدور حكم رسو المزاد[1]، الذي يُعد بمثابة عقد بيع جبري يرتب آثارا قانونية هامة.

الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني

يُعد البيع بالمزاد العلني وسيلة قانونية جبريّة لاقتضاء حقوق الدائنين عند تقاعس المدين عن الوفاء بدينه رغم إنذاره، خاصة إذا تعلق الأمر بعقار مرهون، ويُشرف القاضي على كافة مراحل هذا البيع لضمان سلامة الإجراءات واحترام قواعد العدالة والشفافية.

أولًا: تقديم طلب افتتاح إجراءات البيع

تبدأ العملية بتقديم الدائن الحائز لسند تنفيذي طلبًا إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، بغرض الأمر ببيع العقار جبريًا. يجب أن يُرفق الطلب بالعريضة الافتتاحية للدعوى، متضمنة نسخة من الحكم التنفيذي، ومحضر التبليغ، ووثائق تثبت تسجيل الرهن، ووصفًا دقيقًا للعقار محل التنفيذ[2].

ولا تُقبل العريضة إذا لم تكن مستوفية لهذه الشروط، باعتبارها إجراءات جوهرية لها أثر على مصير العملية برمتها، وقد قضى القضاء الجزائري في عدة مناسبات ببطلان إجراءات البيع عند الإخلال بهذه القواعد[3].

ثانيًا: تعيين خبير عقاري لتقدير قيمة العقار

بعد قبول الطلب شكلاً، يُصدر القاضي أمرًا بتعيين خبير عقاري معتمد يُكلف بتقدير القيمة التجارية للعقار المراد بيعه. ويجب أن يُعدّ الخبير تقريرًا مفصلًا يوضح فيه طبيعة

[1]– محمد حسنين، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2010، ص 456.

[2]- قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 759.

[3]– قرار المحكمة العليا، ملف رقم 0907274، مؤرخ في 2016/01/21، المجلة القضائية، عدد خاص 2016، ص 133.

العقار، مساحته، حالته، موقعه، والظروف المحيطة به، ويُودع التقرير في أمانة ضبط المحكمة قبل خمسة عشر (15) يومًا على الأقل من تاريخ الجلسة[1].

إن تدخل القاضي في هذه المرحلة لا يقتصر على تعيين الخبير فحسب، بل يمتد إلى مراقبة مدى احترامه للمهلة، وجودة التقرير المودع، وفي حالة وجود إخلال أو اعتراض من أحد الأطراف، يمكن للقاضي أن يأمر بخبرة مضادة ضمانًا للعدالة[2].

ثالثًا: الإعلان عن البيع بالمزاد

تُعد مرحلة الإعلان عن البيع من المراحل الجوهرية التي تؤثر على صحة العملية ونجاحها، إذ يُلزم القانون طالب البيع بنشر إعلان عن البيع في جريدتين يوميتين إحداهما محلية، مع تعليق نسخة من الإعلان في بهو المحكمة ومقر البلدية التي يوجد بها العقار، وذلك قبل الجلسة بـ 15 يومًا على الأقل[3].

ويتعين أن يتضمن الإعلان جميع البيانات الجوهرية، لا سيما تاريخ جلسة البيع، وصف العقار، سعر الانطلاق المحدد من قبل الخبير، والشروط الخاصة بالمزايدة. وقد ذهب بعض الفقه إلى اعتبار النشر والإشهار "ضمانًا أساسيًا للعلنية والمنافسة الحقيقية في المزايدة، دونها يفقد البيع مصداقيته القانونية"[4].

رابعًا: إجراء جلسة البيع العلني

---

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 761.

[2]– سعيد بوشعير، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، سنة 2014، ص 311.

[3]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 762.

[4]– عبد الغني بادي، البيع الجبري للعقار في التشريع الجزائري، مجلة البحوث القانونية، العدد 4، جامعة الجزائر 1، 2020، ص 45.

يُعقد المزاد العلني في جلسة علنية داخل قاعة الجلسات بمحكمة مقر العقار، تحت إشراف مباشر من القاضي، وتُفتتح الجلسة بعرض العقار بالسعر الأساسي المُقترح في تقرير الخبرة.

ويُسمح للراغبين بالمزايدة بالمشاركة بعد تقديم كفالة مالية مؤقتة تُحدَّد من طرف القاضي، وتُعاد لمن لم يرسُ عليهم المزاد. ويُرسى البيع على صاحب أعلى عرض، ويُدوَّن ذلك في محضر رسمي يُعدّ سندًا ناقلًا للملكية بعد المصادقة عليه من طرف القاضي[1].

في هذه المرحلة، يلعب القاضي دورًا محوريًا في تنظيم الجلسة، وضمان احترام الشروط القانونية، ومنع أي تواطؤ أو تحايل قد يُفرغ المزاد من مضمونه، وهو ما أكّدت عليه المحكمة العليا في أحد قراراتها بقولها: "وجوب احترام قواعد العلنية والمساواة في المزايدة باعتبارها من النظام العام القضائي"[2].

خامسًا: المصادقة على البيع وتحرير محضر الإرساء

لا يُعد البيع نهائيًا إلا بعد مصادقة القاضي عليه، وهي خطوة جوهرية لتثبيت انتقال الملكية وتحرير محضر الإرساء الرسمي. ويحق للمدين أو الغير المعني بالبيع الاعتراض خلال أجل ثمانية أيام من تاريخ الجلسة، ويبت القاضي في هذا الاعتراض قبل إصدار أمر المصادقة[3].

بمجرد المصادقة، يُعد المحضر سندًا رسميًا قابلاً للشهر العقاري، ويترتب عليه نقل الملكية قانونًا إلى الراسي عليه المزاد.

---

[1]– قانون رقم 22-13، المرجع السابق، المادة 763، 764، 765.

[2]– قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 0885964، جلسة 2014/04/10، المجلة القضائية، عدد خاص 2015، ص 276.

[3]– قانون رقم 22-13، المرجع السابق، المادة 766.

سادسًا: توزيع ثمن البيع

بعد تثبيت البيع، تُشرع المحكمة في إجراءات توزيع الثمن، حيث يتم خصم المصاريف القضائية وأتعاب الخبرة أولًا، ثم يُوزع ما تبقى من المبلغ على الدائنين حسب ترتيب امتيازاتهم ودرجاتهم كما هو منصوص عليه في القانون المدني، لا سيما في المواد من 982 إلى 996[1].

