

## جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:.....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم:القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# البيع الجبري للعقار المرهون

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص

الشعبة:الحقوق

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالب:

- حميدة فتح الدين

- تكرلي كمال

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....باسم محمد شهاب.....رئيساً

الأستاذ ..... حميدة فتح الدين .....مشرفاً مقررًا

الأستاذ(ة).....عفيف بن بكرة .....مناقشاً

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم:2025/06/30



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



كلية الحقوق و العلوم السياسية  
مصلحة الترتيبات

## تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: نكر في جمال

الصفة: طالب

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 1598309630591006 والصادرة بتاريخ: 2018/09/14

المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون الجنائي

والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

البيع الجبري للمخارم هودن

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

التاريخ: 2025/06/30 رقم: 142025/06/30

إمضاء المعني



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

# إهداء

الحمد لله الذي علم بالقلم ، علم الإنسان ما لم يعلم ، حمدا يليق بجلال وجهه و عظيم سلطانه ، حمدا يوازي نعمه ويبلغنا بهداه رجاة العلم والفهم والحكمة .

إلى من غرس في قلبي بذور الإيمان ، وسقت روحي بحنان لا مثيل له إلى التي كانت لي دعما في ضعفي ، وسندا في كبوتي ، ونورا في عتمتي ، إلى من سهرت الليالي لأجل دعوة صادقة ، وأهدتني من عمرها قبل وقتها إلى أمي الغالية .

وإلى من علمني أن العزيمة طريق النجاح ، إلى من كان مثالي في الصبر وقدوتي في الثبات إلى والذي الحبيب .

إلى من ساندتني بصبرها ، إلى رفيقة دربي إلى من كانت نعم العون ونعم السند زوجتي الحبيبة لقد كنت النور في عتمة أيامي والسكينة في زحمة انشغالي ، فشكرا لك على كل لحظة صبر وكل كلمة دعم وكل ابتسامة أمل .

إلى قلوب صغيرة بحجم السماء ، إلى زهرتي عمري بنتاي الغاليتين.

إلى أساتذتي الذين لم يبخلوا بعلم ولا توجيه ، وخاصة مشرفي الكريم الأستاذ الدكتور حميدة فتح الدين لك مني أصدق التحيات وأخلص الدعوات

وإلى كل من ساندني وأمن بي ولو بكلمة طيبة أو ابتسامت صادقة إليكم جميعا أهدي هذه المذكرة عربون وفاء وامتنان ، سائلا المولى ان يجعلها علما نافعا وسبيلا للقبول والنجاح في الدنيا والآخرة.

# شكر و عرفان

قال الله تعالى : " وقل ربي زدني علما " - سورة طه - الآية 114

فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات وبفضله تنيسر العثرات وتتحقق الطموحات .

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى من كانت له اليد البيضاء في توجيهي وإرشادي في إعداد هذه  
المذكرة ، أستاذي المشرف الفاضل حميدة فتح الدين ،

ولا يفوتني أن اتوجه بخالص الشكر وعظيم الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم  
قراءة المذكرة ومناقشتها ، وإثرائها بملاحظاتهم العلمية ،

وإلى كل من رافقني في هذه الرحلة العلمية من زملاء وأصدقاء ،

فلو لا دعمكم لما كان هذا الجهد ليكتمل .

## مقدمة

يعد العقار أحد أهم عناصر الثروة ليس على المستوى الفردي ، بل كذلك على مستوى الاقتصاد الوطني حيث يمثل الوعاء الأساسي للاستثمار، ويعد الضمان الأكثر ثقة في التعاملات المالية لاسيما في إطار القروض البنكية والتجارية ولضمان حقوق الدائنين أقر المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات العينية ، وفي مقدمتها الرهن الرسمي باعتبارها وسيلة فعالة لاستيفاء الديون ، الذي يشكل أهمية كبيرة جدا لأنه يشكل أحد الوسائل الأساسية الذي يضمن بها الدائن سواء كان بنك أو مؤسسة مالية أو تاجر وغيرهم في استرجاع القروض أي يوفر ضمان لمنحها ، ويعتبر الرهن الرسمي كآلية لتقليل الخسائر في حالة تخلف المدين عن الوفاء عند حلول أجل استحقاق الدين فوجود ضمان قوي يشجع البنوك على منح القروض بثقة كبيرة خصوصا القروض الضخمة وطويلة الأجل.

قبل سنة 1997 كفل المشرع الجزائري للدائن وسيلة لإجباره على الوفاء بالتزاماته في حال رفضه الوفاء به اختياريا تتمثل في الإكراه البدني الذي يعتبر وسيلة للضغط على المدين وإجباره على الوفاء بالتزامه كرها لا طوعا ، وهذه الوسيلة لا يلجأ إليها الدائن إلا بعد استنفاده جميع طرق التنفيذ العادية وتكون بدون جدوى ومتى توافرت الشروط المطلوبة فيه والإكراه البدني كان جائز في المواد المدنية والجزائية، إلا انه بعد مصادقة الجزائر على العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89/87 المؤرخ في 16 ماي 1989 فقد تم إلغاءه في المواد المدنية تماشيا مع ما التزمت به الجزائر دوليا .

ومع صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 خاليا من جميع المواد التي تنص على الإكراه البدني وبالتالي بقي معمول به في المواد الجزائية فقط وفق إجراءات وشروط محددة.

كما أن المشرع الجزائري أقر مجموعة من الآليات لحماية الدائن و تتمثل في إجراءات أمام القضاء حماية له في استثناء دينه عند حلول أجل استحقاقه وتتمثل فيما يلي :

#### الدعوى الغير المباشرة :

فلكل دائن ولو لم يحل أجل استحقاق الدين أن رفع دعوى غير مباشرة كضمان عام لدخول المال في الذمة المالية للمدين وذلك وفق شروط أقرها المشرع الجزائري :

- أن يكون هناك موقف سلبي من هذا الأخير إما عن إهمال أو عن قصد حرمان الدائن من استحقاق دينه عندما يحل الأجل
- كما أن هذا الإهمال قد يؤدي إلى إفسار المدين أو الزيادة في إفساره
- وكشرط أساسي لابد من إدخال مدين
- في الدعوى تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا .

#### الدعوى البوليصة :

ولقد شرع المشرع الجزائري في إطار المواد 191 إلى غاية 197 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية دعوى عدم التصرف وهي عكس الدعوى الأولى لابد من حلول أجل استحقاق الدين لأنها لو رفعت قبل هذا تكون دعوى سابقة لأوانها ،

- فيجب أن يكون الدين مستحق الأداء معين في وجوده ومقداره وغير متنازع عليه
- ان يكون بيد الدائن سند تنفيذي وهذا السند إما حكم نهائي أو عقد رسمي عند الموثق
- ويجب أن يكون حق الدائن قد نشأ قبل التصرف المطعون فيه ،
- ويجب ان يكون التصرف صادر عن سوء نية وأدى إلى إفسار المدين أو الزيادة في إفساره.

- حصيلة هذه الدعوى لا ينفرد بها الدائن وحده لأنها تدخل في إطار الضمان العام أي الذمة المالية للمدين ليتم التنفيذ عليها من طرف الدائن .

### الدعوى المباشرة :

على عكس الدعويين السابقتين فأن هذه الدعوى يرفعها الدائن باسمه و لحسابه الخاص ويستأثر الدائن بنتائجها ولكن هذه الدعوى لا تثبت للدائن إلا بنص قانوني بمعنى هذه الدعوى ليس كل من هب ودب يرفعها تكون بنص قانوني مثل ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 507 من القانون المدني حول الدعوى التي يرفعها المؤجر ضد المستأجر الفرعي بالرغم من أن المؤجر ليس له علاقة مباشرة بهذا المستأجر الفرعي إلى أن القانون منح له صلاحية متابعته قضائيا ورفع دعوى ضده ، وما نص عليه المشرع الجزائري في إطار المادة 565 من القانون المدني حول الدعوى المباشرة ضد رب العمل من العمال أو المقاولين الفرعيين لاستقاء حقهم ، وكذلك الأمر في شركة التأمين فالطرف المدني يمكنه رفع دعوى على شركة التأمين بالرغم من أنه ليس له علاقة معها.

### الدعوى الصورية

حيث نص عليها المشرع الجزائري في إطار المادة 198 و 199 من القانون المدني ويقصد بها المالك الظاهر والمالك الخفي فحماية للدائن حسن النية فالقاضي في الدعوى العمومية يأمر بتطبيق العقد الظاهر وذلك لولا العقد الظاهر لما اتفق الدائن مع المدين وتم العقد.

وفي هذا الإطار أولى المشرع الجزائري أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لتنظيم الرهن الرسمي وما يتبعه من آليات التنفيذ ، سواء من خلال القانون المدني أو من خلال القوانين الخاصة المرتبطة بالتنفيذ الجبري ، مثل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، خاصة بعد الإصلاحات العميقة التي عرفها هذا الأخير سنة 2008 ، فقد

حدد المشرع الجزائري بدقة شروط وإجراءات البيع الجبري للعقار المرهون ، سواء من حيث الجهات المختصة أو من حيث شكل الطلب أو المراحل الإجرائية التي تمر بها العملية بما في ذلك إعلان البيع في المزاد العلني وإرساء المزايدة .

ورغم وضوح الإطار القانوني ، إلا أن التطبيق العملي لكيفية بيع العقار جبريا في حالة عدم الوفاء بالدين يثير عدة إشكالات قانونية وقضائية خاصة في ظل تداخل النصوص وتتنوع الممارسات ، مما يؤدي أحيانا المساس بحقوق الأطراف سواء المدين أو الدائن أو حول الملكية ، أو عند المساس بمصالح الأسرة أو حتى بيع العقار محل نزاع أو محل حجز تحفظي سابق.

كما أن العدالة التوازنية بين حقوق الدائن في استفتاء دينه ، وحقوق المدين في الحفاظ على أمواله ، تظل محورا مهما في قراءة هذا الموضوع ، حيث يسعى المشرع إلى تحقيق نوع من التوازن بين ضمان حقوق الدائن في التنفيذ وبين تجنب الإضرار المفرط بالمدين ، خاصة عندما يكون العقار محل الرهن هو محل سكن رئيسي أو أصل إنتاجي.

وبذلك فإن المشرع الجزائري قد قيد الرهن الرسمي بمجموعة من القيود حتى يكون صحيحا منها من حيث الشكل الذي اعتبره عقدا شكليا في إطار المادة 882 من القانون المدني والذي هو حق عيني تبعي ينصب على عقار إلا بعض الاستثناءات الواردة في السفن والطائرات ، فهو ضمان للدائن لأستفتاء دينه حسب أولويته في القيد وقد أورد المشرع الجزائري نصوص قانونية في إطار القانون المدني والقوانين الخاصة الأخرى لحماية حقوق الدائن والمدين وبين واجبات أو التزامات أطراف عقد الرهن الرسمي ، بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري وضح كيفية استفتاء الدائن لدينه في حالة حلول أجل استحقاق الدين وامتنع المدين عن الوفاء من التنفيذ الجبري على العقار المرهون بعد استنفاد طرق التنفيذ الاختيار و الإجراءات المتبعة أمام القضاء لعرض العقار المرهون أمام المزاد العلني لبيعه جبريا واستفتاء دينه من ثمنه الذي رسا

عليه المزاد العلني كما وضع المشرع الجزائري الأولوية في ذلك في حلة تعدد الدائنين ومنهم أصحاب حق الامتياز من الخزينة العمومية والمصاريف القضائية والبنك والمهندسين والمقاولين ، من هنا يبرز موضوع البيع الجبري للعقار المرهون كأحدى أهم المسائل التي تجمع بين قواعد القانون المدني وقواعد الإجراءات القضائية ، مما يستدعي تحليلا معمقا لمختلف مراحل التنفيذ بدءا من منح السند التنفيذي للدائن مرورا بالإجراءات القضائية المعتمدة وصولا إلى توزيع حصيلة البيع على الدائنين كما يتطلب الموضوع الوقوف على مختلف الضمانات القانونية الممنوحة للمدين من أجل تفادي تعسف الدائن مثل إمكانية وقف البيع ، الطعن في الإجراءات ، أو حتى استبدال الضمان .

**فالإشكالية التي تطرح نفسها في إطار هذه الدراسة هي ما مدى فعالية الإطار القانوني المنظم لبيع العقار المرهون جبريا في ظل التشريع الجزائري ؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية سنسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحليل الإطار القانوني والإجرائي المنظم للبيع الجبري للعقار المرهون وفق خطة تتناول في الفصل الأول النظام القانوني للرهن الرسمي والحجز العقاري كمدخل للبيع الجبري مقسم إلى مبحث أول يتطرق إلى النظام القانوني لعقد الرهن الرسمي ومبحث ثاني حول النظام القانوني لحجز العقار المرهون أما الفصل الثاني فقد خصص للجانب العملي الإجرائي تحت عنوان إعداد العقار المحجوز للبيع وإجراءات بيعه بالمزاد العلني حيث قسم إلى مبحث أول حول إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عليها ومبحث ثاني خاص بإجراءات إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني وتوزيع الحصيلة .

# الفصل الأول

## الفصل الأول : النظام القانوني للرهن الرسمي والحجز العقاري كمدخل للبيع الجبري

يعد عقد الرهن الرسمي من العقود المسماة التي نظمها المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني ، باعتباره اتفاق يبرم بين طرفين أو أكثر ، ويتطلب هذا العقد الرسمية لصحته أي محرر من طرف ضابط عمومي أو جهة مختصة وفقا للإجراءات القانونية المتبعة في هذا الشأن .

في التشريع الجزائري يتميز عقد الرهن الرسمي بعدة خصائص وشروط تضمن صحته وفعالته ، لاسيما في ظل ضرورة التوازن بين مبدأ حرية التعاقد من جهة ، والحماية القانونية للأطراف من جهة ، فتهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني لعقد الرهن الرسمي في ظل التشريع الجزائري الذي أولى له أهمية كبيرة في ضبط قواعده وإجراءاته .

## المبحث الأول : النظام القانوني لعقد الرهن الرسمي

يعتبر عقد الرهن الرسمي من العقود التي تثير اهتمام الفقه و القانون ، لما يتضمنه من عناصر المجازفة والمخاطرة ، إذ يقوم على توقع حدوث أمر مستقبلي غير محقق ، ويأخذ هذا العقد طابعا مميزا عندما يبرم في شكل رسمي ، أي عندما يوثق من طرف موظف مختص أو جهة رسمية ، مما يضفي عليه حجية قانونية ويضمن وضوح الالتزامات المتبادلة بين الأطراف.

وتبرز ماهية عقد الرهن الرسمي من خلال تحديد طبيعته القانونية وأركانه الأساسية وخصائصه وفي إطار المشرع الجزائري نظم هذا النوع من العقود بشكل دقيق من المادة 882 إلى المادة 940 من القانون المدني

### المطلب الأول : مفهوم عقد الرهن الرسمي

يعد عقد الرهن الرسمي من أبرز الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لضمان الديون ، حيث يمنح للدائن حقا عينيا تبعا على عقار المدين يمكنه من استقاء دينه بالأولوية على باقي الدائنين العاديين وتكمن أهمية هذا النظام في توفير الأمان القانوني والاقتصادي في المعاملات المدنية والتجارية ، خاصة حين يتعلق الأمر بمبالغ مالية كبيرة أو عقارات ذات قيمة معتبرة.

ويندرج عقد الرهن الرسمي ضمن الحقوق العينية التبعية ، لكونه تابعا لوجود الدين ومخصصا لضمان الوفاء به ، كما لا يمكن أن يقوم بذاته دون الالتزام الأصلي .

وقد أفرد له القانون المدني حيزا خاصا ضمن باب التأمينات العينية ، محددًا شروطه الشكلية والموضوعية ، وأثره القانوني اتجاه أطراف العقد والغير ، لاسيما ما يتعلق بضرورة إبرامه بشكل رسمي وتسجيله في السجل العقاري وقيده لدى المحافظة العقارية

وهو ما سنتطرق إليه في الفرع الأول من تعريف وبيان خصائصه و شروط صحة عقد الرهن الرسمي من خلال الفرع الثاني.

**الفرع الأول : تعريف عقد الرهن السمي وبيان خصائصه**

**أولا : تعريف عقد الرهن الرسمي**

**01 - التعريف اللغوي:**

الرهن في اللغة العربية هو من فعل رهن يرهن و يعني ثبت و دام بالمكان و أقامه وضعه معه أو تحت يده رهن فهو مرهون ورهين رهن الرهن ، و هو ما يوضع تأميناً للدين.

حبس الشيء ليؤخذ منه ما تعذر الوفاء به و يقال : الإنسان رهن عمله أي مأخوذ به ، وأنا لك رهن بكذا أي ضامن وكفيل<sup>1</sup>

**02 - التعريف الاصطلاحي :**

وبذلك فإن تعريف عقد الرهن الرسمين يمكن تقسيمه إلى تعريف فقهي وتعريف تشريعي

**- التعريف الفقهي :**

لقد كان لعقد الرهن الرسمي عدة تعاريف لما له من أهمية بالغة و لمسنا اختلاف الفقه في اعطائه لمداول اصطلاحي فنجد الفقيه أحمد سلامة عرفه بأنه :

**"حق عيني تبعي يكتسبه الدائن بمقتضى عقد رسمي على عقار معين مملوك لمتعاقد آخر"**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -علي بن هادية، معجم عربي مدرسي، الجزء الثاني، دون رقم الطبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر دون ذكر السنة ، ص 409.

<sup>2</sup> -أحد سلامة . التأمينات المدنية ، لم تذكر الطبعة ، المطبعة العالمية، القاهرة ، مصر، السنة 1961، ص 27 .

والفقيه محمد حسين فلقد عرف عقد الرهن الرسمي بأنه :

"تأمين عيني لا يتخلى فيه المالك عن حيازة العقار المرهون ، فهو رهن طليق و دخول الدائن عند حلول أجل الاستحقاق حق توقيع الحجز على ذلك العقار و بيعه و هو في حيازة أي شخص كان ، و أن يوفي حقه بالأفضلية من الثمن"<sup>1</sup>

- تعريف التشريع لعقد الرهن الرسمي :

نص المشرع اللبناني في المادة 120 من القرار 2229:"التأمين حق عيني على العقارات المخصصة لضمان الوفاء بموجب ، وهو بطبيعته غير قابل للتجزئة و يبقى بكامله على العقارات المخصصة وعلى كل عقار منها وعلى كل قسم من هذه العقارات ، ويتبعها في أي يد تنتقل إليه العقارات" فبهذا نجد إن المشرع استعمل الرهن لدلالة على التأمين.<sup>2</sup>

أما المشرع المصري فقد عرف الرهن الرسمي في المادة 2114 من القانون المدني المصري بأنه : "عقد يكتسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد يكون " .

ومما يلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع المصري استعمل مصطلح الرهن الرسمي للدلالة على جوهر التعريف<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري ، الطبعة لم تذكر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، السنة 1986، ص 111 .