ويتم ذلك إما بالتراضي إذا لم تكن هناك منازعات، أو عن طريق دعوى توزيع قضائي أمام قاضي التنفيذ في حالة وجود أكثر من دائن.

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد

يُعد رسو المزاد المرحلة الأخيرة والحاسمة في إجراءات البيع بالمزاد العلني، حيث تُسند فيه الأموال أو الحقوق المعروضة للبيع إلى من قدّم أعلى عرض، ويُعلن القاضي أو الجهة المختصة "رسو المزاد" لصالحه، ويترتب على هذا الحكم آثار قانونية مهمة، لكونه يُؤسّس لنقل الملكية أو الحق محل المزاد، كما يُعد سندًا قانونيًا يُبنى عليه لاحقًا تنفيذ البيع وتحرير العقود اللازمة.

أولا: تعريف حكم رسو

حكم رسو المزاد هو القرار القضائي الذي يثبت بيع العقار للمزايد الذي قدم أعلى سعر خلال جلسة المزاد، ويُعد هذا الحكم بمثابة عقد بيع رسمي تنتقل بموجبه ملكية العقار إلى المشتري الجديد. وينص المادة 399 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن رسو المزاد لا يكون نهائيًا إلا بعد صدور حكم قضائي بذلك، مما يعني أن البيع لا يُعتبر نافذا إلا بعد المصادقة عليه قضائيا[2].

[1]– قانون رقم 05/07، المرجع السابق، المادة 982 الى 996.

[2]– عبد الله أوهايبية، التنفيذ الجبري على العقار في القانون الجزائري، دار الفكر الجامعي، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2016، ص 209.

ثانيا: الآثار القانونية لحكم رسو المزاد

يُعد حكم رسو المزاد المرحلة الفاصلة والحاسمة في إجراءات البيع الجبري للعقار، حيث يُترتب عنه انتقال ملكية العقار المبيع من المدين إلى الراسي عليه المزاد، بما يطوي عمليًا كافة المراحل السابقة من إجراءات التنفيذ.

ولا تقتصر أهمية هذا الحكم على كونه يُثبت نتيجة المزايدة، بل تتعداها إلى إحداث آثار قانونية مباشرة تمس أطراف العلاقة التنفيذية، كالدائنين والمدين والراسي عليه المزاد، وتمتد لتشمل تسجيل العقار وتطهيره من الحقوق العينية التبعية.

فبموجب هذا الحكم، ينتقل العقار إلى المشتري خاليًا من كل الرهون والامتيازات، وفقًا لما قرره المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يجعل له قوة إنشائية وتنفيذية في آنٍ واحد.

أ- نقل الملكية إلى المشتري الجديد:

بمجرد صدور حكم الرسو وتسجيله في المحافظة العقارية، تنتقل ملكية العقار نهائيا إلى المشتري[1]، ولا يكون للمدين أي حق في التصرف فيه، حيث تؤكد المادة 404 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن نقل الملكية يكون نافذًا بمجرد صدور الحكم وتسجيله.

ب- تحرير العقار من الرهون والديون السابقة

يؤدي حكم رسو المزاد إلى تطهير العقار من جميع الرهون والتقييدات السابقة، باستثناء بعض الحقوق العينية التي قد تبقى في حالات محددة ينص عليها القانون، وتنظم هذه القاعدة

[1]- محمد الأمين بن عبد الله، بيع العقار في المزاد العلني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2019، ص 46.

بموجب المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تؤكد أن المشتري الجديد يحصل على العقار خاليا من أي التزامات سابقة[1].

ج- إلزام المدين أو الشاغل بإخلاء العقار

يمنح الحكم للمشتري الجديد الحق في طلب إخلاء العقار إذا كان المدين أو أي طرف آخر يشغله دون سند قانوني، وإذا رفض المدين أو الشاغل الإخلاء طوعا[2]، يمكن للمشتري اللجوء إلى القضاء لتنفيذ الحكم بالقوة العمومية، وفقا لما جاء في المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

د- عدم قابلية حكم رسو المزاد للطعن إلا في حالات استثنائية

الأصل أن حكم رسو المزاد نهائي ولا يقبل الطعن، إلا في حالات محددة مثل وجود تلاعب في الإجراءات أو عدم احترام القواعد القانونية المنظمة للمزاد وتنص المادة 410 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز إلغاء البيع إذا ثبت وجود غش أو تدليس، ولكن يجب تقديم الطعن خلال المهل القانونية المحددة[3].

بناء على ما سبق، يعتبر البيع بالمزاد العلني آلية قانونية فعالة تضمن تنفيذ الأحكام واستيفاء الديون بطريقة عادلة وشفافة. كما أن حكم رسو المزاد يمثل مرحلة حاسمة في هذه العملية، حيث يكرس انتقال الملكية إلى المشتري الجديد، مع ترتيب آثار قانونية واضحة تضمن استقرار المعاملات العقارية الناتجة عن التنفيذ الجبري.

---

[1]- عبد الله أوهايبية، المرجع السابق، ص 215.

[2]- محمد بن عيسى، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، العدد 15، سنة 2020، ص110.

[3]- عبد القادر بوشمال، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة الباحث، الجزائر، العدد 12، سنة 2019، ص90.

المطلب الثاني: إعادة بيع العقار المرهون وتوزيع عوائد التنفيذ

يعتبر البيع بالمزاد العلني للعقار المرهون وسيلة قانونية تضمن استيفاء الدائنين لحقوقهم من خلال التنفيذ الجبري. غير أن هذا البيع قد يواجه عراقيل تؤدي إلى إعادة بيع العقار، سواء بسبب تخلف الراسي عليه المزاد عن الوفاء بالثمن أو لوجود عيوب في إجراءات المزاد. كما أن عوائد التنفيذ الناتجة عن البيع تخضع لنظام قانوني دقيق يحدد ترتيب الأولويات بين الدائنين وفقًا لمبدأ الأسبقية في الحقوق.

وعليه، يمكن تقسيم هذا المطلب إلى فرعين رئيسيين: الأول يتناول أسباب وإجراءات إعادة بيع العقار المرهون، والثاني يوضح آليات توزيع عوائد التنفيذ وفقًا للقاعدة القانونية الخاصة بأولوية الدائنين.

الفرع الأول: أسباب وإجراءات إعادة بيع العقار المرهون

يُعد الرهن العقاري أحد أهم وسائل الضمان في المعاملات المالية، حيث يضع المدين عقارًا كضمان لدَيْن لصالح الدائن، ويحتفظ بحق استغلاله ما لم يُخل بالتزامه. غير أن الإخلال من طرف المدين — ولا سيما عدم الوفاء بالدين في الآجال المحددة — يدفع الدائن إلى سلوك طريق التنفيذ الجبري، الذي قد ينتهي ببيع العقار المرهون في المزاد العلني.

ومع ذلك، قد لا تُكلل عملية البيع الأولى بالنجاح، أو قد تثور أسباب قانونية تستوجب إعادة البيع، كعدم التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن، أو وقوع غش أو مخالفة لإجراءات قانونية تمس بشرعية البيع. وهنا تظهر أهمية دراسة إعادة بيع العقار المرهون، سواء من حيث أسبابها التي تستوجب الرجوع إلى إجراءات جديدة، أو من حيث الآليات القانونية والإجرائية التي تنظم هذه الإعادة، ضمانًا للعدالة وحمايةً لحقوق جميع الأطراف.

ومن هذا المنطلق، سنتناول في هذا الفرع بيان الأسباب التي تؤدي إلى إعادة البيع، ثم نستعرض مختلف الإجراءات القانونية التي تضبط هذه العملية من جديد، في إطار من الشرعية والشفافية القضائية.

أولًا: أسباب إعادة البيع

قد يكون من الضروري إعادة بيع العقار المرهون إذا لم يكتمل البيع الأول أو ثبت بطلانه، ومن أهم الحالات التي تؤدي إلى ذلك:

أ. تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع الثمن، إذا لم يقم المشتري الذي رسى عليه المزاد بدفع الثمن في الأجل المحدد قانونا، يمكن للقضاء أن يأمر بإعادة البيع على مسؤوليته[1]، حيثتنص المادة 399 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري على أنه "إذا لم يدفع الراسي عليه المزاد الثمن في الأجل المحدد، يجوز إعادة البيع على مسؤوليته وتحصيل الفارق بين الثمنين إن وجد".

ب. بطلان إجراءات البيع الأول قد يتقرر بطلان البيع إذا لم تُحترم الضوابط القانونية مثل عدم احترام إجراءات الإعلان عن المزاد أو عدم حضور الجهات المعنية[2]، حيث نصت المادة 400 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يمكن الطعن في إجراءات البيع إذا ثبت وقوع غش أو إخلال جوهري بحقوق أحد الأطراف".

---

[1]– أكرم سالمي، التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة لعربي تبسي، تبسة، سنة 2022، ص 52.

[2]– أسامة هويدي، أليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة حمه خيضر، الوادي، الجزائر، سنة 2020، ص 45.

ج. عدم تغطية الدين من حصيلة البيع الأول، إذا لم يكن المبلغ المحصل من البيع الأول كافيا لسداد الديون المستحقة، يمكن طلب إعادة البيع لمحاولة الحصول على ثمن أعلى يغطي المبالغ المتبقية[1].

ثانيا: إجراءات إعادة البيع

تُعد إجراءات إعادة بيع العقار المرهون مرحلة أساسية تترتب عن فشل البيع الأول، ويتعيّن احترامها بدقة لضمان صحة البيع الجديد وسلامته القانونية، وهو ما يستوجب التطرق إلى الخطوات التي يفرضها القانون في هذا الشأن.

أ. إعلان إعادة البيع، يتم الإعلان عن جلسة جديدة للمزاد بنفس الإجراءات التي تمت في البيع الأول[2]، حيث تنص المادة 401 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "يجب الإعلان عن إعادة البيع بنفس طرق الإعلان عن البيع الأول، مع تحديد تاريخ جديد للجلسة".

ب. مسؤولية الراسي عليه المزاد في البيع الأول، يتحمل المشتري المتخلف الفارق في الثمن إذا كان البيع الثاني بثمن أقل من البيع الأول، حيث المادة 402 تنص على أنه "يُلزم الراسي عليه المزاد المتخلف بدفع الفرق بين الثمنين في حال كان البيع الثاني بثمن أقل".

---

[1]– رابح حماني، محاضرة ألقيت على طلبة القضاة دفعة 2020، حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

[2]– الموقع الالكتروني، https://www.mohamah.net/law/%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D9%88%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A9-%D8%AD%D9%88%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B6%D9%88%D8%A7%D8%A8%D8%B7-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AD%D9%83%D8%A7%D9%85-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5/ ، تاريخ الاطلاع، 2025/03/19، على الساعة 12:24.

ج. إعادة الجلسة والمزايدة من جديد، تنعقد جلسة البيع الثانية بنفس الإجراءات السابقة، ويُسمح بتقديم عروض جديدة **ويعلن** القاضي رسو المزاد من جديد بعد التأكد من استيفاء الشروط القانونية.

الفرع الثاني: توزيع عوائد التنفيذ

بعد إتمام البيع واستلام الثمن، يتم توزيع العوائد بين الدائنين وفقًا لمبدأ الأولوية القانونية، حيث يُراعى ترتيب الامتيازات بين الدائنين، سواء كانوا أصحاب رهون رسمية أو دائنين عاديين.

أولًا: ترتيب أولوية الدائنين في استيفاء حقوقهم

يُعدّ مبدأ ترتيب الأولوية بين الدائنين من المبادئ الأساسية التي يقوم عليها التنفيذ العقاري، لاسيما عندما تكون حصيلة البيع غير كافية لتغطية كافة الديون. فبمجرد بيع العقار محل الحجز، يُصار إلى توزيع العائدات المالية وفقًا لترتيب قانوني دقيق يُراعي طبيعة الديون، ووجود ضمانات عينية أو امتيازات قانونية، وتاريخ تسجيلها في السجلات العقارية.

ويجد هذا المبدأ سنده في قواعد العدالة التوزيعية التي تهدف إلى حفظ حقوق الدائنين وفقًا لما لهم من امتيازات، دون الإخلال بمراكزهم القانونية أو المساس بترتيبهم الذي قد يكون نتاجًا لعقود موثقة أو ضمانات قانونية خاصة. كما يُجسّد هذا الترتيب مبدأ "عدم المساواة بين الدائنين في الاستيفاء" إلا إذا تساوت مراكزهم القانونية، وهو ما يجعل من الترتيب بين الدائنين أداةً لحماية الضمانات العينية من جهة، وتنظيم المنافسة بين أصحاب الحقوق من جهة أخرى[1].