<sup>2</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان،التأمينات العينية، الطبعة الثالثة، منشورات الجامعة ببيروت،السنة 1910 ص 453

<sup>3</sup> - محمود كمال الدين، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، مطابع دار الشعب، القاهرة دون ذكر السنة، ص 160

ولقد تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف عقد الرهن الرسمي في إطار المادة 882 من القانون المدني بقوله : "الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان " <sup>1</sup>

فمن خلال هذا التعريف نجد ان المشرع الجزائري عندما عرف عقد الرهن الرسمي بأنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار بوفاء دينه فإنه هنا يكون المشرع قد عرف لنا العقد الذي ينشأ الرهن ، ومما يلاحظ على هذا التعريف :

**الملاحظة الأولى :** أغفل المشرع الجزائري عن ذكر خاصية التخصيص على العقار المرهون لأن العقار يرد على عقار مخصص يكون للدائن حق التنفيذ عليه عند عدم الوفاء المدين لدينه ، غير أنه بالرجوع إلى المشرع الفرنسي عند تعريفه لعقد الرهن الرسمي فإنه ذكر هذه الخاصية :

**« Le contrat d'hypothèque est le contrat par le créancier acquiert  
Sur un immeuble effectué au paiement de sa créance . . . »**

**الملاحظة الثانية :** يلاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري ذكر ثمن العقار الذي من خلاله يستوفي الدائن حقه إلا أنه لم يذكر ما يحل محل هذا الثمن للعقار في حالة هلاك العقار أو مبلغ تأمين أو مقابل لنزع ملكية أو غير ذلك <sup>2</sup>

**الملاحظة الثالثة :** نجد أن هذا التعريف لم يبرز لنا الخاصية التي يتميز بها الرهن الرسمي عن الرهن الحيازي بأن الرهن الرسمي لا ينقل الحيازة إلى الدائن عكس الرهن الحيازي الذي ينقل حيازة المال المرهون إلى الدائن

<sup>1</sup> -المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد ،78السنة

1975

<sup>2</sup> - محمد حسين ، المرجع السابق ، ص 114

## ثانيا : خصائص الرهن الرسمي

01 - حق عيني عقاري : حيث نصت المادة 882 من القانون المدني " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار ... " و يختلف مضمون هذا الحق عن مضمون الحقوق العينية المتمثلة في حق الاستعمال والاستغلال والتصرف مجتمعة أو متفرقة.<sup>1</sup>

و هذا الحق لا يتولد عنه الحقوق المتفرعة من حقوق الملكية ، فليس للدائن المرتهن حق استعمال أو استغلال ذلك العقار حتى حلول ميعاد الاستحقاق ويحتفظ المدين الراهن بجميع مزايا الملكية.

وقد أقر المشرع الجزائري بموجب المادة 882 من القانون المدني حق التقدم و التتبع ، فبمقتضى حق التقدم يستوفي الدائن حقه من ثمن العقار المرهون بالأفضلية على الدائنين تالين في المرتبة و بمقتضى حق التتبع يستطيع الدائن التنفيذ على العقار في أي يد يكون فالحق العيني هو سلطة الاستئثار المباشر في الحصول على حقه.<sup>2</sup>

فالرهن لا يرد إلا على عقارات ، استثناء لذلك ما جاء به المشرع الجزائري في إطار المادة 886 من القانون المدني التي تنص : " لا يجوز أن ينعقد الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " .

ومثال ذلك ما جاء به المشرع الجزائري ف المادة 55 إلى 86 من الأمر 80/76<sup>3</sup> من القانون البحري حيث أنه يمكن رهن السفن بالرغم من أنها منقولات كما أن طريقة اكتسابها تشبه اكتساب العقار.

---

<sup>1</sup> - الدكتور عبد الر ازق احمد السنهوري ،الوسط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة لم تذكر ،الجزء العاشر، دار النهضة ،مصر، السنة 1969، ص 271

<sup>2</sup> - محمد حسنين، المرجع السابق ، ص 116

<sup>3</sup> -المادة 55 إلى 86 من الامر 80-76 المعدل والمتمم بالقانون رقم 98 -05 المؤرخ في 25 جوان ،1998 المتضمن القانون البحري ، الجريدة الرسمية العدد 47 السنة1998

والمادة 31 من من القانون 06/98 المتضمن القواعد العامة للطيران المدني تنص على أنه : " يمكن أن تكون الطائرات محل رهن وفقا للتشريع الساري و يقيد الرهن في سجل ترقيم الطائرات و لا يكون له مفعول إزاء الغير إلا بعد تقييده ، ويخضع شطب الرهن تقديم عقد يثبت رفع الرهن بموجب اتفاق بين الطرفين أو قرار قضائي"<sup>1</sup>

وبذلك فالمشرع الجزائري بموجب المادة 886 من القانون المدني سمح بانعقاد الرهن الرسمي على غير العقارات كما تم توضيحه أعلاه.

**02 - حق عيني تبعي :** فحق الرهن الرسمي حق تابع للدين الذي يضمه فلا يقوم هذا الحق إلا بقيام الدين ، المضمون به <sup>2</sup> فالرهن الرسمي يكون متصلا بأصل الدين في قيامه و انقضائه فإذا كان الدين سليما فإن عقد الرهن الرسمي يكون كذلك و إذا كان العكس فيفق عقد الرهن الرسمي صحته مثلا فيما تعلق الأمر بالأهلية أو أن الدين قائم على قمار مثلا أو غير ذلك .

**03 - حق غير قابل للتجزئة :** الرهن لرسمي غير قابل للتجزئة فكل جزء من العقار أو العقارات المرهونة هو ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين هو مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها ما لم ينص القانون أو يقضي الاتفاق بخلاف ذلك .

فيقصد بالدين مضمون أن يكون مضمون كله بالعقار أو العقارات المرهونة ، فإذا انقضى جزء من الدين يبقى كل العقار ضامنا لما يفي الدين ، غير أن قاعدة عدم تجزئة الرهن لا تتعلق بالنظام العام فيجوز الاتفاق على التجزئة في عقد الرهن ذاته أو في عقد لاحق وهذه القاعدة مقررة لمصلحة الدائن المرتهن وحده فليس لغيره أن يتمسك بها <sup>2</sup> وهي ليست من مستلزمات الحق فيجوز أن يتنازل عن التمسك بها.

<sup>1</sup> -المادة 31 من القانون 06-98 المؤرخ في 27 جوان 1998 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني، الجريدة الرسمية

العدد 48 سنة 1998

<sup>2</sup> - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 116.

**04 - عقد الرهن الرسمي ناشئ عن عقد رسمي :** مصدر الرهن هو العقد أي اتفاق بين المتعاقدين بين الدائن المرتهن و المدين الراهن ، فلا يعتد بالعرفية في الاتفاق ، و إنما اتفاقا رسميا حيث يجب أن يكون العقد المرتب لحق الرهن أن يكون عقد رسميا ولذلك كان عقد الرهن الرسمي من العقود الشكلية<sup>1</sup>

**الفرع الثاني : شروط صحة عقد الرهن الرسمي**

حتى يكون عقد الرهن الرسمي صحيحا يجب أن تتوفر فيه شروطا شكلية وأخرى موضوعية وهذا ما سيتم التطرق له فيما يلي :

**أولا الشروط الشكلية :** لا يكفي لانعقاد عقد الرهن الرسمي توفر الرضا والمحل والسبب بل يجب ان يفرغ الرهن الرسمي في إطار عقد رسمي وهذا ما نصت عليه المادة 883 من القانون المدني بقولها " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي... ".

فلقد تطرق القانون المدني في إطار المادة 324 إلى تعريف العقد الرسمي الذي اعتبره : "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف لخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن كذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطاته و اختصاصاته "

المقصود بالرسمية هنا أن تكون هناك ورقة رسمية يفرغ فيها عقد الرهن الرسمي ، حتى يكون هذا العقد صحيحا وإذا تخلفت الرسمية في الانعقاد فإن الرهن الرسمي بعد باطلا بطلانا مطلقا. فإذا اشترط المشرع الجزائري الرسمية في إنشاء عقد الرهن الرسمي فإنها تسري على الوكالة بإنشاء الرهن والوعد بالرهن .

---

<sup>1</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، التأمينات العينية، الطبعة لم تذكر، دار الفكر العربي، مصر ، 1984 ، ص 09 .

01 - التوكيل بإنشاء الرهن : إذا أناب المدين الراهن وكيلًا عنه في إنشاء عقد الرهن الرسمي ، وجب أن تكون هذه الوكالة في قالب رسمي ، ويلاحظ أن الرهن باعتباره من أعمال التصرف لابد بشأنه من وكالة خاصة لأن الوكالة العامة لا تتصرف إلا لأعمال الإدارة<sup>1</sup> ولقد تطرق المشرع الجزائري إلى ذلك في إطار المادة 574 في فقرتها الأولى من القانون المدني بقولها : " لا بد من وكالة خاصة في كل عمل ليس من أعمال الإدارة لاسيما في البيع و الرهن ... الخ " فبذلك فإنه كذلك إقرار الوكالة أمام القضاء يتطلب وجود وكالة خاصة تخوله ذلك وفقا لأحكام المادة 574 من القانون المدني.<sup>2</sup>

02 - التوكيل بإنشاء الرهن : تنص المادة 71 في قرتها الأولى من القانون المدني " إذا اشترط القانون لإتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد ."

وعليه فإنه يلزم لانعقاد عقد وعد بالرهن الرسمية حتى يكون صحيحا ، وترتب في ذمة الواعد التزام بإبرام عقد الرهن الرسمي في المدة المعينة في عقد الوعد بالرهن ، إذا امتنع الواعد عن تنفيذ التزامه، أمكن للموعد له اللجوء إلى القضاء باستصدار حكم على الواعد بتنفيذ الوعد<sup>3</sup>، وهذا بناء على المادة 72 من القانون المدني التي تنص على " إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل و قاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد . و خاصة ما يتعلق منها بالشكل متوافرة قام الحكم مقام العقد " .

<sup>1</sup> - شمس الدين الوكيل ، نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد ، الطبعة الأولى، دار المعرفة ، مصر، سنة 1956 ص 155

<sup>2</sup> - المادة 574 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78 السنة 1975

<sup>3</sup> - همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية و الشخصية، دون رقم الطبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية السنة 1996 ص 153

**03 - نفقات عقد الرهن الرسمي :** لقد نص المشرع الجزائري في إطار المادة 883 من القانون المدني على " تكون مصاريف العقد على المدين الراهن إلا إذا اتفق على غير ذلك . "

فالأصل وجوب الرجوع إلى الاتفاق بين المتعاقدين لتبيان من يتحمل النفقات ، وإذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق وجب تحمل النفقات من قبل المدين الراهن ، لأنه المستفيد من الرهن فيتحمل نفقات عقده من رسوم توثيق وأتعاب تحرير العقد إلى غير ذلك من النفقات<sup>1</sup> سواء كان المدين هو الراهن أو كان كفيلا عينيا ، و للكفيل العيني الرجوع على المدين، و هذا كله راجع لاتفاقهما .

و نفقات الوعد بالرهن تقع على عاتق المدين الراهن قياسا على نفقات عقد الرهن أما نفقات الوكالة بالرهن تقع على الموكل ارهنا أو دائنا مرتبنا طبقا للقواعد العامة.

**04 - جزاء تخلف الرسمية :** إن الرسمية تعتبر شرطا أساسيا لانعقاد الرهن ، وبذلك يترتب على تخلفها بطلان العقد بطلانا مطلقا ،

ثانيا الشروط الموضوعية : الشروط الموضوعية فيجب أن تتوافر في هذا العقد الأركان العامة للعقود من رضا ، محل و سبب فالت ارضي هو اقتران إرادتين وتطابقهما تمام المطابقة في لحظة معينة الإرادة الأولى هي الإيجاب و الثانية هي القبول<sup>2</sup> .

---

<sup>1</sup> - الدكتور رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية الطبعة لم تذكر، منشأة المعارف الإسكندرية ، السنة 1995 ص 205

<sup>2</sup> - محمد حسنين الوجيز في نظرية الالتزام، دون رقم طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر السنة 1983 ص 31

و قد يكون الرهن هو نفسه المدين أو شخصا آخر قدم عقاره رهنا للوفاء بدين على غيره وهذا هو الكفيل العيني<sup>1</sup> ، وقد نص المشرع الجزائري على ذلك في إطار المادة 884 من القانون المدني بنصها : " يجوز أن يكون الرهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين . "

و صحة التراضي تكون بسلامة رضاء المتعاقدين مما يعيبها من عيب الغلط والتدليس و الإكراه و الاستغلال ، و كما يشترط أن يكون المدين الرهن أهلا لمباشرة عقد الرهن الرسمي و الأهلية الواجب توافرها هنا هي أهلية الأداء فمجال هذه الأهلية هو إبرام التصرفات القانونية سواء كانت تصرفات تبادلية كالبيع أو تصرفات بإرادة منفردة كالرهن ، إذا كلن الرهن هو الكفيل العيني ، فإن الرهن يعتبر بالنسبة له بحسب الأصل من أعمال التبرع ولذلك فإن الرهن يقع باطلا بطلانا مطلقا إذا كان الرهن عديم الأهلية أو ناقصها<sup>2</sup> ، و لم يشترط القانون في الدائن أن يكون أهلا للتصرف كما فعل بالنسبة للمدين ، لأن الرهن بالنسبة له من الأعمال النافعة نفعاً محضاً و لهذا يكون عقد الرهن صحيحاً غير قابل للإبطال إذا عقده الصبي المميز أو من في حكمه أي المحجور عليه لسفه أو لغفلة<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - احمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية ، لمتذكر الطبعة ودار النشر، مصر، لم تذكر السنة، ص 118

<sup>2</sup> - علي فيلاي ، النظرية العامة للعقد، دون رقم الطبعة، طابع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، السنة 2001 ، ص 108

<sup>3</sup> - أحمد شرف الدين ، المرجع السابق ، ص 119

أما المحل هو ما تطرق إليه المشرع الجزائري في إطار المادتين 92 - 98 من القانون المدني فهو كل ما يلتزم به المدين ، فهو إما التزام بفعل أو بعدم فعل شيء ويقصد به نقل حق عيني من المدين إلى الدائن<sup>1</sup> إذ تنص المادة 95 - 98 من القانون المدني : " كل التزام مفترض أنه له سببا مشروعاً ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك " <sup>2</sup>

فكل هذا يعتبر من الشروط الموضوعية العامة فبالإضافة إلى هذا المشرع الجزائري خص الرهن الرسمي بشروط موضوعية خاصة منها ما تعلق بالراهن ومنها ما تعلق بالعقار المرهون والدين المضمون.

1- الشروط المتعلقة بالراهن: سواء كان الراهن هو المدين نفسه أو الكفيل العيني له، فإن المادة 884 من القانون المدني تشترط أن يكون الراهن مالكا للعقار وأهلا للتصرف فيه، والحكمة من هذا الشرط واضحة لأن من أهم آثار الرهن الرسمي ترتيب حق عيني تبقي للدائن على العقار المرهون يمكنه من استقاء حقه من ثمنه، فإذا لم يكن الراهن مالكا للعقار المرهون تخلف هذا الأثر والغرض المقصود من الرهن الرسمي.

وسنتطرق إلى بعض الأوضاع الخاصة المتعلقة بشرط ملكية الراهن للعقار المرهون:

أ/ رهن ملك الغير: وهو الرهن الذي يعقده الراهن باسمه ولحسابه الخاص على عقار مملوك لغيره<sup>1</sup>، ولا يوجد نص صريح حول حكم رهن ملك الغير في القانون المدني الجزائري، لكن بالرجوع إلى المادة 884 منه نجدها قد اعتبرت ملكية الراهن للعقار المرهون شرطا خاصا لانعقاد الرهن الرسمي، ومن المعلوم أن الجزاء المترتب على تخلف شروط الانعقاد هو البطلان المطلق،

<sup>1</sup> - أحمد شرف الدين ، المرجع السابق ، ص 119

<sup>2</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، الطبعة الثالثة، منشورات الدار الجامعية ، بيروت 1910، ص 396

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية و التتمية دون رقم الطبعة ، منشأة المعارف ، مصر ، سنة 1982 ، ص

وهو ما يذهب إليه الفقه والقضاء الفرنسيين، وتجدد الإشارة إلى انه وإن كان بيع ملك الغير عقد قابل للإبطال فإنه لا يمكن القياس على نصوصه وإعطاء نفس الحكم بالنسبة لرهن ملك الغير على أساس أنها نصوص استثنائية، والاستثناء يحفظ ولا يقاس عليه.

ب / رهن المال المستقبلي: المقصود به أن يقوم الراهن برهن مال لا يملكه في الحال وليس له عليه أي حق ولكن يتوقع أن يملكه في المستقبل بمقابل أو بدون مقابل ، كالعقار الذي يزعم أن يشتريه في وقت لاحق أو العقار الذي ينتظر أن يؤول إليه عن طريق الإرث أو الوصية أو الهبة<sup>1</sup>. ويأخذ رهن المال المستقبلي نفس حكم رهن ملك الغير (المادة 891 من القانون المدني)، وعليه يعد باطلا بطلانا مطلقا وذلك لتعارضه مع أهم المبادئ التي يقوم عليها الرهن الرسمي فهو يناقض قاعدة أو مبدأ التخصيص الذي يشترط التعيين الدقيق والكافي للعقار المرهون. كما يتعارض أيضا مع أهم شروط انعقاد وصحة الرهن الرسمي وهي تملك العقار محل الرهن ، و في هذه الحالة يكون البطلان لسبب آخر و هو التعامل في شركة مستقلة الأمر الذي يحضره القانون الجزائري.

ج / رهن العقار الشائع : والشيوخ اشترك أكثر من شخص في ملكية عقار واحد ، حيث يمتلك كل شريك حصة غير مفرزة من هذا العقار ولكل شريك الحق في التصرف في حصته ، ولكن هذا الحق مقيد بحقوق الشركاء الآخرين أي يشترك معه باقي الشركاء كل بقدر حصته<sup>2</sup> وعليه هذا الرهن يمكن حصره في حالتها :

---

<sup>1</sup> - حسين عبد اللطيف حمدان . المرجع السابق ، ص161.

<sup>2</sup> - أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، لم تذكر الطبعة ، دار نشر الثقافة ، مصر ، السنة 1996، ص

الحالة الأولى هي رهن العقار من طرف جميع الشركاء :

لقد تطرق إليها المشرع الجزائري في إطار الفقرة الأولى من المادة 890 من القانون المدني التي تنص : " يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع المالكين ، لعقار شائع أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد على بيعه لعدم إمكان قسمته " .

فإذا صدر الرهن من جميع الشركاء فهو صحيح صادر من مالك و إجماع الشركاء عليه ينفي كل شبهة للتعارض بين مصالحهم أو الإضرار ببعضهم، و مصير الرهن على النحو لا يتأثر في المستقبل بقسمة العقار المرهون أيا كانت نتيجة القسمة<sup>1</sup> فإذا باع الشركاء هذا العقار بعد رهنه فإنه ينتقل إلى المشتري مثقل بالرهن ويتبع الدائن المرتهن العقار في يد المشتري ، وإذا بقي العقار في يد الشركاء وتمت القسمة فإنه يبقى العقار كله ضامنا للدين عملا بمبدأ عدم تجزئة العقار<sup>2</sup> .

أما إذا ترتب على القسمة وقوع العقار الشائع المرهون كله في نصيب أحد الشركاء فإن الرهن يظل نافذا في نصيب أحد الشركاء على حق الشريك الذي وقع العقار في نصيبه و قيل أن بقاء الرهن في هذه الحالة يخالف القواعد العامة التي تقضي بالألا ينفذ الرهن في حق الشريك الذي وقع في نصيبه العقار المرهون إلا بقدر حصته الشائعة فيه وقت الرهن.

الحالة الثانية : رهن العقار الصادر من أحد الشركاء

نصت المادة 714 من القانون المدني على : " كل شريك في شيوخ يملك حصته ملكا

<sup>1</sup> - سمير عبد السيد تناغو، التأمينات العينية و الشخصية ، بدون طبعة ، مطبعة الأطلس، مصر سنة سنة 1994 ص 188

<sup>2</sup> - عبد الناصر توفيق العطار . المرجع السابق ، ص 36

تاما وله أن يتصرف فيها و أن يستولي على ثمارها و أن استعملها بحيث لا تلحق  
ضررا بحقوق سائر الشركاء"

معنى إذا رهن الشريك الحصة الشائعة ، فإن الرهن يكون صادرا عن مالك و ينتج  
بالتالي كافة آثار<sup>1</sup>

إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع ولم يقع هذا الجزء عند  
القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف من وقت التصرف إلى الجزء الذي  
آل إلى المتصرف بطريق القسمة ، و للمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا  
كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرز و إذا حل أجل الدين  
المضمون و لم يحصل الوفاء، قام الدائن المرتهن بالتنفيذ على هذه الحصة و بيعها  
بالمزاد العلني و يحل الراسي عليه المزاد محل الشريك الراهن في الشيوخ ، أما إذا  
وقعت القسمة قبل حلول أجل الدين فإن هناك الفرضيات التالية :

الفرضية الأولى : إذا وقع في نصيب الشريك جزء مفرز من العقار يعادل حصته  
المرهونة فإن الرهن يتركز في هذا الجزء المفروزة.

الفرضية الثانية : إذا اختص الراهن بكل العقار أو بجزء مفرز منه ، يزيد في قيمة  
على قيمة الحصة المرهونة فإن الرهن يبقى في حدود قيمة الحصة المرهونة فقط.<sup>2</sup>

الفرضية الثالثة : تنص المادة 890 من القانون المدني : " إذا رهن أحد الشركاء حصة  
الشائعة في العقار أو جزء مفرزا من هذا العقار ثم وقع في نصيبه عند قسمة أعيان غير  
التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان  
مرهونا في الأصل و يُبين هذا القدر

<sup>1</sup> - محمد جمال الدين زكي التأمينات الشخصية و العينية ، الطبعة الثالثة ، مطابع دار الشعب ، القاهرة ، السنة لم تذكر ، ص

<sup>2</sup> - أحمد شرف الدين ، المرجع السابق ، ص 149

بأمر على العريضة ، و يقوم الدائن المرتهن بإجراء قيد جديد يبين فيه القدر الذي انتقل إليه الرهن خلال تسعين 90يوما من الوقت الذي يخطره فيه أي ذي شأن بتسجيل القسمة "

فإذا وقع في نصيب الشريك الراهن بعد القسمة عقارا آخر غير الذي رهنه فحل هذا العقار الآخر محل العقار الأول <sup>1</sup> .

و يتعين عليه إجراء قيد جديد على العقار الذي آل إلى الشريك الراهن خلال تسعين 90 يوما من وقت الإخطار حتى يكتسب هذا القيد نفس مرتبة القيد السابق ، فإن تأخر القيد الجديد عن هذا الميعاد أصبح منبت الصلة بالقيد السابق و تتحدد مرتبته من تاريخ إجراءاته <sup>2</sup>

فلقد جاءت المادة 890 من القانون المدني باستثناء عن هذه القاعدة العامة بقولها : " لا يضر انتقال الرهن على هذا الوجه برهن صادر من الشركاء و لا بامتياز المتقاسمين "

فإن رهن جميع الشركاء على الشيوع و امتياز المتقاسم يكون مقدا على رهن هذا الشريك و لو كان قيدهما لاحقا لقيد رهن الشريك <sup>3</sup> .

الفرضية الرابعة : إذا اختص الراهن الشريك بعد القسمة بمنقول، فإن تطابق القواعد العامة تقتضي أن يفقد الدائن المرتهن رهنه لأن الرهن الرسمي لا يرد إلا على عقار فلا ينتقل إلى منقول و بالرجوع للتشريع الجزائري نجد أن المشرع لم ينص على هذه الحالة التي تلحق بالمداين المرتهن بل نجد أن المادة ، فالمادة 890 من القانون

---

<sup>1</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، ص329

<sup>2</sup> - أنور طلبة ، المرجع السابق ، ص 673

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص66

المدني تجيز انتقال الرهن الرسمي إلى الأعيان غير التي رهنها حتى ولو كانت هذه الأعيان من المنقولات مع العلم أنه سمح أن يرد الرهن الرسمي على منقول بمقتضى المادة 886 من القانون المدني فإن كان المشرع نص على بعض المنقولات ، التي تكون محلا للشهر حتى يحتفظ الدائن بحقه أما المنقولات التي لا تكون محل للشهر فلا جدوى من رهنها رهنا رسميا،و بالتالي فالرهن الرسمي لا ينتقل إليها مما يؤدي إلى سقوط أجل الدين لضياح التأمين الذي كان يضمن و على هذا يرى الدكتور عبد الناصر توفيق العطار أن ينتقل الرهن المنقول و يتحول إلى رهن حيازي لأن واضع القانون و قد نص على الحلول العيني إذا أسفرت القسمة عن اختصاص الراهن بعقار آخر فمن باب أولى أن يقوم هذا الحلول العيني إذا أسفرت القسمة عن اختصاص الراهن بمنقول حتى لا يفقد الدائن رهنه <sup>1</sup>

د- رهن المباني المقامة على أرض الغير : حيث نصت المادة 889 من القانون المدني : " يجوز لمالك المباني القائمة على أرض الغير أن يرهنها، و في هذه الحالة يكون للدائن حق التقدم في استثناء الدين من ثمن الانقراض إذا هدمت المباني ومن التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق".

تكون بصدد هذه الحالة عندما يسمح شخص الأجنبي بإقامة منشآت على أرضه فتكون الأرض مملوكة لشخص المالك و المنشآت مملوكة لأجنبي <sup>2</sup>

و بالخصوص الحكم الوارد على رهن المباني المقامة على أرض الغير فلقد أجاز المشرع الجزائري رهن المباني المقامة على أرض الغير و في هذه الحالة يكون الدائن المرتهن حق التقدم في استثناء الدين من ثمن الأنقراض إذا هدمت المباني،

---

<sup>1</sup> - عبد الناصر توفيق العطار ، المرجع السابق الذكر ، ص 39 .

<sup>2</sup> - أحمد سلامة ، المرجع السابق الذكر ، ص 102 .

و من التعويض الذي يدفعه مالك الأرض إذا استبق المباني وفقا للأحكام الخاصة بالالتصاق.

غير أنه عندما تعود هذه المباني إلى مالكيها الحقيقي ينقضي هذا الرهن وفقا لأحكام الالتصاق.

فإذا حصل الرهن على المقابل ثمن الأنقاض عند الإزالة أو المبلغ المتفق عليه بينهما أو المبلغ المستحق للمباني<sup>1</sup> فيكون للدائن المرتهن التمسك بحقه في الأفضلية من هذا المقابل.

فإذا كان حقه مستحق الأداء وقت استبدال المقابل بالمباني فيكون له حق التقدم بمقتضى الرهن نفسه ، و إذا لم يكن حقه مستحق الأداء كما لو كان دين مستقبلا أو احتماليا ، و لو لم ينشأ بعد أو كان الدين شرطيا ، فطبقا لنظرية الحلول العيني يبقى المقابل مخصصا لضمان الدين إلى أن يتحقق الدين فيباشر الدائن حقه في التقدم بمقتضى التأمين العيني<sup>2</sup> .

---

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق الذكر، ص 58 .

<sup>2</sup> - سمير عبد السيد تناغو ، التأمينات الشخصية والعينية الطبعة لم تذكر ، مطبعة الأطلس ، السنة 1994

## المطلب الثاني : أنواع عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري

ميّز المشرع الجزائري في إطار تنظيمه للرهن الرسمي بين عدة أنواع من هذا العقد، بحسب مصدره أو سبب إنشائه، وكذلك حسب ما إذا كان يرتبط بوجود اتفاق بين الأطراف، أو بموجب نص القانون أو الحكم القضائي .وتهدف هذه الأنواع إلى تحقيق التوازن بين مصالح الدائنين والمدينين، وضمان استقرار المعاملات العقارية.

وبناءً على ذلك، تنقسم أنواع عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري إلى ثلاث فئات رئيسية:

### الفرع الأول : الرهن الرسمي الاتفاقي و الرهن القضائي

#### أولاً : الرهن الإتفاقي

الرهن الرسمي الاتفاقي هو ذلك الرهن الذي يتم إنشاؤه بناءً على اتفاق إرادي بين الراهن والمرتهن، بشرط أن يتم تحريره بعقد رسمي يُقيد في السجل العقاري.

المادة 882 من القانون المدني الجزائري تنص على أن: "لا ينعقد الرهن الرسمي إلا بموجب عقد رسمي يُسجل وفقاً للإجراءات المقررة قانوناً<sup>1</sup>."

حيث أنه لا يقوم إلا بتوفر الشروط التالية :

- وجود اتفاق صريح بين الطرفين.
- أن يكون محل الرهن عقاراً مملوكاً للراهن.

---

<sup>1</sup> - المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78 السنة

• أن يتم العقد أمام موثق ويُقيد في السجل العقاري.

ويرتبط كذلك بخصائص تميزه عن باقي الأنواع و تتمثل في :

• يتميز بكونه رضائيًا من حيث المبدأ، لكن يتطلب الشكلية الرسمية والقيّد ليُنتج أثره.

• يُستعمل بكثرة في المعاملات البنكية والمالية.

حيث أن عقد الرهن الرسمي حتى يصبح نافذاً في مواجهه بين الأطراف و في مواجهة الغير يجب أن يقيد ولا يشهر لأن الشهر يمس الحقوق العينية الأصلية من حق الملكية وغيرها أما عقد الرهن الرسمي يقيد لدى المحافظة العقارية وفق الإجراءات المنصوص عليها في القانون وفيما يلي بيان الإجراءات المتبعة :

#### الجهات المختصة بعملية القيد

تتم عملية القيد في محافظة الشؤون العقارية التابعة للمديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تمثل الجهة الإدارية المسؤولة عن السجل العقاري طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>

#### ثانياً: إجراءات القيد في السجل العقاري

تمر عملية القيد بعدة مراحل إدارية وتشريعية متكاملة، وهي كالتالي:

#### تحرير عقد الرهن الرسمي

يجب أن يتم العقد بموجب عقد رسمي لدى موثق، كما نصت عليه المادة 882 من القانون المدني الجزائري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 التضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 السنة 1976

<sup>2</sup> - المادة 882 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78، السنة

كما يجب انه يتضمن عقد الرهن الرسمي العناصر التالية الواجب توفرها :

- بيانات الأطراف (الراهن والمرتهن)
- محل الرهن (وصف العقار بالتفصيل)
- الدين المضمون (المبلغ، الأجل، الفوائد...)
- شرط الوفاء أو التنفيذ

### إيداع العقد لدى مصلحة الشهر العقاري

يقوم الموثق بعد تحرير العقد الرسمي بإرساله إلى محافظة الشؤون العقارية المختصة إقليمياً من أجل قيده، وذلك خلال أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ تحرير العقد، تطبيقاً للمادة 12<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63

في حال تجاوز هذا الأجل، قد يُطلب إعادة التصديق على العقد أو رفض القيد

### تقديم طلب القيد

يتقدم الموثق أو أحد أطراف العقد بطلب القيد، ويُرفق بما يلي:

- نسخة أصلية أو مطابقة للأصل من العقد الرسمي
- شهادة عقارية حديثة للعقار موضوع الرهن
- وصل دفع الرسوم (رسوم القيد العقاري)
- استمارة القيد العقاري وفق النموذج المعتمد

### دراسة الطلب من قبل المحافظ العقاري

تمر عملية دراسة طلب القيد من قبل المحافظ العقاري حيث أنه يقوم بالتحقق من عدة نقاط إن كانت توافق القانون وهي :

<sup>1</sup> - المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 التضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 السنة 1976

- صحة العقار من حيث الملكية
- مشروعية الرهن
- عدم وجود قيود أو رهن سابق مانع

ثم يُسجل الرهن في دفتر القيد العقاري ويثبت على الشهادة العقارية.

### إصدار شهادة القيد

بعد القيد، تصدر المحافظة العقارية شهادة تتضمن رقم القيد وتاريخه، وتُعد هذه الوثيقة المرجع القانوني لثبوت الرهن واحتجازه تجاه الغير.

وبذلك فإن القيد يتولد عليه آثارا بين الأطراف و في مواجهة الغير و تتمثل في :

- يمنح أولوية للدائن المرتهن حسب تاريخ القيد الأولوية لمن قيد أولاً طبقاً لنص المادة 888 من القانون المدني التي تنص : ترتيب الرهون الرسمية يتم حسب تاريخ قيدها ولو كان ذلك في نفس اليوم.<sup>1</sup>
- يُصبح الرهن نافذاً في مواجهة الغير المادة 885 مدني يُكسب الدائن حق تتبع العقار وبيعه لاستيفاء دينه حتى في حالة انتقال الملكية.

### ثانياً: الرهن الرسمي القضائي

الرهن الرسمي القضائي هو الذي يُنشأ بموجب حكم قضائي قابل للتنفيذ يصدر عن جهة قضائية مختصة، بناءً على طلب دائن تتوفر في دينه شروط معينة.

المادة 887 من القانون المدني الجزائري تنص على:

<sup>1</sup> - المادة 888 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78 السنة

"يجوز لكل دائن بيده حكم قابل للتنفيذ صادر في موضوع مال معين، أن يحصل بأمر من رئيس المحكمة على رهن رسمي بالعقارات المملوكة لمدينه".

شروطه:

- وجود حكم قضائي نهائي وقابل للتنفيذ.
- أن يكون الدين محل الحكم محدد المقدار وثابتاً.
- طلب استصدار أمر من رئيس المحكمة للقيد في السجل العقاري.

خصائصه:

- يُقرر بموجب السلطة القضائية، وليس باتفاق الأطراف.
- يمكن أن يُستخدم كوسيلة لضمان تنفيذ الأحكام القضائية ضد المدين.
- لا يمنع من ترتيب رهن لاحق، لكن يُحدد الأولوية حسب تاريخ القيد.

الفرع الثاني : الرهن الرسمي القانوني والمؤسس للبنوك والمؤسسات المالية كنموذج

التعريف:

هو الرهن الذي ينشأ بقوة القانون، دون الحاجة إلى اتفاق بين الأطراف، ويُقرره المشرع لفائدة فئات معينة من الأشخاص حمايةً لحقوقهم.

المادة 886 من القانون المدني الجزائري نصت على ما يلي:  
"تكون للأشخاص الآتي بيانهم رهون رسمية على عقارات المدينين، ولو بدون رضاهم"<sup>1</sup>...

<sup>1</sup> - المادة 886 و 887 و 888 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية،

العدد، 78، السنة 1975

## خصائصه:

- ينشأ تلقائياً بقوة القانون.
- يجب قيده في السجل العقاري حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير.
- لا يتطلب تحرير عقد بين الطرفين، بل يُثبت بناءً على الحالة القانونية للشخص.

الأساس القانوني وفق القانون المالي  
حيث أن تطرق المشرع الجزائري في إطار المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 "دون المساس بالأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدينين، لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديون والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها". يتم تسجيل هذا الرهن القانوني طبقاً للأحكام القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري، بمبادرة من البنك على أساس اتفاقية القرض التي تمت بين البنك والذبون ، مبينة خاصة المبلغ الأقصى للقرض المضمون ووصف الأملاك موضوع الرهن.

تطلب مباشرة من قبل ممثل البنك المؤهل أو المؤسسة المالية، الذي يقدم بنفسه لتسجيل هذا الرهن لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، الجدولين المنصوص عليهما في المادة 93 المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. يمثل الرهن القانوني بذه الصفة، سندا تنفيذياً، وله نفس قيمة الحكة النهائي. وتمنحه المحكمة المختصة الصيغة التنفيذية طبقاً لأحكام المادة 320 من قانون الإجراءات المدنية الملغى، وتقدمه للمحضر القضائي في أجل يسمح للبنك أو للمؤسسة المالية بحجز الأملاك العقارية المرهونة. يعفى هذا الرهن الذي يأخذ مرتبته عند تاريخ تسجيله، من التجديد لمدة ثلاثين سنة<sup>1</sup>.

تحدد كفيات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم<sup>1</sup>. كما نص قانون المالية لسنة 2006 في المادة 56 : التي تعدل أحكام المادة 96 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 والمتضمن قانون المالية لسنة 2003، المعدلة بموجب المادة 50 من القانون رقم 04/21 المؤرخ في 17 ذي القعدة عام 1425 الموافق 29 ديسمبر سنة 2004 والمتضمن قانون المالية لسنة 2005 وتتم وتحرر كما يأتي: المادة 96 : دون المساس بجميع الأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنيين، لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان النفقات العمومية لضمان تحصيل الديون والالتزامات التي تم الاتفاق عليها .

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 02/11 مؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، صادر في الجريدة الرسمية رقم 86 المؤرخ في . 2002/12/25

الرهن القانوني المقدم للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لضمان القروض الفردية للبناءات المقبولة من طرف هذه الهيئة ، حيث نصت المادة 175 من قانون المالية لسنة 1983 على أنه : "يؤسس رهن قانوني لصالح الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك ضمانا للقروض الفردية التي تمنحها هذه المؤسسة طبقا للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل".<sup>1</sup>

الأساس القانوني وفقاً لقانون النقد والقرض وقوانين خاصة كان فيما سبق قانون النقد والقرض ينص في المادة 179 :ينشأ رهن قانوني على الأموال غير المنقولة العائدة للمدين ويجري لصالح البنوك والمؤسسات المالية ضمانا لتحصيل الديون المترتبة لها وللاتزامات المتخذة تجاهه ويتم تسجيل هذا الرهن وفقاً للأحكام القانونية التي تطبق على السجل العقاري.