[1]- رابح حماني، المرجع السابق.

وتظهر أهمية هذا الترتيب بشكل بارز في حال تعدد الدائنين وتنازعهم على عوائد تنفيذ العقار المرهون، إذ يصبح من الضروري التمييز بين الدائن المرتهن، والدائن الممتاز، والدائن العادي، لترتيب أولوياتهم وتحديد نسب الاستفادة من الثمن الناتج عن التنفيذ.

كما أن احترام هذا الترتيب لا يمثل فقط التزامًا قانونيًا، بل يُعدّ ضمانة لشفافية عملية التنفيذ وعدالتها، ويعكس التوازن بين مصلحة الدائن في استيفاء دينه ومصلحة المدين في عدم تحمل ديون بغير ترتيب قانوني منصف.[1]

ويأتي الترتيب كما يلي:

أ. تغطية مصاريف التنفيذ وتشمل الرسوم القضائية وأتعاب المحضر القضائي والمصاريف الإدارية الخاصة بإجراءات البيع، حيث المادة 882 من القانون المدني الجزائري تعطي الأولوية لتغطية المصاريف قبل توزيع أي مبالغ أخرى.

ب. سداد حقوق الدائن المرتهن الأولباعتباره صاحب الامتياز الأول، يحق له استيفاء دينه مباشرة من ثمن البيع، حيث تنص المادة 890 من القانون المدني على أن "الرهن الرسمي يمنح الدائن المرتهن حق التقدم في استيفاء دينه قبل أي دائن آخر".

ج. توزيع المتبقي على الدائنين الآخرين، حيث بعد سداد الديون الممتازة، يتم توزيع باقي المبلغ على الدائنين العاديين وفقًا لنسبة مستحقاتهم وفي حالة تعدد الدائنين العاديين، يُطبق مبدأ التوزيع النسبي المنصوص عليه في المادة 408 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

---

[1]– محمد الأمين عبد الله، المرجع السابق، ص 152.

[2]– أمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، السنة الدراسية 2006/2005، ص 123.

د. إرجاع الفائض للمدين حيث إذا تبقى أي مبلغ بعد سداد جميع الديون، يتم إرجاعه إلى المدين وفقًا لما تقرره المحكمة حيث المادة 410 تنص على أن "أي مبالغ متبقية بعد استيفاء الديون المستحقة تعود إلى المدين أو ورثته".

ثانيا: آثار توزيع العوائد على الدائنين والمدين

يُعد توزيع العوائد المتحصلة من البيع القضائي للعقار المرهون خطوة محورية في مسار التنفيذ العقاري، إذ تنتهي بها عملية الحجز التنفيذي وتُترجم فيها الآثار القانونية للضمانات العينية والترتيب بين الدائنين. وينتج عن هذه المرحلة جملة من الآثار القانونية التي تمس الدائنين من جهة، والمدين من جهة أخرى، سواء من حيث الوفاء بالحقوق أو من حيث آثار التصفية الجزئية أو الكاملة للدين.

1: آثار توزيع العوائد على الدائنين

يترتب عن توزيع عوائد البيع القضائي للعقار المرهون استفادة الدائنين من حصيلة البيع بحسب مرتبتهم في الترتيب القانوني للديون. ويخضع هذا الترتيب لمبدأ "الأولوية في الاستيفاء"، بحيث يُقدَّم الدائنون أصحاب الحقوق العينية التبعية – كالدائن المرتهن – على غيرهم من الدائنين العاديين الذين لا يتمتعون إلا بضمان عام على أموال المدين[1].

ويتم إعداد مشروع التوزيع من طرف محافظ البيع العقاري بعد خصم المصاريف القضائية والتكاليف القانونية الأخرى، ويتم إبلاغ الدائنين به ليُمارسوا حقهم في الاعتراض خلال الآجال القانونية إذا ما رأوا أن المشروع يمس بحقوقهم أو يخالف ترتيب الامتيازات[2]، وفي حال وجود

[1]– عبد الحميد البوصيري، الوجيز في القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار هومة، الجزائر، ط2، سنة 2020، ص 311.

[2]– يحيى حسني، القانون القضائي الخاص: التنفيذ الجبري وحجوزات التنفيذ العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط3، سنة 2021، ص 189.

اعتراضات، تُفصل فيها الجهة القضائية المختصة وفقًا للمواد 938 إلى 941 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري[1].

ويترتب عن هذا التوزيع تمكين كل دائن من استيفاء حقه – كليًا أو جزئيًا – بحسب المرتبة والمبلغ المحصل من البيع، ما يُحقق الغاية من الحجز التنفيذي وهي استرجاع الدين بواسطة ضمان عيني ثابت.

2: آثار توزيع العوائد على المدين

من جهة المدين، فإن عملية توزيع العوائد تفرز آثارًا مالية وقانونية مباشرة. فإذا تجاوزت حصيلة البيع مجموع الديون، فإن ما تبقى يُعد فائضًا يُردّ إلى المدين، باعتباره ما زال مالكًا لهذا الجزء من ثمن العقار، وهو ما يكرّسه مبدأ "رد الفائض إلى المدين بعد الوفاء بحقوق الدائنين"[2]. أما في حالة ما إذا كانت العوائد غير كافية لتغطية مجموع الديون، فإن ذمة المدين تبقى مشغولة بما تبقى منها، ويجوز للدائنين اللجوء إلى أموال أخرى يملكها المدين لمواصلة إجراءات التنفيذ، شريطة مراعاة القواعد العامة المتعلقة بالحجز على المنقول أو الراتب أو الحسابات البنكية[3].

كما أن هذا التوزيع قد تكون له تبعات قانونية مستقبلية، مثل إمكانية إدراج المدين في القوائم الوطنية للبنوك المركزية كمُدانٍ أو تخلفه عن الوفاء، ما يؤثر على قدرته على الاقتراض أو التعاملات التجارية مستقبلاً[4].

---

[1]– قانون رقم 22–13، المرجع السابق، المادة 938، 941.

[2]– أحمد بن سعيد، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية – التنفيذ الجبري، الجزء الثاني، منشورات جامعة الجزائر، ط1، سنة 2019، ص 264.

[3]– سعيد بوفلجة، الطرق التنفيذية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط1، سنة 2018، ص 143.

[4]– حكيم مباركي، التنفيذ العقاري بين النظرية والتطبيق، دار الإشعاع، وهران، ط1، سنة 2022، ص 210.