يعفى هذا التسجيل من وجوب التجديد خلال ثلاثين عاماً.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى قانون النقد والقرض الجديد 11-03 والذي يطبق حالياً لم يتعرض المشرع فيه إلى الرهن العقاري القانوني ، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدارك الموقف بإدراج هذا النقص ضمن قوانين المالية التي ذكرناها سابقاً

و بالرجوع إلى بعض القوانين الخاصة نجد المشرع نص صراحة على حالات ينشأ فيها الرهن الرسمي بقوة القانون ، نذكر منها ما يلي:

1-الرهن القانوني للدائن على عقارات مدينه في حالة الإفلاس ، حيث نصت المادة 254 من

القانون التجاري على ما يلي : "يقضي الحكم الناطق بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس

<sup>1</sup> - شوقي بناسي ، مرجع سابق ،ص75.

<sup>2</sup> - قانون رقم 90 - 10 مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 يتعلق بالنقد والقرض، صادر في الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخ في 18\04\1990 الملغى والمعدل بالأمر 03/11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 26 غشت 2003 يتعلق بالقرض والنقد الصادر في الجريدة الرسمية.

<sup>3</sup> - أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض). صادر في جريدة رسمية رقم 52 المؤرخ في 27 / 08 / 2003

لصالح جماعة الدائنين بالرهن العقاري الذي يتعين على وكيل لتفليسة تسجيله فوراً على جميع أموال المدين وعلى الأموال التي يكتسبها من بعد أولاً بأول<sup>1</sup>. " 2- الرهن القانوني لإدارة الجمارك ، حيث نصت المادة 292 من قانون الجمارك على أنه: " لإدارة الجمارك حق الامتياز والأفضلية على جميع الدائنين بالنسبة لجميع المبالغ التي يوكل إليها تحصيلها من المدينين على منقولاتهم من أموال وأمتعة باستثناء المصاريف القضائية ومصاريف الامتياز الأخرى وكل ما هو مستحق لسته أشهر من إيجار فقط ، وكذلك باستثناء المطالبة التي يقدمها أصحاب البضائع العينية التي ما تزال مغلقة. لإدارة الجمارك كذلك حق توقيع الرهن على عقارات أصحاب الأملاك المدينين بدفع الحقوق والرسوم . يترتب على أنواع الإكراه الجمركي بنفس الطريقة وفي نفس الشروط التي يتم فيها إصدار الأحكام من قبل السلطة القضائية<sup>2</sup>. "

الأساس القانوني وفقاً للمرسوم والتنفيذية 132/06 ولأن هذا المرسوم يهدف إلى تحديد كيفية تطبيق أحكام المادة 96 من القانون رقم 11 - 02 المؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة 2002 المعدلة بموجب المادة 56 من القانون رقم 161/05 المؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1426 الموافق ديسمبر سنة 2005 والمذكورين أعلاه، التي أسست رهناً قانونياً على الأملاك العقارية للمدينين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية وصندوق ضمان الصفقات العمومية لضمان تحصيل الديون والالتزامات التي تم الاتفاق عليها لذلك قمنا بدراسته على الحياد لأنه يبين إجراءات حصول البنك والمؤسسة المالية كيفية الحصول على الصيغة التنفيذية.

<sup>1</sup> - أمر رقم 59/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري، صادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - قانون رقم 79 - 07 مؤرخ في 26 شعبان عام 1399 الموافق 21 يوليو سنة 1979 يتضمن قانون الجمارك. صادر في الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخ في 24\07\1979 المعدل والمتمم.

بحيث يعاين المحضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته وديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن. ثم يبلغ المحضر القضائي إذاراً بالدفع للدائن، لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد. عند عدم الدفع، في الأجل المحدد أعلاه، يبلغ إذار ثان للدفع إلى المدين، بالصيغة المنصوص عليها سابقاً ويحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر 15 يوماً، قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليمياً، وعند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد ب 30 يوماً و 15 يوماً يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية، ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية، طلباً إلى المحكمة المختصة إقليمياً للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري.

حيث تتضمن العريضة أو الطلب المقدم إلى المحكمة المختصة ما يلي:

- التسمية والمقر الاجتماعي للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية وكذا تعيين ممثلها المؤهل قانوناً
- هوية المدين،
- تعيين العقار المثقل بالرهن القانوني،
- مبلغ الدين، وأجل استحقاقه. ويلحق بالطلب:
- اتفاقية القرض المبرمة بين البنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية والزبون،

نسخة من جدول قيد الرهن القانوني بالمحافظة العقارية،  
- نسخة من إذارين بالدفع يحرران ويبلغان كما هو مبين أعلاه.  
يبلغ الممثل القانوني للبنك أو المؤسسة المالية أو صندوق ضمان الصفقات العمومية المدين عن طريق محضر قضائي، السند المهور بالصيغة التنفيذية المسلمة إثر العريضة المذكورة سابقاً مع أمره بالدفع في الحال.

في حالة عدم الدفع يطلب المحضر القضائي المخول بأمر من المحكمة إشهار الأمر بالحجز خلال مدة شهر واحد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، عملا بأحكام المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية. يعد هذا الإجراء حجزا عقاريا للممتلك موضوع الرهن القانوني و يجب أن تتم عملية إشهار البيع بالمزاد للممتلك المحجوز بالمحافظة العقارية طبقا للتشريع المعمول به.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - إنظر المرسوم تنفيذي رقم 06 - 132 مؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. (صادر في الجريدة الرسمية رقم 21 المؤرخ في 2006/04/05 .

## المبحث الثاني النظام القانوني لحجز العقار المرهون

### المطلب الأول : إجراءات حجز العقار المرهون

الفرع الأول : إجراءات حجز العقار المرهون المملوك للمدين

يُعد حجز العقار من أهم الإجراءات التنفيذية التي تهدف إلى استيفاء الدائن لحقه من المدين. ولصحة هذا الحجز، يتوجب أولاً تحديد طبيعة المال محل الحجز، وذلك بالتمييز بين الأموال المنقولة والعقارات، لأن الحجز لا يرد إلا على العقار بطبيعته، وقد يمتد أيضاً ليشمل العقار بالتخصيص إذا كان تابعاً له.

ويقتضي حجز العقار المرهون استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والإجرائية، تبدأ باستصدار أمر الحجز من المحكمة المختصة، وهو ما تنظمه المادة 124 (فقرة 1) من الأمر 03/11 المتعلق بالنقد والقرض. ويشترط لاستصدار هذا الأمر أن توجد علاقة مديونية بين الدائن، الذي غالباً ما يكون بنكاً أو مؤسسة مالية، وبين المدين، وأن يكون هناك رهن رسمي مسجل في جدول قيد الرهون العقارية. كما يجب أن يكون الدين مستحق الأداء، وأن يكون المدين قد امتنع عن الوفاء به رغم المطالبة.

ولا يجوز للدائن أن يباشر إجراءات بيع العقار المرهون، إلا إذا كان حائزاً على سند تنفيذي موثق يتضمن رهناً رسمياً، وقد قام باتخاذ الإجراءات التمهيديّة المقررة قانوناً، وهي:

1. تبليغ السند التنفيذي للمدين بواسطة محضر قضائي في محل إقامته.
2. إنذاره بالوفاء خلال أجل محدد قانوناً.
3. أن يكون السند ممهوراً بالصيغة التنفيذية، لأن غياب هذه الصيغة يؤدي إلى بطلان إجراءات التنفيذ.

بعد استيفاء هذه الإجراءات، يتقدم الدائن بعريضة إلى رئيس المحكمة المختصة، مرفقة بالسند التنفيذي وكافة الوثائق الثبوتية الضرورية. فإذا تبين للقاضي أن الشروط مستوفاة، أصدر أمراً بالحجز العقاري على العقار المرهون.

وبعد صدور الأمر، تترتب على ذلك إجراءات لاحقة نص عليها القانون، أهمها:

- تبليغ أمر الحجز للمدين وأطراف العلاقة التنفيذية.
- شهر أمر الحجز في السجلات العقارية، حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير

وبذلك لحجز العقار المرهون وجب إتباع الإجراءات التالية :

أولاً : استصدار أمر الحجز:

وفقاً لما نصت عليه المواد من 722 إلى 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن التنفيذ على العقارات أو الحقوق العينية العقارية يمر بعدة مراحل قانونية إلزامية<sup>1</sup>. تبدأ هذه المراحل بضرورة استصدار أمر بالحجز العقاري، يعقبه تبليغ الأمر للمدين، ثم قيده على مستوى المحافظة العقارية حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير.

ويتم تقديم طلب الحجز من قبل الدائن أو ممثله القانوني إلى رئيس المحكمة المختصة محلياً، أي المحكمة التي يقع العقار محل التنفيذ ضمن دائرة اختصاصها الإقليمي، وذلك باعتبارها الجهة القضائية المؤهلة قانوناً للنظر في أوامر الحجز العقاري<sup>2</sup>، وقد نصت المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ذلك " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية ، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار " و بذلك يشترط القانون عند تقديم طلب الحجز العقاري تضمين مجموعة من البيانات الأساسية، وهي:

- الاسم واللقب الكاملان للدائن، إلى جانب موطنه الحقيقي، وموطنه المختار ضمن دائرة اختصاص المحكمة التي يقع ضمنها العقار أو الحق العيني محل التنفيذ.

- الاسم واللقب الكاملان للمدين، وبيان موطنه.

1 - عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، وفقاً للقانون 08 - 09 دار هومه ، الجزائر ، سنة 2012 ص316

2 - عمر حمدي باشا ، طرق التنفيذ ، نفس المرجع السابق ص316

• وصف دقيق للعقار أو الحق العيني المطلوب توقيع الحجز عليه، متضمناً موقعه وتفاصيله ومشمولاته.

وفي حال عدم قدرة الدائن على تحديد وصف العقار بشكل دقيق، منح المشرع له إمكانية التقدم بطلب استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة، يسمح بموجبه للمحضر القضائي بمعاينة العقار ميدانياً قصد تحرير وصف دقيق له. ويُعتبر هذا الأمر نهائياً وغير قابل لأي طعن، وفقاً لما قرره القانون صراحة.<sup>1</sup>

وبناءً على ما سبق، سنتناول في ما يلي إجراءات استصدار أمر الحجز :

يتم اللجوء إلى استصدار أمر بالحجز العقاري عندما يُثبت المحضر القضائي، بعد انتقاله إلى مقر المدين (المحجوز عليه)، عدم وجود منقولات كافية أو خلو الذمة المالية من المنقولات أصلاً، مع تأكيد ملكية المدين لعقارات قابلة للتنفيذ.

ويشترط أن يكون بحوزة الدائن سند تنفيذي، يُرفق ضمن ملف يتضمن جميع الإجراءات السابقة على التنفيذ، وهي:

- تكليف المدين بالوفاء بالإلزام بالدفع.
- محضر الامتناع عن الدفع.
- نسخة من أمر الحجز إن وجد.
- محضر تبليغ الأمر.
- محضر عدم وجود منقولات.

يتقدم الدائن بهذا الملف إلى رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، أي المحكمة التي يقع العقار داخل نطاقها، ويطلب إصدار أمر بالحجز العقاري، على أن يتضمن طلبه البيانات التالية:

---

<sup>1</sup> - المادة 722 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

- الاسم واللقب والموطن الحقيقي والموطن المختار للدائن.
- الاسم واللقب وموطن المدين.
- وصف دقيق للعقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، متضمناً موقعه وتفاصيله.

يصدر رئيس المحكمة الأمر بالحجز بموجب أمر على عريضة، وفقاً لأحكام المادة 310 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تحدد شكل العريضة ومحتوياتها. وتوضح المادة 311 التي تنص على: "تقدم العريضة في نسختين ويجب أن تكون مغللة وتتضمن الإشارة للوثائق المحتج بها، وإذا كانت العريضة بشأن خصومة قائمة فيجب ذكر المحكمة المعروضة أمامها الخصومة" <sup>1</sup> فإن العريضة يجب أن:

- تُقدّم في نسختين.
- تكون مغللة بشكل واضح.
- تتضمن ذكر الوثائق المرفقة.
- تُشير إلى المحكمة في حال وجود خصومة قضائية قائمة.

أما في حالة الديون الناتجة عن رهن رسمي مؤسس لفائدة بنك أو مؤسسة مالية، فإن المرسوم التنفيذي رقم 06-132 قد نظم إجراءات خاصة، تبدأ بـ:

- توجيه إذار أول للمدين لتسديد المبالغ المستحقة خلال أجل شهر.
- في حال عدم السداد، يُوجه إذار ثانٍ يُمهله 15 يوماً إضافياً.
- بعد ذلك، يُبلغ بالسند التنفيذي (عقد الرهن الممهور بالصيغة التنفيذية)، ويُحرر بذلك محضر تبليغ رسمي، كما نصت المادة 4 من المرسوم.

1 - المادة 310 و 311 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

2 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 132 المؤرخ في 03/04/2004 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 05/04/2006.

وتتسجم هذه الإجراءات مع المادة 612 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تلزم بتوجيه تكليف بالوفاء للمدين، مع منحه مهلة 15 يومًا، يُنبه فيها إلى أن التنفيذ سيتم جبريًا في حال امتناعه<sup>1</sup>. وعند انتهاء الأجل دون استجابة، يُحرر محضر الامتناع عن التنفيذ<sup>2</sup>، وهو ما يخول الدائن اللجوء إلى القضاء لاستكمال إجراءات الحجز، وفقًا لنص المادة 625 من نفس القانون.

وتؤكد المادة 2 من المرسوم التنفيذي 06-132 على هذه الآلية، باعتبارها المرحلة الابتدائية في مباشرة التنفيذ العقاري بناء على رهن رسمي حيث تنص على: " يعاين محضر قضائي عدم وفاء المدين بالتزاماته و ديونه في التاريخ المحدد بطلب من الممثل المؤهل للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق ضمان الصفقات العمومية المدينة بالرهن يبلغ المحضر القضائي إعدارا بالدفع للدائن لتسديد المبالغ المستحقة في أجل شهر واحد " كما تنص المادة 3 منه : " عند عدم الدفع في الأجل المحدد في المادة 5 يبلّغ إعدار ثان للدفع للمدين ، بالصيغة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه و يحدد له أجل جديد مدته خمسة عشر 15 يوما قبل اللجوء إلى المحكمة المختصة إقليميا " و تنص المادة 4 منه على الآتي " عند الامتناع عن الدفع بعد انقضاء الأجل المحدد في المادة 3 أعلاه يقدم الممثل القانوني للبنك أو للمؤسسة المالية أو لصندوق الصفقات العمومية ضد المدين العاجز عن الوفاء طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية طلبا إلى المحكمة المختصة إقليميا للحصول على الصيغة التنفيذية التي تمكن من تنفيذ إجراء الحجز العقاري "

---

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق ص 317 .

<sup>2</sup> - المادة 612 فقرة 1 والمادة 625 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>3</sup> - المادة 2 ، 3 ، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 132 المؤرخ في 03/04/2004 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 05/04/2006 .

يُشترط، قبل الشروع في إجراءات حجز العقاري، أن يُوجه الدائن إلى المدين إعدارًا أول يمنحه مهلة مدتها شهر واحد لتسديد الدين، وفي حال عدم الامتثال، يُتابع ذلك بإعدار ثانٍ يحدد له أجلًا إضافيًا قدره خمسة عشر (15) يومًا<sup>1</sup>، وذلك طبقًا لما تنص عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-132.

كما يجب على الدائن أن يُرفق طلب الحجز بنسخة من شهادة السلبية، التي تصدر عن المحافظ العقاري، وتثبت أن العقار موضوع الحجز لا يزال باسم المدين ولم يُتصرف فيه. وتُعد هذه الشهادة ضرورية لتوجيه الإجراءات ضد مالك العقار المرهون وفقًا للضوابط الشكلية الخاصة بالصفة.

وبعد دفع الرسوم القضائية، يُعرض الملف على رئيس المحكمة المختصة محليًا، أي المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها، حيث يقوم الرئيس بفحص العريضة والوثائق المرفقة للتأكد من استيفائها للشروط القانونية، شكليًا وموضوعيًا، ثم يصدر أمرًا على ذيل العريضة بالحجز العقاري، وذلك في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام<sup>2</sup> من تاريخ تقديم الطلب، كما تقضي به المادة 724 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتضمن منطوق الأمر تحديدًا واضحًا للعقار المرهون محل الحجز، بشكل يزيل أي غموض. وإذا كان العقار خاضعًا للمسح العقاري، فيجب، وفقًا لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، أن يتضمن الأمر: نوع العقار، موقعه، البلدية التي يوجد بها، القسم، ومجموعة الملكية. أما إذا لم يكن العقار مشمولًا بعملية المسح، فإن المادة 114 من نفس المرسوم تشترط أن يتضمن الأمر: نوع العقار، محتوياته، وأسماء المالكين المجاورين.

<sup>1</sup> المادة 612 فقرة 1 والمادة 625 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> المادة 2 ، 3 ، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 132 المؤرخ في 03/04/2004 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى ، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 05/04/2006 .

وهذا ما نصت عليه المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويتضمن الطلب على الخصوص:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقار  
-اسم ولقب المدين وموطنه  
-وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه، وأية بيانات أخرى تفيد

في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية  
-يجوز للدائن أن يستصدر أمرا على عريضة،  
-يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار، للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن.

#### ثانياً: تبليغ أمر الحجز

بعد صدور أمر الحجز على العقار المرهون، وبالاستناد إلى الإجراءات القانونية المعمول بها، يتم تنفيذ الحجز العقاري عن طريق التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وفقاً لأحكام المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>. يتولى المحضر القضائي عملية التبليغ إلى المدين، مرفقاً ذلك بإشعار موجه إلى إدارة الضرائب بخصوص الحجز<sup>2</sup>.

ويتضمن التبليغ إعداراً للمدين، ينبهه إلى ضرورة تسديد مبلغ الدين خلال مهلة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ التبليغ، وإلا سيتم بيع العقار أو الحق العيني العقاري.

<sup>1</sup>المادة 722 و 725 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشورات عشاش، الجزائر، سنة ، 2000ص278.

كما يُلزم المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري فوراً، أو في اليوم الموالي على أبعد تقدير. ويُعتبر العقار محجوراً قانوناً اعتباراً من تاريخ تسجيل القيد لدى مصالح الشهر العقاري.

ومن جهة أخرى، تنص المادة 121 من الأمر رقم 11-03 على منح المؤسسات المالية والبنوك امتيازاً قانونياً على أموال المدين وديونه وأرصده، ضماناً لسداد أصل الدين، والفوائد، والمصاريف، وكذا لتغطية السندات المرهونة أو المسلمة كرهن حيازي، أو ضماناً لأي التزام ناتج عن الكفالة أو التظهير أو أي تعهد مشابه. ويأتي هذا الامتياز مباشرة بعد امتيازات الأجراء والخزينة وصناديق الضمان الاجتماعي، ويتم تفعيله من خلال:

- تبليغ الحجز إلى الغير المدين أو من يحوز الأموال أو السندات أو الأرصدة البنكية، بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.
- أو من خلال الإعذار المرسل وفقاً للإجراءات القانونية المعتمدة في حالات مماثلة.<sup>1</sup>

وفي خلال المهلة المحددة بشهر من التبليغ الرسمي، يُباشِر المحضر القضائي تسجيل الحجز لدى مصلحة المحافظة العقارية. وقد أوجبت المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز فور استلامه، وتسليم شهادة عقارية تتضمن جميع القيود والحقوق المثقلة بالعقار، بالإضافة إلى أسماء الدائنين وموطن كل منهم، وذلك خلال أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، وإلا يتعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها قانوناً.<sup>2</sup>

وبعد استكمال إجراءات استصدار وتبليغ أمر الحجز، سيتم التطرق في الفرع التالي إلى مسألة شهر أمر الحجز.

<sup>1</sup> - أحمد خلاصي، نفس المرجع، ص 278

<sup>2</sup> - المادة 151 من الأمر رقم 11/80 المتعلق بالنقد والقرض الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 الصادرة بتاريخ 27 / 08 / 2003

## ثالثا شهر أمر الحجز

لاعتبار العقار محجوزا يتعين إشهار أمر الحجز لدى المحافظة العقارية المختصة محليا، التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها طبقا لنص المادة 725 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، و لقد نصت المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إيداع أمر الحجز العقاري على الفور أو اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار ، و ذلك بقيده في السجل العقاري أي في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار محل الحجز . و الغاية من شهر أمر الحجز هو إعلام الغير بوضعية العقار الحالية باعتباره محجوزا عليه من قلا شخص يدعى الحاجز ، وذلك بقيده في البطاقة العقارية للعقار محل الحجز ، حيث يمكن لأي شخص أن يطلع على البطاقة العقارية حتى يعلم بوجود ذلك الحجز . ف شهر أمر الحجز الغاية منه هو حماية مصالح الدائن الحاجز ، حيث يترتب على الشهر وضع العقار بصفة نهائية تحت يد القضاء ، فتصبح كل التصرفات القانونية الواردة عليه غير نافذة في مواجهته ، بالإضافة إلى حماية مصالح الغير حسن النية الذي يريد إبرام تصرفات قانونية مع المدين محلها العقار المحجوز.<sup>1</sup> وعليه سنتناول إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية في أولا ، ثم تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز ثانيا

## رابعا إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية

إن الإيداع هو إجراء قانوني في كل عملية شهر ، له محل وأجال قانونية يجب احترامها ، و تتم عملية إيداع الوثائق على مستوى قسم الإيداع و عملية المحاسبة مع ضرورة مراعاة الأجال المحددة لذلك. وقد نصت المادة 93 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري الوثائق التي يلزم المودع بإيداعها ،

<sup>1</sup> - عبد الرزاق بوضياف ، أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون ، 08 - 09 دار الهدى ، عين ميلة الجزائر، سنة 2012 ص 84 .

وتتمثل أساسا في أمر الحجز العقاري ، استمارة نموذجية و التي تحتوى على مايلي:

تعيين شامل للإطراف وذلك بذكر اسم ، لقب ، تاريخ الميلاد ، الجنسية ، موطن ، مهنة

الأطراف الذي يجب أن يصادق عليها وهذا طبقا لنص المادة 62 من مرسوم رقم -76

63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالإضافة إلى تعيين دقيق للعقار المعنى بالحجز طبقا

لنص المادتين 66 و 114 من المرسوم رقم 63-76

-محتوى أمر الحجز العقاري كما أصدره القاضي ، ويشهد في آخره على مطابقة ما جاء في

محضره للنسخة الأصلية طبقا للمادة 93 من المرسوم المذكور أعلاه 1 .

و يجب إيداع أمر الحجز العقاري الخاضع لعملية الشهر خلال الأجل القانونية ، وعدم

احترامها يعرض المودع إلى دفع غرامة مالية مدنية حسب المادة 99 من المرسوم رقم ، 76-

63 و يقيد أمر الحجز في سجل الإيداع ويسلم للمودع وصل الاستلام يشار فيه إلى مرجع

الإيداع ، تاريخه و مرتبته<sup>1</sup>.

### خامسا تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز

تنص المادة 107 الفقرة 01 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل

والمتمم على أنه عندما يلاحظ المحافظ عدم الصحة أو خلافات أو عدم إشهار سند المتصرف

أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية

و يبلغ في أقصى أجل قدره 15 يوما ابتداء من الإيداع ، عدم الصحة أو الخلاف أو عدم

الإشهار المكتشف إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصور الرسمية أو النسخ أو

الجدول ، من خلال ذلك يجب على المحافظ العقاري خلال مدة 15 يوم من تاريخ الإيداع أن

يبلغ للمودع أما رفض الإيداع أو قبوله. ويترتب على قبول الإيداع و هو الأصل إجراء شهر

الحجز و الذي يأخذ تاريخه ابتداء من ذلك يوم فلا يكون للشهر أثر رجعي ، ويترتب على

شهر الحجز العقاري التأشير على البطاقة العقارية الخاصة<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> - المواد 62 ، 63 ، 93 ، 99 ، 107 من المرسوم رقم 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية

لجمهورية الجزائرية العدد 30 الصادرة بتاريخ 13 / 04 / 1976 .

بالعقار محل الحجز بما يفيد وضعه تحت يد القضاء ، وكذا دفع رسم الشهر و في حالة رفض الإيداع لأي سبب قانوني ، كعدم ذكر البيانات اللازمة لتحديد العقار المعنى بالحجز فإن الرفض يتم بعد فحص الوثيقة الخاضعة للإشهار و الوثائق المرفقة بها ، وتبيان وجه النقص فيها ويتم رفض الإيداع بموجب رسالة مكتوبة توجه لمودع أمر الحجز العقاري يحدد بموجبها تاريخ الرفض ، أسبابه ، النص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك<sup>1</sup> و إذا كان رفض الإيداع يؤدي حتما إلى رفض الشهر فإن قبول الإيداع لا يؤدي حتما إلى قبول الشهر فقد يرفض المحافظ العقاري شهر الحجز العقاري في حالة وجود نقص أو خطأ يحول دون إتمام الشهر حيث يقوم في هذه الحالة بوضع تأشيرة تفيد رفض الإجراء على البطاقة العقارية لاستبعاد أي عملية على العقار المعني أثناء 15 يوم من تاريخ رفض الإجراء<sup>2</sup> .

### الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل العيني والحائز

**أولاً : حجز عقار الكفيل العيني :** غالباً ما يكون المدين هو الراهن، إلا أنه من الجائز قانوناً أن يكون الراهن شخصاً غير المدين، يرهن عقاراً مملوكاً له لضمان دين مستحق على الغير، ويطلق عليه اصطلاحاً *الكفيل العيني* . والكفيل العيني، مثل الحائز، لا يُعتبر مدينًا شخصيًا بالدين، بل يقدم ضمانًا عينيًا فقط.

ووفقاً للمادة 884 من القانون المدني، يجوز أن يكون الراهن هو المدين أو شخصاً آخر يقدم رهناً لفائدة المدين، بشرط أن يكون مالاً للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه. وفي حال كان الراهن غير المدين، لا يجوز التنفيذ على أمواله عمومًا، بل فقط على العقار المرهون، وفقاً للمادة 901 من القانون المدني.

<sup>1</sup> - رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة ، 2001 الجزائر ص 98 .

<sup>2</sup> - مذكرة المديرية الوطنية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، رقم 1003 ، 1999 خاصة بشهر الحجز العقاري.

ورغم أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يفصل إجراءات الحجز على عقار الكفيل العيني، إلا أنه في المادة 726 أقر بأنه في حال الحجز على عقار تحت يد الكفيل العيني، يتم تبليغ أمر الحجز لهذا الأخير، الذي يُمنح الخيار بين سداد الدين، أو التخلي عن العقار، أو القبول باستمرار إجراءات الحجز والبيع، وهو ما يتماشى مع أحكام المادة 902 من القانون المدني<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة بالحائز، لاسيما المادة 734، نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يخص الكفيل العيني بنفس الإجراءات المتعلقة بتوجيه الإنذار، مما يدفع إلى الاستنتاج بأن إجراءات الحجز تجاه الكفيل العيني تقتصر على تبليغ أمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية باسمه، حفاظاً على حقوق الغير الذين قد يتعاملون على العقار<sup>2</sup>.

ومن الناحية العملية، فإن ما يلزم الدائن الحاجز القيام به تجاه المدين الأصلي هو اتخاذ مقدمات التنفيذ ومباشرة إجراءات تنفيذ السند التنفيذي، مع إلزامه بالوفاء بالدين. ويُعتبر العقار محجوراً من تاريخ قيد أمر الحجز. وإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الحجز، فإن المتصرف له يُعد في حكم الحائز، أما إذا تم التصرف بعد قيد الحجز، فإن التصرف لا يُعتد به في مواجهة الدائن الحاجز، وتستمر الإجراءات في مواجهة المتصرف إليه.

وعلى غرار المدين، إذا قام الكفيل العيني أو الحائز بإيداع مبلغ كافٍ لتغطية أصل الدين والمصاريف، فإن التصرفات الواردة على العقار تكون نافذة. أما إذا استوفيت جميع الإجراءات تجاه المدين، أو الحائز، أو الكفيل العيني، فإن الحجز العقاري يتم بصورة صحيحة، وهي الحالة التي تترتب عنها آثار قانونية نعرض لها في المبحث الثاني.

<sup>1</sup> - المادة 726 ، 902 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد 78، السنة 1975،

<sup>2</sup> المادة 726 و 734 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008.

## ثانيا : حجز عقار الحائز :

الحائز كاصطلاح قانوني في مجال التنفيذ الجبري على العقار هو الشخص الذي آلت إليه ملكية عقار مرهون فيملكه مثقلا بهذا الرهن ، و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 911 من القانون المدني أنه "كل من انتقلت إليه بسبب من الأسباب ملكية العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون برهن.

ووفقا لهذا التعريف فإن الشخص يعتبر حائزا إذا توفرت فيه الشروط التالية:

- أن يكون العقار محل إجراءات التنفيذ مثقلا برهن رسمي أو أي تأمين عيني آخر و بذلك يجب أن يكون الرهن المثقل به العقار مشهرا و بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير .
- أن تنتقل ملكية العقار المرهون إلى الحائز ، فلا يعد حائزا للعقار المحمل بالرهن المشهر إلا من كسب ملكية هذا العقار كله أو جزء منه.
- أن لا يكون الحائز مدينا للدائن المرتهن أي أن لا يكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.
- أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز<sup>1</sup>.

وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ إجراءات إضافية فضلا عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على عقار المدين و بالرجوع لنص المادة 252 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه ينبغي التبليغ الرسمي لأمر الحجز لهذا الحائز ، كما أوجبت المادة 201 منه إنذار الغير الحائز للعقار إما أن يقوم ب: -قضاء الدين أي دفعه للدائن هو الوسيلة الأكيدة التي تضمن للحائز بقاء العقار في يده. يظهر العقار و يقصد به أن يعرض الحائز على الدائنين المرتهنين بأن يدفع لهم مبلغا مساويا لقيمة العقار المرهون أو يبيعه بعد الحجز عليه قضائيا .<sup>2</sup> و عليه سنتطرق إلى شكل الإنذار و ميعاده

<sup>1</sup> - المادة 911 من من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد ،78 السنة 1975

<sup>2</sup> المادة 734 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008.

## أ - شكل الإنذار:

الإنذار يعد أحد محاضر المحضرين، ويجب أن يستوفي البيانات التي نصت عليها المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي:

- الإشارة إلى السند التنفيذي والإجراءات المتخذة بناءً عليه.
- ذكر أمر الحجز وتاريخ قيده.
- إنذار الحائز بوجوب سداد مبلغ الدين خلال أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، مع التنبيه إلى أنه في حال عدم السداد، يُصار إلى بيع العقار جبراً.

ويترتب على عدم تضمين الإنذار البيانات الجوهرية إمكانية إبطاله، شريطة وجود مصلحة قانونية تبرر ذلك. ويوجه هذا الإنذار إلى من تتوفر فيه صفة الحائز، أي إلى من يكون مالكا للعقار عند توجيه الإنذار<sup>1</sup>.

## ب - ميعاد الإنذار:

لم يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية ميعاداً معيناً لتوجيه الإنذار إلى الحائز، كما لم ينص القانون المدني على أجل محدد يجب الالتزام به عند توجيه هذا الإنذار. ومع ذلك، فإن نزع ملكية العقار لا يتم وفق أحكام القانون المدني إلا بعد توجيه إنذار يتضمن دعوة إلى الوفاء بالدين أو تطهير العقار أو التخلية.

وبالرجوع إلى المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تنص على ضرورة تضمين الإنذار أمر الحجز وتاريخ قيده، يتبين أن توجيه الإنذار يفترض أن يكون مسبقاً بتبليغ أمر الحجز للمدين. وتوضح المادة 923 من القانون المدني أنه في حالة وجود العقار محل الحجز تحت يد الحائز،

<sup>1</sup> - إسماعيل إبراهيم الزيادي ، التنفيذ العقاري ، مطبعة روز اليوسف الجديدة ، سنة ، 1997 ص 154

يجب تبليغ الإنذار أولاً للمدين ثم للحائز، أو تبليغهما معاً، ولا يجوز توجيه الإنذار للحائز فقط دون المدين، بل يجب أن تُسَلَّم نسخة من الإنذار لكل منهما.

وعليه، فإن ميعاد توجيه الإنذار قد يكون متزامناً مع تبليغ أمر الحجز أو لاحقاً له، ولكن لا يُستحب أن يكون سابقاً عليه، لأن ذلك قد يؤدي إلى إلحاق ضرر بالدائن، خاصة إذا بادر الحائز بالتصرف في العقار، مما يستدعي إعادة توجيه الإنذار للحائز الجديد.

وفي حال كان العقار مملوكاً للحائز، فإن إجراءات الحجز تُستكمل بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وقيده في المحافظة العقارية، كما لو كان التنفيذ يتم على عقار مملوك للمدين. ويلي ذلك توجيه إنذار للحائز إما بالوفاء بالدين أو بإخلاء العقار محل الحيازة.

وإذا اختار الحائز إخلاء العقار، فإن ذلك يتم وفقاً للمادة 922 من القانون المدني، بموجب تقرير يقدمه الحائز إلى أمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ، مع طلب التأشير بالتخلي في هامش تسجيل أمر الحجز لدى المحافظة العقارية. ويجب تبليغ الدائن بهذه التخلية خلال خمسة أيام من تقديم التقرير<sup>1</sup>.

وفي حال تمت التخلية، تستمر إجراءات التنفيذ في مواجهة الحارس القضائي الذي يعينه قاضي الأمور المستعجلة بناءً على طلب ذي المصلحة. أما إذا لم تتم التخلية ولم يتم سداد الدين، فإن إجراءات الحجز تستمر ضد الحائز.

---

<sup>1</sup> -المادة 922 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد

78، السنة 1975،

## المطلب الثاني : الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون في ظل الأمر

03/11

يُعد الحجز العقاري إجراءً قانونيًا يرد على العقار، وهو وفقًا لما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني، كل شيء ثابت ومستقر في مكانه ولا يمكن نقله دون أن يصيبه تلف. ويترتب عن الحجز آثار قانونية متعددة، منها ما نص عليه القانون المدني، ومنها ما ورد في نصوص قانونية أخرى، حيث تبدأ هذه الآثار من تاريخ تسجيل أمر الحجز لدى المحافظة العقارية، والذي يمثل النقطة الفعلية لانطلاق الحجز. وتتمثل الغاية من هذه الآثار في حماية حقوق الدائن الحاجز، وقد خصّص المشرع الجزائري المواد من 730 إلى 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتنظيم هذه الآثار. لكن من المهم التوضيح أن وضع العقار تحت يد القضاء لا يعني زوال ملكية المدين عليه أو انتقالها إلى القضاء، إذ أن انتقال الملكية لا يتم إلا بإشهار التصرف القانوني الناقل لها، وذلك ما أكدته المادتان 15 و16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري. وعليه، فإن الحجز يُعد وصفًا إجرائيًا يلحق بمال المدين نتيجة لقيام الدائن بإجراء قانوني معين، وهو إجراء تترتب عليه آثار قانونية. ومن بين هذه الآثار، نذكر بقاء العقار المحجوز ضمن ذمة المدين، وهو ما سيتم تناوله في الفرع الأول، إلى جانب تقييد حق هذا الأخير في تأجير العقار المحجوز واستغلاله، وهو موضوع الفرع الثاني.

**الفرع الأول: بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه**  
يستند هذا المبدأ إلى القاعدة العامة التي تقضي بأن المال المحجوز لا يخرج من ملكية صاحبه. فالحجز التنفيذي على العقار يُعد إجراءً تحفظيًا يهدف إلى الحد من سلطة المدين المحجوز عليه على التصرف في العقار، وذلك حفاظًا على حقوق الدائن الحاجز. فالحجز بحد ذاته لا يترتب عنه نزع ملكية المدين، وإنما يتم ذلك من خلال البيع بالمزاد العلني، والذي يشكل الوسيلة القانونية لنقل ملكية العقار المحجوز إلى من يُرسى عليه المزاد. وبالتالي، فإن الحجز لا يُخرج العقار من ذمة المحجوز عليه، وتترتب على هذا المبدأ آثار قانونية متعددة. وسنتناول في **الفرع الأول** كيفية استمرار ملكية العقار في ذمة المدين، بينما نخصص **الفرع الثاني** لعرض النتائج القانونية المترتبة على هذا المبدأ.

**مبدأ عدم خروج العقار المحجوز من ملكية صاحبه**  
يُعد الحجز على العقار إجراءً قانونيًا تمهيدياً، وليس بحد ذاته تنفيذًا، إذ لا يتحقق التنفيذ إلا من خلال بيع العقار المحجوز واستيفاء الدائنين لحقوقهم من حصيلة البيع. وتجدر الإشارة إلى أن الدائن الحاجز قد يتوقف عن متابعة إجراءات التنفيذ بعد توقيع الحجز، فيزول هذا الأخير وتنتفي آثاره إذا ما تمكّن الدائن من الحصول على حقه بوسيلة أخرى. ويُعد الحجز العقاري إجراءً تحفظيًا بالدرجة الأولى، هدفه الأساسي هو تقييد سلطة المدين على التصرف في العقار المحجوز، ضمانًا لحق الدائن الحاجز ومنعًا لأي تصرف قد يؤدي إلى ضياع ضمانه. ومن خلال هذا النظام، يتمتع الدائن الحاجز بحماية قانونية تحول دون قيام المدين المحجوز عليه بتصرفات من شأنها الإضرار بحقوقه، في حين يبقى العقار المحجوز ضمن ملكية المدين، ما يمنحه فرصة الوفاء بالدين القائم بذمته قبل أن يتم اللجوء إلى إجراءات نزع الملكية وبيع العقار بالمزاد العلني.