وتجدر الإشارة إلى أن المدين له الحق في الاعتراض على مشروع التوزيع إذا ما لاحظ أن هناك أخطاء قد تؤدي إلى حرمانه من فائض مستحق، أو تضرّ بمركزه المالي، وله أن يطعن في إجراءات التوزيع لدى الجهات القضائية المختصة في إطار ما يسمح به القانون.

وفي نهاية هذا المطلب، يمكننا القول أن نظام إعادة بيع العقار المرهون وتوزيع عوائد التنفيذ يعتبر من الضمانات القانونية التي تحمي مصالح جميع الأطراف، حيث يضمن إعادة البيع حقوق الدائنين في حالة إخلال المشتري بالتزاماته، بينما يضمن توزيع العوائد ترتيبًا عادلاً للدائنين وفقًا للأسبقية القانونية. ويظل القاضي المشرف على التنفيذ الجبري مسؤولًا عن ضمان احترام الإجراءات القانونية بما يحفظ استقرار المعاملات العقارية ويحقق العدالة بين الأطراف المعنية.

خلاصة الفصل الثاني: دور القاضي البيوع في بيع العقار المرهون

يعد القاضي عنصرا أساسيا في إجراءات بيع العقار المرهون، حيث يضطلع بدور رقابي وقضائي يهدف إلى ضمان احترام القواعد القانونية والإجرائية التي تحكم التنفيذ الجبري. وتتجلى أهمية القاضي في مختلف مراحل البيع، بدءًا من إصدار الأوامر التمهيدية، مرورًا بالإشراف على إجراءات الحجز والإعلان عن المزاد العلني، وصولًا إلى الفصل في المنازعات المتعلقة برسو المزاد وتوزيع عوائد التنفيذ بين الدائنين.

ويبرز تدخل القاضي بشكل خاص عند منح الإذن بالبيع، حيث يتأكد من استيفاء جميع الشروط القانونية، مثل صحة السند التنفيذي وشرعية الدين، كما يتدخل لضمان حقوق المدين من خلال منحه آجالًا للطعن أو تسوية وضعيته قبل تنفيذ البيع. كما يمارس القاضي سلطته في الفصل في الإشكالات العارضة، سواء تعلق الأمر بادعاءات الغير أو منازعات الأولوية بين الدائنين.

علاوة على ذلك، يساهم القاضي في حماية مبدأ العلانية والشفافية في المزاد العلني، من خلال الإشراف على إجراءات الإعلان وتحديد القيمة الافتتاحية للعقار، لضمان تحقيق أكبر قدر ممكن من العوائد، مما يعود بالنفع على جميع الأطراف المعنية. كما يتولى التصديق على حكم رسو المزاد، مما يمنح القوة القانونية لانتقال الملكية إلى المشتري الجديد، مع ترتيب الآثار القانونية الناتجة عن البيع.

بناء على ذلك، يتضح أن دور القاضي في البيوع العقارية وبيع العقار المرهون يتجاوز كونه دورًا إشرافيًا فقط، ليصبح ضمانة أساسية لتحقيق العدالة بين أطراف التنفيذ، ومنع أي تجاوز قد يضر بمصلحة المدين أو يخل بحقوق الدائنين.

خاتمة

خاتمة:

يعد الحجز التنفيذي على العقار المرهون من أهم الآليات القانونية التي تتيح للدائنين استيفاء حقوقهم عند امتناع المدين عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. ونظرًا لكون العقارات تمثل في الغالب الضمانة الأساسية في المعاملات الائتمانية، فإن تنظيم إجراءات الحجز التنفيذي يكتسي أهمية بالغة لضمان تحقيق التوازن بين مصالح الدائن المرتهن الذي يسعى إلى استرداد دينه، ومصلحة المدين الذي قد يواجه صعوبات مالية تجعله غير قادر على السداد.

وقد كشفت هذه الدراسة عن أن الحجز التنفيذي على العقار المرهون يخضع لمنظومة قانونية محكمة في القانون الجزائري، حيث يمر بمراحل متعددة بدءًا من الإنذار الرسمي للمدين، مرورًا بإجراءات الحجز وإشهاره، ثم البيع بالمزاد العلني، وأخيرًا توزيع عائدات التنفيذ على الدائنين وفق الترتيب القانوني المحدد. كما أن هذه الإجراءات، رغم وضوحها من الناحية التشريعية، تصطدم في الواقع العملي بعدة إشكالات تتعلق بسرعة التنفيذ، وضمان شفافية المزاد، وحماية حقوق جميع الأطراف المتداخلة في العملية.

من خلال تحليل النصوص القانونية والاجتهادات القضائية المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار المرهون، تم التوصل إلى مجموعة من النتائج المهمة، يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. أهمية الضمانات القانونية للمدين: رغم أن التنفيذ الجبري يهدف إلى تمكين الدائن من استيفاء دينه، إلا أن المشرع الجزائري حرص على وضع ضمانات لحماية المدين من التعسف، من خلال اشتراط وجود سند تنفيذي، وتوجيه إنذار رسمي قبل الشروع في الحجز، بالإضافة إلى إمكانية الطعن في إجراءات التنفيذ.

2. الدور المحوري للقضاء في عملية التنفيذ: لا يقتصر دور القاضي على الإشراف على البيع بالمزاد العلني، بل يمتد إلى الرقابة على إجراءات الحجز، والتصديق على حكم رسو المزاد، والفصل في المنازعات المتعلقة بترتيب الدائنين أو الطعون المقدمة من المدين أو الغير.

3. الإشكالات العملية التي تواجه التنفيذ الجبري: رغم وجود تنظيم قانوني واضح، إلا أن التنفيذ في الواقع العملي يواجه عقبات كثيرة، منها التأخر في استصدار الأحكام، وإشكالات في تقدير القيمة الافتتاحية للعقار عند بيعه، بالإضافة إلى كثرة الطعون التي قد تؤدي إلى إطالة مدة التنفيذ وتأخير استفادة الدائن من عوائد البيع.

4. إمكانية إعادة البيع كإجراء تصحيحي: منح المشرع الجزائري للدائن إمكانية إعادة بيع العقار في حال إخلال المشتري بالتزاماته بعد رسو المزاد، وهو ما يعكس حرصه على ضمان تنفيذ فعال لا يتأثر بامتناع المشتري عن دفع الثمن.