<sup>1</sup> - أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1999 ص 470

وفي جميع الأحوال، إذا قام المدين المحجوز عليه بسداد الدين للحاجز، فإن الحجز يُرفع ويُعد كأن لم يكن. وينتج عن هذا المبدأ - المتمثل في بقاء العقار ضمن ملكية المدين رغم الحجز - مجموعة من الآثار القانونية الهامة.<sup>1</sup> النتائج المترتبة على المبدأ العام تترتب على مبدأ بقاء العقار المحجوز في ملكية المدين نتائج قانونية متنوعة، تشمل الجانبين الإجرائي والموضوعي، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

### أولاً: النتائج الإجرائية

- لا يمنح الحجز العقاري الدائن الحاجز أي امتياز خاص بملكية العقار أو الانفراد به، بل يظل العقار خاضعاً لإجراءات الحجز من قبل أي دائن آخر له نفس الحق، مما يعني مشاركة كافة الدائنين في حصيلة البيع عند تنفيذ الحجز، مع أولوية لمن يكون له تأمين عيني سابق على العقار قبل الحجز.
- في حال بيع العقار المحجوز، فإن ثمن البيع يُستبدل بالعقار ويُعتبر جزءاً من ذمة المحجوز عليه، وبالتالي فإن هذا الثمن يخضع للتوزيع بين الدائنين الحاجزين بحسب مراتبهم، على أن يُرد الباقي - إن وُجد - إلى المدين.
- إذا تم التنازل عن الحجز أو قضت المحكمة بإبطاله، فإن التصرفات التي قام بها المدين على العقار المحجوز تُعد صحيحة ونافذة بأثر رجعي منذ تاريخ وقوعها.
- إذا تم تعيين المدين حارساً على العقار المحجوز، فإنه يُسمح له، وفقاً لأحكام المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، باستعمال هذا العقار في إطار الغرض المخصص له. فإذا كان العقار محل الحجز مسكناً وكان المدين يقطنه، فيجوز له الاستمرار في الإقامة فيه دون أن يُطلب منه دفع أي مقابل مالي، باعتباره يشغله بصفته مالئاً وليس كمستأجر. وإذا كان العقار أرضاً زراعية، فيُسمح له بزراعتها واستغلال ثمارها بما يكفي لتلبية حاجاته المعيشية.

<sup>1</sup> - أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ، 1999 ص 470

ويُشترط في ذلك أن يكون العقار غير مؤجّر في وقت قيد الحجز، إذ إن وجود عقد إيجار ساري المفعول في هذا التوقيت يجعل المستأجر هو من يتولى حراسة العقار.<sup>1</sup>

**ثانيًا: الآثار القانونية لبقاء العقار المحجوز في ملكية المدين:** يحتفظ المدين (المحجوز عليه) بحقه في التصرف بالعقار المحجوز بكافة أنواع التصرفات القانونية، إذ لا يُعد هذا التصرف واقعًا في مال الغير طالما أن الحجز لا يترتب عليه نقل ملكية العقار. ومع ذلك، فإن هذه التصرفات لا تكون نافذة في مواجهة دائنيه. كما يظل من حق المحجوز عليه اتخاذ كافة الإجراءات القانونية الضرورية للمحافظة على العقار المحجوز. وفي حال هلاك العقار نتيجة قوة قاهرة، فإن الخسارة تقع على عاتق المالك (أي المحجوز عليه)، ولا يؤدي ذلك إلى سقوط حق الدائن الحاجز، إذ لا يتحمل هو تبعه هذا الهلاك.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: القيود المفروضة على حق المدين في تأجير واستغلال العقار المحجوز:** إن وضع العقار تحت يد القضاء لا يعني انتقال ملكيته من المدين، بل يترتب عليه فقط تقييد سلطاته على هذا المال، سواء من حيث التصرف فيه أو استغلاله. فبالرغم من بقاء العقار في ملكية المدين، إلا أن القانون يفرض عليه قيودًا تهدف إلى حماية حقوق الدائنين الحاجزين أو أصحاب الحقوق المقيدة السابقة على توقيع الحجز. وتتمثل هذه القيود في أمرين: الأول يتعلق بعدم نفاذ تصرفات المدين بشأن العقار المحجوز في مواجهة الدائنين، والثاني يرتبط بتقييد سلطة المدين في استغلال ذلك العقار، وهو ما سنعالجه في فرعين لاحقين.

### **عدم سريان التصرفات الواردة على العقار المحجوز في مواجهة الدائن الحاجز**

<sup>1</sup> - محمد حسنين ، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 1996 ص132

<sup>2</sup> - بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر طبعة أولى، 2006 ص 218

نصت المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:  
"لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر  
الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري  
المحجوز، أو أن يرتب عليه تأمينات عينية، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال".<sup>1</sup>

ويُفهم من هذا النص أن العقار، بمجرد خضوعه لإجراءات الحجز العقاري، يصبح  
تحت يد القضاء، وبالتالي يُمنع على المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار، أو  
الكفيل العيني، القيام بأي تصرف يؤدي إلى نقل ملكية العقار كعقد البيع أو الهبة أو  
المقايضة، كما يُمنعون أيضاً من إنشاء حقوق عينية أصلية كحق الانتفاع أو  
الارتفاق، أو حقوق عينية تبعية مثل الرهن، لأن مثل هذه التصرفات قد تُنقص من  
قيمة العقار أو تُبعد المشتريين المحتملين عنه. ويُقصد بعدم سريان هذه التصرفات في  
مواجهة الحاجز أنها لا تُعطل أثر الحجز العقاري ولا تمنع توجيه إجراءات التنفيذ ضد  
العقار. ورغم أن المشرع قرر كأصل عام عدم نفاذ التصرفات التي تتم على العقار  
بعد قيد الحجز، إلا أنه أورد استثناءً يتمثل في إمكانية نفاذ هذه التصرفات إذا قام  
المدين بإيداع المبالغ المستحقة قبل تاريخ جلسة المزايدة، وفقاً للمادة 736 من نفس  
القانون. كما أورد القانون استثناء آخر متعلق بالقواعد العامة، يتمثل في حالة وجود  
حق امتياز أو رهن لضمان قرض تم بواسطته شراء العقار. فإذا قام أحد الدائنين بقيد  
حق امتياز أو ضمان ثمن البيع، أو تم قيد رهن لضمان قرض اقتنى به المدين العقار،  
حتى بعد تسجيل الحجز، فإن هذا الحق يظل نافذاً، بشرط أن يُسجل خلال أجل لا  
يتجاوز شهرين من تاريخ عقد التملك، وإلا خضع للقاعدة العامة بعدم السريان.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 735 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية  
و الإدارية الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - عيساوي نبيلة ، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص  
قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، ، 2004 ص 94 .

**تقييد سلطة المدين المحجوز عليه في استغلال العقار** تنص المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى على ما يلي:  
"إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً، إلى أن يتم البيع، ما لم يصدر أمر بخلاف ذلك"<sup>1</sup>.

ويُفهم من ذلك أن المدين، إذا كان يستغل العقار بنفسه وقت الحجز، يظل محتفظاً بهذا الاستغلال بصفته حارساً قضائياً عليه. فمثلاً، إذا كان العقار داراً للسكن، يظل ساكناً بها، وإذا كان أرضاً زراعية يستمر في استغلالها، وإن كان مصنوعاً قائماً على عقار صناعي، يواصل تشغيله إلى حين تنفيذ البيع القضائي. وقد نص المشرع أيضاً على شكل من أشكال الاستغلال غير المباشر، وهو تأجير العقار للغير. ويمكن التمييز هنا بين حالتين:

**أولاً: تأجير العقار المحجوز** إذا كان العقار مؤجراً وقت قيد الحجز، فإن الأجرة المستحقة تُعتبر محجوزة بمجرد التبليغ المستأجر بأمر الحجز، ويُمنع عليه دفعها للمدين المؤجر. ويُعد هذا التبليغ بمثابة حجز لدى الغير، وهو ما تقرره الفقرتان الثالثة والرابعة من المادة 730.<sup>2</sup> وفي حال دفع المستأجر الأجرة قبل تبليغه، فإن هذا الوفاء يكون صحيحاً ولا يُسأل عنه. أما إذا تم عقد الإيجار بعد تسجيل الحجز أو لم يكن ذا تاريخ ثابت،

---

<sup>1</sup> - المادة 736 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - عيساوي نبيلة ، المرجع السابق ، ص102

فإنه لا يسري في حق الدائن الحاجز، وذلك تطبيقاً للمادة 896 من القانون المدني. كما أجاز المشرع في المادة 731 فقرة 3 إمكانية تأجير العقار بعد قيد الحجز، لكن بشرط الحصول على إذن قضائي إذا كان ذلك يحقق منفعة اقتصادية دون الإضرار بمصالح أطراف الحجز.<sup>1</sup>

ووفقاً للمادة 896 من القانون المدني، فإن الإيجارات التي لا تكون ثابتة التاريخ قبل قيد الحجز، أو أبرمت بعده ولم تُعجل فيها الأجرة، لا تكون نافذة إلا إذا اعتُبرت من أعمال الإدارة الحسنة. أما عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها تسع سنوات والمبرمة قبل الحجز، فلا تكون نافذة إلا لهذه المدة ما لم تكن مسجلة قبل الرهن.<sup>2</sup>

كما أشار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري في مادته 17، إلى أن عقود الإيجار لمدة 12 سنة يجب شهرها حتى تكون نافذة في مواجهة الغير، بما فيهم الدائنون الحاجزون وراسي المزاد، وإلا فلا يُحتج بها.

### ثانياً: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز

أقرت المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مبدأ إلحاق الثمار بالعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، حيث نصت على أن: "تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية".

---

<sup>1</sup> - المادة 731 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - المادة 896 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد 78، السنة 1975،

ويعني ذلك أن جميع الغلال الناتجة عن العقار تُعد جزءاً منه بمجرد تسجيل الحجز، سواء كان العقار لا يزال تحت تصرف المدين المحجوز عليه أو كان مؤجراً للغير. وتشمل هذه الغلال الثمار الطبيعية كالمحاصيل الزراعية، والثمار المدنية كالأجرة، والثمار الصناعية مثل إنتاج المناجم.<sup>1</sup>

والغاية من هذا الحكم هي منع المدين من استغلال العقار واستنزاف منفعه خلال فترة الحجز، مما قد يدفعه إلى خلق نزاعات بهدف عرقلة إجراءات التنفيذ وتأخير بيع العقار، ولذلك تُحتجز هذه الثمار مع العقار وتُعامل نفس معاملته في التنفيذ والتوزيع.

وفي ذات السياق، تنص المادة 888 من القانون المدني على أن توزيع ثمار العقار المرهون وإيراداته يتم بنفس طريقة توزيع ثمن العقار بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية، والذي يُعد بمثابة حجز عقاري.

كما تؤكد المادة 895 من القانون المدني على أن الراهن يحتفظ بحق إدارة العقار وقبض ثماره إلى حين التحاقها بالعقار، أي إلى لحظة خضوعها للحجز.<sup>2</sup>

وبذلك، فإن الثمار تُعتبر من الناحية القانونية ملحقة بالعقار، رغم أنها تُعد في الأصل منقولات. وبالتالي، تكون محجوزة حكماً دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات حجز مستقلة بشأنها، وتخضع في التوزيع لنفس الأحكام التي تنطبق على ثمن العقار.

---

<sup>1</sup> - زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997 ص 30

<sup>2</sup> - المادة 888 ، 895 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78، السنة 1975

وتُقسم الثمار إلى ثلاثة أنواع رئيسية:

- **الثمار الطبيعية** :وهي المحاصيل الزراعية الناتجة عن العقار، وتُعتبر ملحقة به ابتداءً من تاريخ قيد الحجز، طبقاً لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- **الثمار الصناعية** :كالمعادن والأحجار المستخرجة من باطن الأرض، ويُدرج ضمن العقار ما تم استخراجها بعد قيد الحجز فقط، أما ما استُخرج قبله فلا يُعتبر من ضمن العقار المحجوز.
- **الثمار المدنية** :وتتمثل في إيرادات العقار كالإيجارات، وتُلحق بالعقار إذا كانت مستحقة بعد تسجيل أمر الحجز، وذلك وفقاً لما تقرره المادة 730.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - زروقي ليلي ، مرجع سابق ص 32

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني: إعداد العقار المحجوز للبيع وإجراءات بيعه بالمزاد

### العلني

عقب قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية، تبدأ مرحلة جديدة في مسار التنفيذ، تتمثل في إعداد العقار المحجوز لبيعه. وقد أوجب المشرع في هذه المرحلة على الدائن اتخاذ مجموعة من الإجراءات، أهمها إيداع قائمة شروط البيع خلال مهلة محددة قانونًا، على أن تُرفق هذه القائمة بجملة من الوثائق الضرورية، ثم يتم الإعلان عن هذا الإيداع وفقًا للأحكام القانونية.

وقد أولى المشرع الجزائري أهمية خاصة للمرحلة التي تلي قيد أمر الحجز وقبل مباشرة بيع العقار، حيث سنّ مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى ضمان بيع العقار في أفضل الظروف الممكنة، وبما يحقق مصلحة الدائن الحاجز ويكفل للمحجوز عليه الحصول على أعلى سعر. كما حرص على تمكين أصحاب الحقوق العينية المقيدة على العقار من المشاركة في إجراءات البيع، حفاظًا على مصالحهم.

وتتمثل أبرز الإجراءات في هذه المرحلة في إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وذلك وفقًا لما نصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويلي هذا الإيداع توجيه إنذار إلى أصحاب الحقوق المقيدة لإعلامهم بفرصة الاعتراض على القائمة، سواء بتقديم ملاحظاتهم أو برفع الدعاوى التي يجيزها القانون. ثم تأتي مرحلة الإعلان عن البيع، وذلك طبقًا لما ورد في المادة 740 وما يليها من ذات القانون.

وبناءً عليه، سيتم تناول موضوع إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عليها في **المبحث الأول**، فيما سيتم التطرق إلى إجراءات إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني في **المبحث الثاني**.

## المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عليها

لا يمكن مباشرة بيع العقار المحجوز إلا بعد استيفاء الإجراءات القانونية المحددة لذلك، والتي تتمحور أساسًا حول إعداد "قائمة شروط البيع". فإذا تم إعداد هذه القائمة وفقًا لما يقتضيه القانون، أصبح البيع جبرًا قانونيًا مشروعًا.

وتُعد قائمة شروط البيع محررًا يُعدّه المحضر القضائي خلال الشهر الذي يلي تسجيل أمر الحجز، وذلك في حال عدم قيام المدين بالوفاء بما عليه من ديون. وبعد إعدادها، يتم إيداع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميًا بالنظر في إجراءات البيع.

وتتضمن هذه القائمة جملة من البيانات القانونية، لا سيما تلك المتعلقة بإعلام الأطراف بشروط بيع العقار المحجوز، بما يضمن الشفافية ويكفل حماية حقوق جميع المعنيين.

وبناءً على ما سبق، سنتناول في **المطلب الأول** كيفية إعداد قائمة شروط البيع، على أن نخصص **المطلب الثاني** لدراسة الاعتراضات التي يمكن أن تُثار بشأن هذه القائمة.

## المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع

تُعد قائمة شروط البيع إجراءً شكلياً وإجرائياً بالغ الأهمية، يشبه في طبيعته إجراء الحجز، إذ تهدف إلى تهيئة العقار للبيع بالمزاد العلني وتصفية كافة الاعتراضات التي قد تعيق عملية البيع. ويُلاحظ أن الحاجز لا يعمل بصفته نائباً أو وكيلًا عن المدين المحجوز عليه، بل يقوم فقط بتنفيذ الأعمال التي حددها القانون ضمن إطار إجرائي منظم.

ويمكن تعريف قائمة شروط البيع بأنها وثيقة تتضمن جميع البيانات التي تسمح بالتعريف الدقيق والشامل بالعقار محل التنفيذ. ويتولى المحضر القضائي إعدادها بغرض عرض العقار للبيع، ولا يشترط فيها القانون شكلاً محددًا أو نموذجًا رسميًا.

وبناءً عليه، سنتناول في هذا المطلب فرعين اثنين:

- الفرع الأول: يتناول البيانات الواجب تضمينها في قائمة شروط البيع،
- الفرع الثاني: يعالج إجراءات إيداع القائمة والإعلان عنها.

### الفرع الأول: بيانات قائمة شروط البيع

حددت المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية البيانات الأساسية التي يجب أن تتضمنها قائمة شروط البيع<sup>1</sup>، وهي كما يلي:

#### أولاً: البيانات الإلزامية

**هوية الأطراف المعنية** : تشمل اسم ولقب كل من الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، والدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه، مع تحديد موطن كل منهم.

<sup>1</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

**السند التنفيذي** : يجب الإشارة إلى السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه، ومبلغ الدين المطلوب تحصيله. ويُذكر تاريخ السند إذا كان رسميًا، واسم الموظف أو الضابط العمومي الذي قام بتحريه، أو تاريخ الحكم أو القرار أو الأمر القضائي، والجهة القضائية التي أصدرته

**بيانات الحجز** : يجب ذكر أمر الحجز وتاريخ تبليغه وقيدته، وكذلك تاريخ توجيه الإنذار إلى المدين أو إلى الكفيل العيني - إن وُجد - مع الإشارة إلى تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية وتاريخ التبليغ الرسمي. كما ينبغي بيان ما إذا كانت هناك اعتراضات أفضت إلى دعاوى قضائية، مع ذكر الأحكام الصادرة، وتواريخها، والجهات القضائية التي أصدرتها، وطرق الطعن التي استخدمت، ونتائجها.

**تحديد العقار** : يتعين تحديد العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تحديدًا دقيقًا، يتضمن الموقع، والحدود، والنوع، والمشمات، والمساحة، ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، وما إذا كان العقار مفروزًا أو مشاعًا. وإذا كان العقار عبارة عن بناية، يجب بيان عنوانها والشارع ورقم العقار والأجزاء المكونة لها.

**وضعية شغل العقار** : يجب تحديد ما إذا كان العقار مشغولًا، وتحديد صفة الشاغل وسبب الشغل، أو بيان أن العقار شاغر، لتسهيل إجراءات التسليم بعد صدور حكم رسو المزاد.