5. توزيع عائدات التنفيذ وفق ترتيب الأولويات: تخضع عملية توزيع العوائد لنظام قانوني محدد، حيث يتم تسديد المصاريف القضائية والتنفيذية أولًا، ثم تسديد حقوق الدائنين وفق ترتيبهم القانوني، مع منح الأولوية للدائن المرتهن الذي سجل رهنه قبل غيره.

استنادا إلى النتائج المتوصل إليها، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات التي من شأنها تحسين نظام الحجز التنفيذي على العقار المرهون، وتعزيز كفاءته وشفافيته، وذلك على النحو التالي:

1. تعديل بعض الأحكام القانونية المتعلقة بالتنفيذ الجبري: من الضروري مراجعة بعض النصوص الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، خاصة فيما يتعلق بآجال الطعن في إجراءات التنفيذ، بهدف تقليل التأخير الذي يؤثر على حقوق الدائنين.

2. تعزيز دور القاضي في الرقابة على إجراءات التنفيذ: يتطلب الأمر منح القضاة صلاحيات أوسع للتدخل الفوري عند وجود تجاوزات في إجراءات الحجز أو البيع بالمزاد العلني، مما يضمن شفافية العملية وحماية حقوق جميع الأطراف.

3. فرض معايير أكثر دقة في تقييم العقارات قبل بيعها بالمزاد العلني: نظرًا لأهمية السعر الافتتاحي في تحقيق توازن بين مصلحة الدائن والمدين، يجب الاستعانة بخبراء مستقلين لضمان تحديد القيمة الحقيقية للعقار وفق معايير موضوعية.

4. تقليل المدة الزمنية لإعادة البيع في حالة إخلال المشتري بالتزاماته: لضمان عدم تعطيل إجراءات التنفيذ، ينبغي تحديد آجال واضحة وصارمة للمشتري لدفع الثمن، مع فرض جزاءات على من يعرقل استكمال إجراءات البيع.

5. إدخال أنظمة إلكترونية لتسهيل إجراءات التنفيذ العقاري: يمكن استخدام المنصات الرقمية للإعلان عن المزادات العلنية، وتمكين الدائنين والمدينين من متابعة سير الإجراءات عبر الإنترنت، مما يساهم في تسريع التنفيذ وضمان الشفافية.

6. إنشاء هيئات متخصصة في التنفيذ العقاري: يمكن استحداث أجهزة قضائية أو إدارية مكلفة بمتابعة ملفات التنفيذ العقاري، مما يسهم في تقليل الضغط على المحاكم، وضمان تنفيذ سريع وعادل للإجراءات.

ختاما، إن موضوع الحجز التنفيذي على العقار المرهون يعكس أحد أهم الجوانب القانونية في مجال الضمانات العينية، لما له من تأثير مباشر على استقرار المعاملات الائتمانية وحماية حقوق الدائنين والمدينين على حد سواء. ورغم أن المشرع الجزائري وضع إطارًا قانونيًا دقيقًا لهذه الإجراءات، إلا أن الممارسة العملية تكشف عن تحديات تحتاج إلى مزيد من التطوير والتحديث لضمان تحقيق العدالة وسرعة التنفيذ. ومن هذا المنطلق، يبقى تطوير المنظومة القانونية والإدارية للتنفيذ الجبري ضرورة ملحة لمواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وتحقيق أكبر قدر من الفعالية والشفافية في هذا المجال الحيوي.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة مصادر والمراجع:

أولا: قائمة المصادر

أ- القوانين:

1-قانون رقم 05/07، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 2007/05/13، المعدل والمتمم الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 20 رمضان1395الموافق 1975/09/26، المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد58، سنة 1975.

2- قانون رقم 22-13، مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443، الموافق لـ 12 يونيو 2022، المعدل والمتمم لقانون رقم 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 18 صفر 1429، الموافق لـ 25 فبراير 2008، المنشور في الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 17 ربيع الثاني 1429، الموافق لـ 23 أبريل 2008.

ب- القرارات:

1- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، رقم 101883 مؤرخ في 2014/04/17، المجلة القضائية، العدد الثاني، 2015، ص. 212.

2- قرار المحكمة العليا، غرفة التنفيذ، رقم 115883، مؤرخ في 2015/03/12، المجلة القضائية، عدد خاص، 2016، ص. 78.

3- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، رقم 081245، مؤرخ في 2016/06/23، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2017، ص 97.

4- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 1187532، مؤرخ في 2018/04/12، المجلة القضائية، عدد خاص، 2019، ص 219.

5- قرار المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة المدنية، بتاريخ 2018/05/15، ملف رقم 112345، الذي تناول مدى قانونية الاعتراض على قائمة شروط البيع بناء على تقدير غير عادل لقيمة العقار.

6- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 431540، مؤرخ في 21 نوفمبر 2019، منشور في المجلة القضائية، عدد خاص سنة 2020، ص 118.

7- قرار المحكمة العليا، غرفة التنفيذ، رقم 118211، مؤرخ في 2019/12/17، المجلة القضائية، عدد خاص، سنة 2020، ص 74.

ثانيا: المراجع

أ- الكتب:

1- العربي الشحط عبد القادر، أ. نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، د.ط، 2008.

2- العربي بلحاج، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار هومة، الجزائر، 2010.

3- أنور سلطان، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2015، ص 388.

4 - أمينة عبدلي، الشروط الشكلية لعقد الرهن الرسمي في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 04، سنة 2018.

5- أمينة بوعزيز، القانون المدني الجزائري، الحقوق العينية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2019.

6. أحمد بن سعيد، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية – التنفيذ الجبري، الجزء الثاني ، منشورات جامعة الجزائر، ط1، سنة 2019.

7- سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2015.

8- حكيم مباركي، التنفيذ العقاري بين النظرية والتطبيق، دار الإشعاع، وهران، ط1، سنة 2022.

9- سعد عبد العزيز، الوجيز في الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2015.

10-سعيد بوشعير، الوجيز في القانون القضائي الخاص: التنفيذ القضائي. الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، ط الثانية، سنة 2020.

11-سعيد بوفلجة، الطرق التنفيذية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط1، سنة 2018

12-سليم براهمية، التنفيذ العقاري في القانون الجزائري، دار الإشعاع، الجزائر، ط الاولى، سنة 2020.

13 سليمان بودغن، الشرح النظري والعملي لقانون الاجراءات المدنية والادارية، الجزء الثالث، التنفيذ الجبري، دار هومة الجزائر، ط الأولى، سنة 2014.

14- صبحي نجم محمد، القانون القضائي الخاص (التنفيذ الجبري)، دار الثقافة لنشر والتوزيع، عمان، 2015.

15-صالح بلحاج،التنفيذ الجبري في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2020.

11- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر سنة 2004.

12-عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ، وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

13- عبد الله أوهايبية ، التنفيذ الجبري على العقار في القانون الجزائري، دار الفكر الجامعي، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2016.

14- عبد العزيز بن قدة، شرح القانون المدني- الحقوق العينية، الجزء الثاني حقوق العينية التبعية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائرية، ط الثالثة، سنة 2010.

15- عبد الحكيم بن عبو ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثالث، دار المعرفة، الجزائر، ط الأولى، سنة 2022.

16-عبد الحميد البوصيري، الوجيز في القانون المدني: الحقوق العينية الأصلية والتبعية ، دار هومة، الجزائر، ط2، سنة 2020.

17-فوزي زغيمي، إجراءات التنفيذ في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر، ط الاولى، سنة 2018.

18- محمد بن ناصر ، إجراءات التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2019.

19- محمد صافي، الحقوق العينية العقارية، دار هومة، الجزائر، ط الرابعة، سنة 2020.

20- محمد حسنين ، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2010.

21- محمد سليم بن تركي، أحكام التنفيذ الجبري في القانون الجزائري، دار هومة الجزائر، ط الثانية، سنة 2021.

22- محمد نصر محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دار راية للنشر والتوزيع، الجزائر، ط الأولى، 2012.

23- مراد بن عبو، الشرح العملي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجزء الثاني، دار المعرفة، الجزائر، سنة 2017.

24-نصر الدين مروك، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة الجزائر، طبعة الثانية، 2008.

25- ناصر بن داوود، الاجراءات التنفيذية على العقار، دار الفكر الجامعي، الجزائر، ط الثانية، 2015.

26- نوال بوشنافة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الثاني، دار المجد، الجزائر، د ط، سنة 2021.

27-يوسف بن سعيد ، قانون التنفيذ في المواد المدنية، دار العلوم القانونية، الجزائر، ط الأولى، سنة 2021.

28- يحيى حسني، القانون القضائي الخاص: التنفيذ الجبري وحجوزات التنفيذ العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط3، سنة 2021.

ج- مذكرات العلمية:

أطروحة دكتوراه:

1- الحاج زروقي، الرقابة القضائية على التنفيذ العقاري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، سنة 2022.

2-بلقاسم محمد بوصري، طرق التنفيذ من الناحية المدنية، أطروحة دكتوراة، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2015/2014.

3- حمه مرامرية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراة، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، قسم الخاص، سنة 2009.

4- فاطمة الزهراء بن جلول، الحماية القانونية للعقار في ظل إجراءات التنفيذ، أطروحة دكتوراة، جامعة قسنطينة 01، سنة 2021.

5- عبد الكريم بن عمر، ضمانات المدين في التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراة، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2020.

رسائل الماجيستير:

1- نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري الغير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، رسالة ماجيستير، كلية الحقوق البليدة، 2004.

مذكرات الماستر:

1- أكرم سالمي ، التنفيذ على العقار المرهون في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة لعربي تبسي، تبسة، سنة 2022.

2- أسامة هويدي ، أليات تسوية وضعية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة حمه خيضر، الوادي، الجزائر، سنة 2020.

3- إيمان سايغي، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2015/2014.

4- بشير محبوب، أثار قيد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر، جامعة الوادي، سنة 2015.

5- خديجة بودبوز، ضمانات المدين في مواجهة الحجز العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة جزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2018.

6- خالد بوعلام، حماية المدين في التنفيذ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة باتنة، سنة 2020، ص 167.

7- محمد الأمين بن عبد الله ، بيع العقار في المزاد العلني في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، سنة 2019.

8- مليكة بوحوش، امتيازات الدائنين في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة جزائر 01، كلية الحقوق، سنة 2016.

9- نادية شميمي، عقد الرهن العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2020.

مذكرة التخرج المدارس العليا:

1- أمال كرباج، الحجز العقاري، مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، السنة الدراسية 2006/2005.

د- مجالات العلمية:

1- بلحاج كمال، الاجراءات القانونية للاعتراض على قائمة شروط البيع في المزاد العلني وفقا للتشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والقضاء، العدد 14، الجزائر، سنة 2020.

2-ليلى زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 02، 1997.

3- راضية بن مبارك ومحمد ضويفي، بطلان الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 06، العدد 01، 2022/01/31.

4-زكريا سرايش، خيارات الحائز على مواجهة التنفيذ على العقار المرهون، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، بجاية، عدد 02، سنة 2010.

5-سليم بوجمعة، دور القضاء في حماية حقوق المدين أثناء إجراءات التنفيذ العقاري، مجلة الدراسات القانونية والإدارية، العدد 07، سنة 2022.

6- عبد القادر بوشمال، حكم رسو المزاد في التشريع الجزائري، مجلة الباحث، الجزائر، العدد 12، سنة 2019

7- محمد بن عيسى، الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، مجلة الدراسات القانونية، الجزائر، العدد 15، سنة 2020

8- مسعود ختير، إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 02، العدد 04، سنة 2017.

9-يمينة جواج، أحجمان الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهرة في التشريع الجزائري، مجلة القانون والتنمية المحلية، أدرار، المجلد 01، العدد 01، جانفي 2019.

و- محاضرات:

1- رابح حماني، محاضرة، حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ي- المواقع الالكترونية:

1. الموقع الالكتروني، تاريخ الاطلاع: 2025/03/19، على الساعة 12:24، https://www.mohamah.net/law/%D8%A8%D8%AD%D8%AB-%D9%88%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A9-%D8%AD%D9%88%D9%84-%D8%A7%D9%84%D8%B6%D9%88%D8%A7%D8%A8%D8%B7-

%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%A3%D8%AD%D9%83%D8%A7%D9
/%85-%D8%A7%D9%84%D8%AE%D8%A7%D8%B5

2- الموقع الالكتروني، تاريخ الاطلاع: 2025/03/19، على الساعة 21:16،
https://www.bibliotdroit.com

و- مراجع باللغة الأجنبية:

1- Mustapha Mekki, Droit des sûretés, 6e éd, LexisNexis, Paris, 2023, pp. 204–206.