**شروط البيع** : يجب توضيح شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف المرتبطة به، على أن تكون هذه الشروط مطابقة للنظام العام والآداب العامة وأحكام بيع العقارات. ويُحدد التمن الأساسي وفقًا لأحكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 739 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

**إمكانية تجزئة العقار** :إذا كان من المفيد تجزئة العقار لأغراض البيع، يجب بيان ذلك صراحة مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وبيان ما إذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

**بيان المحكمة المختصة** :يجب تحديد المحكمة التي سيتم أمامها البيع بالمزاد العلني. ويؤشر رئيس المحكمة المختصة على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه تاريخ الجلسة المخصصة للنظر في الاعتراضات، وتاريخ وساعة جلسة البيع.

**ثانيًا: الجزاء المترتب عن غياب بيانات قائمة شروط البيع أو تضمّنها شروطاً مخالفة للنظام العام والآداب العامة**

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي " **إذا خلت قائمة شروط البيع من البيانات كانت قابلة للإبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقه<sup>1</sup>** من خلال تحليل هذا النص، يتضح أن غياب أحد البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع لا يؤدي إلى بطلانها المطلق، بل يجعلها قابلة للإبطال، أي أن البطلان هنا نسبي وليس مطلقاً. ويُمنح هذا الحق لكل من له مصلحة من بين الأطراف الذين تم تبليغهم بهذه القائمة.

غير أن المشرع حدّد ميعاداً لممارسة هذا الحق، إذ لا يُقبل طلب الإبطال إلا إذا تم تقديمه قبل أو أثناء جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق في ذلك. وبما أن قائمة شروط البيع تُعد من الأعمال الإجرائية، فقد أوجب القانون أن تشتمل على جميع البيانات المنصوص عليها، وأي خلل أو نقص في هذه البيانات يُعدّ عيباً يؤدي إلى إمكانية إبطالها، لا بطلانها بشكل تلقائي.

<sup>1</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

هذا ما يُميز النظام القانوني الحالي عن النظام السابق المنصوص عليه في المادة 386 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم، الذي كان أكثر تشددًا في هذا الصدد.<sup>1</sup>

ويجب التأكيد على أن إبطال قائمة شروط البيع لا يمتد ليشمل إجراءات الحجز التي سبقتها، إذ لا يوجد نص قانوني ينص على بطلان تلك الإجراءات تبعًا لبطلان القائمة، كما أن المصلحة العملية لا تقتضي ذلك. وما يُعزز هذا الطرح هو ما نصت عليه المادة 737 في فقرتها الأخيرة، حيث أوضحت أنه في حال قبول طلب الإبطال، تتم إعادة إعداد القائمة من جديد على نفقة المحضر القضائي، باعتباره المسؤول عن الخطأ الذي أدى إلى إغفال البيانات.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها

ألزم المشرع الجزائري المحضر القضائي، بعد إعداده لقائمة شروط البيع، بأن يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ، ثم يتولى تبليغها إلى أطراف الخصومة في التنفيذ عن طريق إنذار رسمي، كما يجب عليه إعلام الجمهور بمضمونها بنشر مستخرج منها، إضافة إلى إلصاقها في أماكن محددة.

وقد نصت على هذه الإجراءات المواد 737، 740، 748 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

وبناءً عليه، سنتناول في هذا المحور أولًا: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع، ثم ثانيًا: كيفية الإعلان عنها.

<sup>1</sup> -راشدي مراد ، مداخلة حول الحجز على العقار ، مجلة المحضر القضائي ، العدد ، 03 سنة 2010 ص 183.

<sup>2</sup> -اسماعيل إبراهيم الزيايدي ، مرجع سابق ص 94.

<sup>3</sup> كمين مسعود ، الحجز العقاري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة باتنة،

2002، ص 37.

أولاً: إيداع قائمة شروط البيع تُفتح إجراءات بيع العقار المحجوز بإيداع قائمة شروط البيع، حيث يُقصد بالإيداع وضع هذه القائمة لدى أمانة ضبط محكمة التنفيذ المختصة، وفق شروط زمنية وشكلية محددة. وتنص المادة 1/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز"<sup>1</sup>. وبالتالي، فإن المحضر القضائي هو من يتولى إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها، وذلك بطلب من الدائن الذي باشر إجراءات التنفيذ. ويتم الإيداع لدى محكمة التنفيذ المختصة إقليمياً، وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو أحد العقارات المحجوزة، في حال تعددها وتواجدها ضمن أكثر من دائرة قضائية، كما ورد في الفقرة الثانية من المادة 737 من نفس القانون.<sup>2</sup>

وعليه، تُحدد المحكمة المختصة بإيداع القائمة حسب موقع العقار. كما أوجب المشرع أن يتم الإيداع لدى أمانة ضبط المحكمة بعد تسديد الرسم المستحق، وفق ما نص عليه قانون المالية رقم 06-2000 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتعلق بقانون المالية لسنة 2001. بعد ذلك، يقوم أمين الضبط بتحرير محضر الإيداع، ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة، وتُسجل قائمة شروط البيع في سجل خاص بإيداع العقود المختلفة، مثل محاضر الصلح ومحاضر البيع بالمزاد العلني. يجدر التنويه بأن المشرع الجزائري لم يُحدد ميعاداً معيناً لإيداع القائمة، ولم يرتب أي جزاء في حال عدم احترام هذا الميعاد، وإنما اكتفى بالنص على ضرورة تحريرها وإيداعها بعد مضي 30 يوماً من تاريخ تبليغ المدين بأمر الحجز، وذلك وفقاً للمادة 2/725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وتُعد هذه المهلة تنظيمية فقط.

<sup>1</sup> - كمين مسعود ، نفس لمرجع السابق ص 38

<sup>2</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

عند الإيداع، يجب على المحضر القضائي إرفاق القائمة بعدد من الوثائق، كما نصت المادة 738، وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه.
- نسخة من أمر الحجز.
- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.
- شهادة عقارية تبين جميع القيود لغاية تاريخ الحجز.
- مستخرج من جدول الضريبة العقارية.

ثانياً: إعلان قائمة شروط البيع بعد تحرير وإيداع قائمة شروط البيع، ألزم المشرع تبليغ بعض الأطراف المعنية للاطلاع عليها، وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإيداع، لتمكينهم من تقديم ملاحظاتهم أو اعتراضاتهم، وفقاً لما نصت عليه المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ويجب على المحضر القضائي تبليغ قائمة شروط البيع رسمياً إلى:

- المدين المحجوز عليه.
- الكفيل العيني والحائز للعقار أو الحق العيني العقاري، إن وجد.
- الشركاء في الملكية إذا كان العقار مشاعاً.
- الدائنين المقيدون كلاً على حدة، وهم أصحاب الرهون الرسمية والحيازية وحقوق الامتياز والاختصاص السابقة على قيد أمر الحجز.
- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم، إن وُجد.<sup>1</sup>

وفي حال وفاة أي من هؤلاء، يتم التبليغ إلى الورثة جماعياً دون ذكر أسمائهم أو صفاتهم، في موطنهم، أو في موطن المتوفي إذا لم يكن لهم موطن معروف.

---

<sup>1</sup> المادة 738 – 740 من القانون رقم 08 – 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

كما نصت المادة 748 من القانون ذاته على ضرورة نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في صحيفة وطنية يومية وتعليقه في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وذلك خلال ثمانية أيام من آخر تبليغ رسمي. ويتولى المحضر القضائي هذا الإجراء، ويُرفق الإعلان بصورة من الجريدة ونسخة من محضر التعليق ضمن ملف التنفيذ<sup>1</sup>.

ويهدف هذا الإعلان إلى إتاحة الاطلاع على قائمة الشروط لكل من يرغب في الشراء، دون اشتراط وجود مصلحة خاصة أو صفة معينة. إلا أن الاعتراض على القائمة يقتصر فقط على من تتوافر له مصلحة قانونية.

كما يحق لأي شخص، بصرف النظر عن صفته، الاطلاع على قائمة شروط البيع سواء لدى أمانة ضبط المحكمة أو لدى مكتب المحضر القضائي، دون السماح بنقل محتواها، وذلك طبقاً لما نصت عليه المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يُقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع تلك المنازعات الفرعية التي يثيرها أصحاب المصلحة أو الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك من خلال ملاحظات تُوجّه ضد محتوى القائمة أو الإجراءات السابقة المرتبطة بالحجز العقاري. ويُعد هذا الاعتراض إجراء قانونياً منظماً يسبق مرحلة بيع العقار، هدفه تصفية النزاعات المتعلقة بالتنفيذ وتطهير العملية من أية عيوب قد تكون قد شابتها. وبناءً عليه، سنتناول في هذا المطلب كيفية تقديم الاعتراض في الفرع الأول، ثم نتطرق إلى موضوع الاعتراض في الفرع الثاني.

<sup>1</sup> إسماعيل إبراهيم الزيايدي، مرجع سابق ص 108

## الفرع الأول: كيفية تقديم الاعتراض

عند إيداع قائمة شروط البيع، أوجب القانون توجيه إنذار بالإطلاع عليها إلى الأشخاص المعنيين وفقاً للمادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك لتمكينهم من إبداء اعتراضاتهم سواء على محتوى دفتر الشروط أو على ما سبقه من إجراءات التنفيذ أو الحجز. بعد إيداع القائمة، يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على محضر الإيداع ويحدد جلسة الاعتراضات مع بيان تاريخ وساعة انعقادها.

وقد نصت المادة 742 من ذات القانون على أن الاعتراض يقدم من قبل الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أو ورثتهم، حتى ولو لم يتم تبليغهم بالقائمة، ويكون ذلك بموجب عريضة تُودع قبل ثلاثة أيام على الأقل من تاريخ الجلسة، وإلا سقط حقهم في الاعتراض. تُسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم، حسب تاريخ تقديمها.<sup>1</sup> وسنتناول فيما يلي شكل الاعتراضات، ميعاد تقديمها، والمحكمة المختصة بنظرها:

أولاً: شكل الاعتراضات يُعتبر الاعتراض إجراءً قانونياً يتعلق بالتنفيذ العقاري، ويتجسد في عريضة مكتوبة يودعها أصحاب المصلحة أو من يمثلهم أمام أمانة ضبط محكمة التنفيذ المختصة. يجب أن تكون العريضة مؤرخة وموقعة، ويتم تسجيلها في سجل خاص بعد تسديد الرسوم المستحقة، وفقاً لما نصت عليه المادة 742 من القانون.

ثانياً: ميعاد تقديم الاعتراضات وفقاً للمادة 742، فإن أجل تقديم الاعتراضات محصور في مدة لا تقل عن ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات التي يحددها رئيس المحكمة. وبالتالي، فإن أي اعتراض يُقدّم بعد هذا الأجل يُعتبر غير مقبول، ويسقط الحق في تقديمه.

<sup>1</sup>-طلعت محمد دويدار ، مرجع سابق ص 498

ثالثاً: المحكمة المختصة بنظر الاعتراضات تنص الفقرة الثالثة من المادة 742 على أن الفصل في الاعتراضات يتم من قبل رئيس المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها، وذلك في جلسة تُعقد في غرفة المشورة بحضور المعارض، الحاجز، والمحضر القضائي. يجب الفصل في الاعتراض خلال أجل لا يتجاوز ثمانية أيام من تاريخ تقديمه.<sup>1</sup>

يُعد الاعتراض نزاعاً موضوعياً يتعلق بصحة أو بطلان الإجراءات، ولهذا السبب رتب المشرع الجزائري على تقديمه وقفاً تلقائياً لإجراءات البيع إلى حين الفصل فيه. ولا تُستأنف الإجراءات إلا بعد البت في كافة الاعتراضات.

وفي حال تم الحكم بمواصلة التنفيذ بناءً على طلب أحد الأطراف، يُزال الأثر الموقوف للإجراءات، أما إذا قُضي بتعديل القائمة أو رفض الاعتراض، فعلى الدائنين المعنيين استصدار أمر من رئيس المحكمة لتحديد جلسة البيع، وذلك بعد التحقق من الفصل في كل الاعتراضات بأحكام نهائية قابلة للتنفيذ.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: موضوع الاعتراضات

الاعتراض على قائمة شروط البيع يُعد نزاعاً إجرائياً يتصل بالتنفيذ العقاري، ويُعد خصومة مستقلة بذاتها ذات طابع خاص من حيث الشكل والميعاد. ويحق لكل من له مصلحة قانونية في إجراءات التنفيذ العقاري إبداء هذا الاعتراض.<sup>3</sup>

**أولاً: أوجه الاعتراض** تتنوع موضوعات الاعتراض، ويمكن تصنيفها استناداً إلى المواد 743، 744، 745 و 746 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يلي:

<sup>1</sup> - كمين مسعود، رسالة ماجستير في التنفيذ العقاري، مرجع سابق ص 63

<sup>2</sup> - حسين رضا، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة، 2012 ص 106

<sup>3</sup> - بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012 ص 146

أ - البطلان: يُقصد بالبطلان وجود خلل في شكل أو موضوع الإجراء يمنع ترتب أثره القانوني. ورغم أن المشرع لم ينص صراحة على البطلان كوجه من أوجه الاعتراض، إلا أن المادة 643 تجيز لكل ذي مصلحة طلب بطلان إجراء التنفيذ خلال شهر من تاريخ وقوعه، وإلا اعتُبر صحيحاً. كما أن المادة 737 تنص على بطلان قائمة شروط البيع إذا خلت من بيانات أساسية، ويجب تقديم طلب الإبطال في جلسة الاعتراضات، وإلا سقط الحق فيه.

ب - الملاحظات: الملاحظات هي طلبات مقدمة من ذوي المصلحة لتعديل، إضافة، أو حذف بعض الشروط من قائمة البيع، بما يحقق مصالحهم، على النحو التالي:

- تعديلات: مثل الاعتراض على تجزئة العقار.
- إضافات: كطلب الإشارة إلى حق ارتفاق قائم على العقار.
- حذفات: كحذف شرط مخالف للقانون أو النظام العام.

ج - الطلبات المتعلقة بالتنفيذ:

1. طلب قصر التنفيذ على بعض العقارات: وفقاً للمادة 743، يجوز للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني طلب وقف التنفيذ مؤقتاً على بعض العقارات إذا ثبت كفاية أحدها لتغطية ديون الدائنين.<sup>1</sup>
  2. طلب تأجيل البيع: بموجب المادة 744، يجوز للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني طلب تأجيل البيع إذا أثبت أن مداخل ممتلكاته تكفي لتغطية الديون خلال سنة واحدة، ويحدد القرار القضائي المهلة الجديدة التي لا تتجاوز عاماً.
  3. دعوى الفسخ:
- تنص المادة 745 على أنه يمكن رفع دعوى الفسخ في حالة عدم دفع الثمن أو الفارق، ويجب رفعها خلال أجل محدد، وإلا سقط الحق في ذلك. وترفع هذه الدعوى أمام<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 137 - 743 - 744 - 745 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

4. المحكمة المختصة ببيع العقار، وتُسجل في ذيل قائمة الشروط بتأشير من المحضر القضائي.

### ثانياً: طبيعة الاعتراض

الاعتراض هو منازعة موضوعية في التنفيذ، تهدف إلى إيقاف مؤقت للإجراءات إلى حين الفصل في النزاع. وبعد انقضاء الأجل المحدد قانوناً لتقديم الاعتراضات وفقاً للمادة 742، يتم الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة المختص. وإذا لم يُقدّم أي اعتراض أو سقط الحق فيه، يقوم أمين الضبط بالتأشير بذلك في السجل، ويتولى المحضر القضائي مباشرة إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>- حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص115

## المبحث الثاني: إجراءات إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني وتوزيع الحصيلة

عقب إيداع قائمة شروط البيع والفصل في الاعتراضات المقدمة بشأنها - إن وُجدت - تبدأ مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك من خلال استكمال الإجراءات التمهيديّة، والمتمثلة أساساً في إجراءات المزايدة، لينتهي البيع بإرساء المزااد على أحد المتزايدين، ومن ثم يتم توزيع حصيلة البيع.

وستتناول هذه المرحلة وفقاً للتقسيم التالي: نتطرق في **المطلب الأول** إلى إجراءات جلسة المزااد، وفي **المطلب الثاني** إلى حكم رسو المزااد، أما **المطلب الثالث** فسيُخصص لبيان كيفية توزيع حصيلة البيع.

### المطلب الأول: إجراءات جلسة المزااد

بعد استيفاء كافة إجراءات الحجز والتبليغ، تبدأ مرحلة البيع بالمزاد العلني، وهي بدورها تخضع لسلسلة من الإجراءات القانونية. ويُعقد المزااد في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة، وذلك في مقر الجهة القضائية التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع، في التاريخ والساعة المحددين وفقاً لما تقضي به المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أوجبت المادة 747 من نفس القانون على المحضر القضائي أن يقوم بإخطار جميع الدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني - إن وُجد - بموعد وساعة ومكان انعقاد جلسة البيع، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخها.

ويُلاحظ أن إجراء البيع لا يتم تلقائياً بمجرد حلول تاريخ الجلسة، وإنما يشترط القانون أن يُبادر أحد أطراف التنفيذ بطلب إجراء المزايدة. إذ لا يجوز لرئيس المحكمة الشروع في البيع من تلقاء نفسه، وإلا عُدّ البيع باطلاً. ويرجع ذلك إلى أن المشرّع يفترض أن عدم تقديم طلب البيع قد يكون مؤشراً على وجود اتفاق بين الأطراف المعنية بوقف السير في الإجراءات، سواء نتيجة

الوفاء أو الرغبة في التسوية، أو انتظار ظرف اقتصادي أكثر ملائمة لإجراء البيع. وعليه، طالما أن جميع ذوي الشأن يملكون حق تقديم طلب البيع، ولم يبادر أيٌّ منهم بذلك، فمن الأجدر عدم تنفيذ البيع في موعده المقرر.

ويُشترط أيضاً، لانعقاد جلسة البيع، أن يسبقها إجراء الإعلان عن البيع، والذي يتولى المحضر القضائي تنفيذه، موجهاً إياه إلى أطراف التنفيذ وإلى عامة الجمهور من الراغبين في شراء العقار وعليه، سنتناول في هذا الإطار الإجراءات السابقة لانعقاد جلسة المزيدة في الفرع الأول، على أن نخصص الفرع الثاني لبيان إجراءات افتتاح المزيدة.

#### الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة المزاد

تُعد الإجراءات السابقة لانعقاد جلسة البيع بمثابة مرحلة تحضيرية وضرورية لإتمام عملية بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني. وتُستهل هذه المرحلة بتقديم طلب كتابي من قبل الدائن مباشر التنفيذ، أو من أي دائن آخر أصبح طرفاً في الإجراءات، إلى المحكمة المختصة عن طريق المحضر القضائي المكلف بالتنفيذ، يُلتَمَس فيه تحديد تاريخ جلسة البيع، وذلك في حال عدم تضمين ذلك مسبقاً ضمن قائمة شروط البيع.