2- Philippe Simler & Philippe Débecque, Les sûretés, 7e éd, Dalloz, Paris, 2022, pp. 465–470.

3- Jean Carbonnier, Droit civil - Les sûretés, les privilèges, les hypothèques, PUF, 2004, pp. 620–623.

الفهرس

الفهرس:

شكر والتقدير .....

الإهداء .....

قائمة أهم المختصرات .....

مقدمة: 1

الفصل الأول: التنظيم القانوني لبيع العقار المرهون 5

المبحث الأول: مقدمات الحجز التنفيذي على العقار المرهون 6

المطلب الأول: مفهوم الحجز التنفيذي على العقار المرهون وأطرافه 7

الفرع الأول: مفهوم حجز التنفيذي 7

الفرع الثاني: أطراف الحجز التنفيذي على العقار 8

المطلب الثاني: شروط الحجز التنفيذي على العقار المرهون 13

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بمحل الحجز التنفيذي على العقار المرهون 13

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالحاجز على العقار المرهون 16

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه على العقار المرهون 29

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المرهون 32

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه 32

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز 33

الفرع الثاني: تبليغ المحجوز عليه باستصدار أمر الحجز تنفيذي وانذاره 35

المطلب الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية 37

الفرع الأول: أهمية قيد أمر الحجز في السجلات العقارية..... 37

الفرع الثاني: إجراءات قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية..... 38

الفرع الثالث: الآثار القانونية لقيد أمر الحجز العقاري 39

خلاصة الفصل الأول: 41

الفصل الثاني: دور القاضي البيوع العقارية في بيع العقار المرهون 44

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المرهون بالمزاد العلني..... 45

المطلب الأول: قائمة شروط البيع وإجراءات المصادقة عليها 45

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع ومحتواها 46

الفرع الثاني: إجراءات المصادقة على قائمة شروط البيع 48

الفرع الثالث: أهمية قائمة شروط البيع في حماية حقوق الأطراف 51

المطلب الثاني: اعتراض على قائمة الشروط البيع وإجراءاته. 53

الفرع الأول : أسباب الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق القانون الجزائري..... 53

الفرع الثاني: إجراءات الاعتراض على قائمة شروط البيع وفق القانون الجزائري ... 54

الفرع الثالث: الآثار القانونية للاعتراض على قائمة شروط البيع..... 55

المبحث الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني وأثار التنفيذ على العقار المرهون 59

المطلب الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني وحكم رسو 59

الفرع الأول: إجراءات البيع بالمزاد العلني 60

الفرع الثاني: حكم رسو المزاد 63

المطلب الثاني: إعادة بيع العقار المرهون وتوزيع عوائد التنفيذ 66

الفرع الأول: أسباب وإجراءات إعادة بيع العقار المرهون..... 66

الفرع الثاني: توزيع عوائد التنفيذ 69

خلاصة الفصل الثاني: دور القاضي البيوع في بيع العقار المرهون..... 74

خاتمة:..... 76

قائمة مصادر والمراجع: 80

الفهرس: 89

ملخص نهائي

تناولت هذه المذكرة بالدراسة والتحليل آلية الحجز التنفيذي على العقار المرهون بوصفها إحدى أهم وسائل التنفيذ الجبري في القانون المدني الجزائري، إذ تم التركيز أولًا على الشروط الموضوعية والشكلية لمباشرة هذا النوع من الحجز، وفي مقدمتها ضرورة توافر صفة الدائن الحاجز وامتلاكه لسند تنفيذي، إلى جانب شرط تحقق كفاية قيمة العقار المرهون لتغطية الدين، وعدم وجود منقولات كافية لدى المدين، بما يبرز مبدأ التدرج في التنفيذ. كما تم التطرق إلى مختلف أطراف الحجز ومراكزهم القانونية، حيث تم تعريف الدائن المرتهن والمدين الراهن والحائز للعقار المرهون تعريفًا قانونيًا دقيقًا، مع الوقوف على الفروق بين المدين والكفيل العيني، ومدى التزامات كل طرف في مراحل التنفيذ. ثم انتقلت الدراسة إلى تفصيل إجراءات التنفيذ على العقار المرهون، من مرحلة التحقق من المنقولات إلى تحرير محضر الحجز والإشهار العقاري وصولًا إلى بيع العقار في المزاد العلني، مع إبراز دور قاضي التنفيذ في ضبط هذه الإجراءات وضمان مشروعيتها. وتمت دراسة حقوق الدائن الممتاز وتأثير امتيازاته في التوزيع العادل للعائدات الناتجة عن البيع، مع بيان القيود الواقعة على هذا الحق حفاظًا على مصلحة المدين. وخُصص جزء مهم من المذكرة لمبدأ الموازنة بين حق الدائن في استيفاء دينه ومصلحة المدين في حماية ممتلكاته وحقوقه الاجتماعية، لا سيما في حالة العقار الذي يشكل سكناه أو مصدر رزقه، مع دعم التحليل بمراجع قانونية جزائرية وأجنبية، وقرارات صادرة عن المحكمة العليا، وأطروحات أكاديمية حديثة، وصولًا إلى جملة من التوصيات الهادفة إلى تعزيز فعالية التنفيذ دون المساس بالحد الأدنى من الضمانات القانونية والإنسانية للمدين.

الكلمات المفتاحية:

1/ الحجز التنفيذي **2/** الرهن الرسمي **3/** العقار **4/** التنفيذ الجبري **5/** السند التنفيذي **6/** البيع العقاري **7/** المدين **8/** الدائن

Abstract of The master thesis

The topic of executive seizure of mortgaged property is an important topic in the field of enforcement, given its close connection to creditors rights and guarantees for debt collection . A formal mortgage constitutes one of the most important subsidiary real rights, granting the creditor the advantage of obtaining payement from the price of the mortgaged property, without having to a resort to a lawsuit to prove the debt.

This study aims to shed light on the legal framework regulating executive seizure of mortgaged property in accordance with the provisions of the algerian civil code and the code of civil and administrative procedure. It focuses on the guarantees provided by the legislator to both the mortgagee and the mortgagor , as well as the practical procedures for implementing the seizure until the property is sold at public auction.

Keywords :

1/ Executive seizure, **2/** Official mortagage, **3/** Real estate, **4/** Compulsory execution , **5/** Executive instrument ,**6/** Real estate sale ,