وبمجرد تحديد تاريخ الجلسة من قبل قاضي البيوع العقارية الذي أُحيل إليه ملف التنفيذ، تبرز التزامات أخرى نص عليها القانون، وفي مقدمتها قيام المحضر القضائي بإجراءات التبليغ، والإعلان عن البيع، وكذا النشر في الصحف والتعليق في الأماكن التي نص عليها القانون. وسنُعالج هذه الالتزامات من خلال نقطتين: أولاً، تبليغ أطراف التنفيذ، وثانياً، الإعلان عن بيع العقار المحجوز<sup>1</sup>.

أولاً: تبليغ أطراف جلسة التنفيذ تنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على

<sup>1</sup> طلعت محمد دويدار، مرجع سابق ص 500

وجوب قيام المحضر القضائي بإخطار الأطراف المعنية، وهم: الدائنون المقيدون، والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني إن وُجد، وذلك قبل موعد جلسة المزايدة بمدة لا تقل عن ثمانية (08) أيام.

غير أن المشرع لم يُقرن هذا الالتزام بجزء محدد في حال الإخلال به، إذ لم يرتب قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي بطلان أو أثر قانوني مباشر على عدم تبليغ ذوي الشأن بتاريخ جلسة البيع، كما ورد ذكرهم في المادة 740 من نفس القانون. ويُفهم من ذلك أن هذا الإجراء لا يُعد من النظام العام، ما لم يُثبت أن عدم التبليغ قد ألحق ضرراً فعلياً بالمخترين أو فوّت عليهم مصلحة مشروعة<sup>1</sup>.

وعليه، فإن عدم إخطار المعنيين لا يؤدي إلى بطلان إجراءات البيع، طالما أن مصالحهم لم تُمسّ ولم يفوت عليهم حضور الجلسة أو المزايدة، لا سيما وأن الغاية من التبليغ - والمتمثلة في تمكينهم من العلم بموعد البيع - يمكن أن تتحقق أيضاً من خلال وسائل الإعلان والنشر العلني التي تستهدف عامة الجمهور، مما يعزز من فعالية الإجراء ويقلل من احتمال المساس بحقوق المعنيين.

وبناءً على ما تقدم، فإن الربط بين الفقرة الثانية من المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وال فقرات الأخرى من نفس المادة، يفضي إلى الاستنتاج بأن الإخطار المنصوص عليه يقتصر على الحالة التي لم يتم فيها رئيس المحكمة بتحديد تاريخ جلسة البيع ضمن محضر إيداع قائمة شروط البيع. كما أنه لا يُشترط إعادة تبليغ أطراف الخصومة بموعد الجلسة في حالة تأجيلها، طالما أن الأمر القضائي المتضمن التأجيل يحدد صراحة التاريخ الجديد لانعقاد جلسة البيع، مما يجعل هذا الأمر كافياً لإعلامهم بالميعاد دون الحاجة إلى إجراء تبليغ جديد<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> أحمد هندي ، مرجع سابق ص 500

## ثانياً: الإعلان عن بيع العقار المحجوز

بعد الانتهاء من تبليغ أطراف التنفيذ بتاريخ ومكان انعقاد جلسة البيع، يتعين مباشرة إجراء آخر لا يقل أهمية، وهو الإعلان عن البيع الموجه إلى عموم الجمهور، وذلك بهدف استقطاب أكبر عدد ممكن من المشاركين في المزيدة، وتحقيق التنافس الذي من شأنه رفع قيمة البيع إلى أقصى حد ممكن.

وقد نصت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحضر القضائي، وقبل تاريخ جلسة البيع بثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل، يحرر مستخرجاً يتضمن مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع، ويوقع عليه بنفسه. ويتولى المحضر نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، ويُدرج في هذا الإعلان المستخرج المذكور مرفقاً بالبيانات المعتادة، بالإضافة إلى ما يلي:

1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز، والمدين المحجوز عليه، والحائز، والكفيل العيني إن وُجد، بالإضافة إلى موطن كل منهم؛
2. وصف العقار على النحو الوارد في قائمة شروط البيع؛
3. الثمن الأساسي المحدد لكل جزء من العقار أو من الحق العيني العقاري؛
4. التاريخ والساعة المحددين لانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني؛
5. تعيين المحكمة التي سيتم فيها البيع، أو أي مكان آخر مخصص لهذا الغرض<sup>1</sup>.

حدد المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأماكن الواجب فيها تعليق ونشر الإعلان عن بيع العقار بالمزاد العلني، وذلك تحقيقاً للغرض المرجو من هذا الإعلان والمتمثل في إعلام أكبر عدد ممكن من الجمهور، بما يضمن مشاركة واسعة في عملية المزيدة. وقد جاءت هذه الأماكن على النحو التالي:

<sup>1</sup>نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية مصر ، 2001 ص 658

1. في مدخل أو باب كل عقار من العقارات المحجوزة، سواء أكان أرضاً أم مبنى؛
2. في جريدة يومية وطنية واحدة على الأقل، ويمكن زيادة عدد الجرائد حسب أهمية العقار المحجوز؛
3. في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة التي سيتم فيها إجراء البيع؛
4. في لوحة الإعلانات بقابضة الضرائب والبلدية التي يقع فيها العقار؛
5. وفي الساحات العامة والأماكن التي تشهد إقبالاً من الجمهور؛
6. كما يجوز التعليق في أي مكان آخر يرى فيه القائم بالإجراءات أنه من المحتمل أن يجلب أكبر عدد من المزايدين.

ويثبت تعليق الإعلان ونشره إما بتقديم نسخة من الجريدة التي نُشر فيها الإعلان، أو بتأشير الموظف المختص المثبتة على هامش الإعلان، وتُرفق هذه الإثباتات بملف التنفيذ<sup>1</sup>.

وفيما يتعلق بإمكانية الطعن في الإعلان العام لبيع العقار عند مخالفة الشروط الشكلية المحددة قانوناً، فإن القانون لم يقرر البطلان صراحة، غير أن المادة 751 من نفس القانون منحت لكل من الدائن الحاجز، والدائنين المتدخلين، والمدين المحجوز عليه، والكفيل العيني - إن وُجد - الحق في تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة لإلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك إذا أثبت وجود عيب يشوب تلك الإجراءات. ويجب تقديم هذا الطلب بواسطة عريضة قبل تاريخ الجلسة المحددة للبيع بثلاثة (3) أيام على الأقل، وإلا سقط الحق في تقديمه.

وفي حالة تقديم الطلب في الأجل القانوني، يتم الفصل فيه خلال جلسة البيع وقبل افتتاح المزايمة، ويصدر بشأنه أمر غير قابل لأي طعن. ويصدر هذا الأمر من رئيس المحكمة إذا ترأس جلسة البيع، أما إذا أسندت مهمة إجراء البيوع العقارية إلى قاضٍ آخر، فهو من يتولى البت في الطلب. فإذا تبين له وجود إخلال فعلي بإجراءات النشر أو التعليق، فإنه يأمر بإلغائها

<sup>1</sup> - المادة 750 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، مع إعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي باعتباره المسؤول عنها. أما إذا تم رفض الطلب، فيؤمر مباشرة بفتح إجراءات المزايدة، وتتم عملية البيع بالمزاد العلني على الفور.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: افتتاح المزايدة

يتم افتتاح المزايدة ضمن جلسة مخصصة للحجوز العقارية، ويُباشَر البيع عن طريق المزاد العلني وفقاً لأحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بأن يتم البيع في جلسة علنية تُعقد برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض، وذلك بمقر المحكمة التي تم فيها إيداع قائمة شروط البيع، وفي التاريخ والساعة المحددين مسبقاً.

ويُشترط أن يتم هذا البيع بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط، إضافة إلى الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه، وكذلك الحائز والكفيل العيني إن وُجد، أو بعد تبليغهم بموعد الجلسة قبل انعقادها بثمانية (08) أيام على الأقل. كما لا تُفتح الجلسة إلا بحضور عدد من المزايديين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص.<sup>2</sup>

وانطلاقاً من ذلك، سنتناول في هذا الفرع كيفية افتتاح المزايدة، والإجراءات المرافقة لها، إلى جانب الشروط التي يجب توفرها في المزايديين.

### أولاً: كيفية افتتاح المزايدة

تنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن رئيس الجلسة، وبعد افتتاحها، يباشَر التحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ويتأكد من تمام إجراءات التبليغ الرسمي للمعنيين لحضور جلسة البيع، وكذلك من صحة إجراءات الإعلان عن البيع.

<sup>1</sup> - عيسوي نبيلة ، مرجع سابق ص110

<sup>2</sup> -نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ص 100

وفي حال التأكد من صحة هذه الإجراءات، يُصدر رئيس الجلسة أمرًا بفتح المزاد العلني، حيث يقوم بتلاوة شروط البيع، وتحديد نوع العقار المعروض للبيع، والتمن الأساسي المنصوص عليه في قائمة شروط البيع، والذي تُستند إليه عملية المزايدة. كما يُشار إلى الرسوم والمصاريف المرتبطة بالعقار، ويتم تحديد مبلغ التدرج في العروض المقبولة من طرف المزايدين.

ويقصد بالتدرج، مقدار الزيادة التي يجب أن تُضاف إلى الثمن الأساسي أو إلى آخر عرض تم تقديمه، ويتم تحديد هذه الزيادة بحسب طبيعة العقار وأهميته، على ألا تقل في جميع الأحوال عن عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري لكل عرض جديد<sup>1</sup>.

ويُعد افتتاح المزايدة بمثابة دعوة عامة لتقديم العطاءات، أي المبالغ التي يعرضها المزايدون لشراء العقار محل التنفيذ. وبمجرد افتتاح الجلسة، تبدأ عملية المزايدة بالمناداة، ويجوز لكل شخص راغب في الشراء أن يتقدم بنفسه أو عن طريق وكيل عنه<sup>2</sup>، شريطة أن يكون هذا التوكيل خاصًا وصريحًا في تفويضه بإبرام عقد البيع القضائي.

كما يشترط في الأشخاص المتقدمين للمزايدة أن يستوفوا جملة من الشروط التي سنعرض لها فيما يلي:

### ثانيًا: الشروط الواجب توفرها في المزايدين

أوجب المشرع الجزائري توفر شروط محددة في كل من يرغب في المشاركة في المزايدة، وتتمثل في:

#### أ/ أهلية الاشتراك في المزايدة:

<sup>1</sup> - المادة 754 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup>-عبد السلام ذيب ، مرجع سابق ، ص 379

يُعد البيع القضائي، شأنه في ذلك شأن البيع التعاقدى، تصرفاً قانونياً يتم أمام القضاء، ما يستلزم توافر أهلية التعاقد لدى المزايد. وتتحقق هذه الأهلية بتوافر شرطين أساسيين هما:

- تمام الأهلية القانونية للتصرف.
- خلو الإرادة من العيوب المبطلّة للتصرف.

وبناءً عليه، لا يُقبل اشتراك فاقد الأهلية في المزايدة، كما يجب أن يكون الوكيل مفوضاً بتوكيل خاص يُجيز له إبرام البيع، أما النائب فلا يُعتد بتصرفه إلا إذا كان الشراء يدخل ضمن حدود سلطته القانونية أو بتفويض صادر عن القضاء، وإلا عُدّ البيع باطلاً أو قابلاً للإبطال<sup>1</sup>. فإذا رسا المزايد على شخص عديم الأهلية، فإن العطاء يُعد باطلاً، غير أن تقديم عطاء جديد من طرف يتمتع بالأهلية القانونية الكاملة ورضا سليم، يصح إجراءات المزايدة، ولا يؤثر العطاء الباطل على صحة البيع بمجرد وجود عرض مستوفٍ للشروط القانونية.

#### ب/ الأشخاص الممنوعون من الاشتراك في المزايدة:

يُحظر قانوناً على بعض الأشخاص الاشتراك في المزايدة، سواء باسمهم أو عن طريق وسطاء، وذلك بسبب وضعهم أو صفتهم الوظيفية التي قد تمكّنهم من التأثير على سير المزايدة وتحقيق مصلحة شخصية على حساب مبدأ المنافسة والعلانية.

وقد نصت المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة على الفئات الممنوعة من دخول المزايدة، وهم:

- القضاة الذين سبق لهم النظر في القضية محل التنفيذ،
- المحضرون القضائيون،

<sup>1</sup> - بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، حجز وبيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري

دراسة نظرية و تطبيقية بدون دار نشر و بدون سنة ص 80

- محافظو البيع المكلفون بإجراءات التنفيذ،
- أمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات،
- المحامون الذين يمثلون أحد الأطراف في القضية،
- الوكلاء الذين باشروا الإجراءات نيابة عن المدين أو عن طريق الغير،
- وكذلك المدين المحجوز عليه نفسه، إذ لا يُعقل أن يكون في آن واحد بائعًا ومشتريًا<sup>1</sup>.

ويترتب على مخالفة هذا المنع بطلان البيع الناجم عن تلك المزايدة.

يرى جانب من الفقه أن الكفيل العيني لا يجوز له المشاركة في المزايدة، إذ يُعامل معاملة المدين المحجوز عليه، باعتبار أن العقار محل التنفيذ يقع ضمن ملكيته المثقلة بالرهن الذي يُباشر التنفيذ اقتضاءً له. وعلى هذا الأساس، فإن اشتراكه في المزايدة يُعد مخالفاً لطبيعة مركزه القانوني.

غير أن هناك رأياً فقهياً مخالفاً يجيز للكفيل العيني دخول المزايدة، مستنداً إلى أن مسؤوليته محدودة بقيمة العقار المرهون. فإن هو اشترى العقار ودفع الثمن للدائن، فإنه بذلك يضع حداً لأي التزام باقي في ذمته تجاه الدائن، مما يُسقط عنه المسؤولية ويُحقق الغرض من التنفيذ.

أما بالنسبة لحائز العقار المحجوز، فإن القانون يُجيز له الاشتراك في المزايدة، بشرط أن لا يُقدم عرضاً يقل عن المبلغ المتبقي بزمته من ثمن العقار الجاري بيعه. وهذا ما أكدته المادة 925 من القانون المدني، التي تنص على أنه إذا رسا المزداد على الحائز ذاته، ولو بعد اتخاذ إجراءات الإخلاء، فإنه يُعتبر مالكاً للعقار بموجب سند ملكيته الأصلي.

كما تقضي المادة 926 من القانون المدني بأنه في حال دفع الحائز الثمن الذي رسا به

<sup>1</sup>-بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، مرجع سابق ص 01

المزاد، أو أودعه، فإن العقار يتطهر من كافة الحقوق المقيدة، ويصبح خاليًا من التكاليف التي كانت مثقلة به<sup>1</sup>.

### ثالثًا: إجراءات المزايمة

#### أ- الجلسة الأولى:

تبدأ جلسة المزايمة بتقديم العروض من المشاركين، انطلاقًا من الثمن الأساسي المحدد مسبقًا في قائمة شروط البيع، والذي تم تحديده من طرف الخبير العقاري. ومن هنا تنطلق المزايمة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين.

كل عرض يُقدّم من أحد المشاركين يُسجل ويُعلن عنه ثلاث مرات متتالية، يفصل بين كل نداء دقيقة واحدة، وذلك بهدف إعطاء الفرصة لتقديم عروض جديدة. وتستمر هذه الإجراءات طالما يتم تقديم عروض أعلى، بحيث يُسقط كل عرض جديد العرض السابق له تلقائيًا.

وفي حال شمل البيع عدة عقارات تقع في نطاق اختصاص محاكم مختلفة، فإن البيع يتم وفق ترتيب قيد الحجز. غير أنه إذا كان الثمن الناتج عن بيع عقار واحد أو أكثر كافيًا لتغطية أصل الدين والمصاريف القضائية، فإن رئيس الجلسة المشرف على عملية البيع يأمر بالتوقف عن بيع باقي العقارات ويرفع الحجز عنها تلقائيًا<sup>2</sup>.

يتعين على من يُرسو عليه المزاد أن يقوم، فور انعقاد الجلسة، بدفع خمس (5/1) الثمن المرسو به، إضافة إلى المصاريف والرسوم القضائية المستحقة، على أن يُودع المبلغ المتبقي في أجل لا يتجاوز ثمانية (08) أيام لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة.

<sup>1</sup> - المادة 925 و926 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - بوقندورة سليمان ، مرجع سابق ، ص 170

غير أن سير جلسة المزايدة قد يعترضه بعض العوارض التي تحول دون إتمام البيع، مما يستوجب تأجيل الجلسة إلى تاريخ لاحق يُحدده رئيس المحكمة. وقد حددت المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات التأجيل فيما يلي:

• إذا لم يتوفر الحد الأدنى المطلوب من عدد المزايدين، أي أقل من ثلاثة (03) أشخاص؛

• إذا كان العرض الوحيد المقدم أقل من الثمن الأساسي المحدد للمزايدة؛

• إذا لم يتقدم أي مزاد بعرض خلال خمس عشرة (15) دقيقة من افتتاح الجلسة.

وفي هذه الحالات، يقوم رئيس الجلسة بإثبات واقعة التأجيل في سجل الجلسات، ويصدر أمراً بتأجيل عملية البيع إلى جلسة أخرى تُعقد بذات الثمن الأساسي. ويجب أن يُحدد في أمر التأجيل تاريخ الجلسة الجديدة، على أن يُعقد البيع خلال مدة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل.

وفي هذه الحالة، يتعين إعادة نشر الإعلان عن البيع وتعليقه بنفس الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

#### ب- الجلسة الثانية:

بعد افتتاح الجلسة الثانية، والتأكد من صحة وسلامة إجراءات إعادة النشر والتعليق وفقاً للضوابط القانونية، يتم الشروع في المزايدة ابتداء من نفس الثمن الافتتاحي الوارد في قائمة شروط البيع، وذلك بغض النظر عن عدد الحاضرين من المزايدين.

يتولى رئيس المحكمة، أو القاضي المكلف بالبيع العقاري، التذكير بشروط البيع، وطبيعة العقار المعروض، والثمن الأساسي، إضافة إلى الرسوم والمصاريف القضائية، مع تحديد مبلغ التدرج

<sup>1</sup> - المادة 749 و 750 و 754 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

في العروض المقدمة من المزايدين.

وتُباشَر المزايدة وفقًا لنفس الإجراءات المعتمدة في الجلسة الأولى، حيث تُقبل العروض تبعًا، ويُعلن عنها بالطريقة القانونية المعهودة.

وفي حال كانت العروض المقدمة أقل من الثمن الأساسي، أو كانت غير كافية لتغطية الدين والمصاريف القضائية، يُصدر رئيس الجلسة قرارًا بتأجيل البيع مرة أخرى، لكن مع تنقيص عُشر (10/1) الثمن الأساسي، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق، وذلك وفقًا لما نصت عليه المادة 228 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### ت- الجلسة الثالثة:

تُعقد الجلسة الثالثة لبيع العقار و/أو الحق العيني العقاري، ويتم البيع خلالها بغض النظر عن عدد المزايدين الحاضرين، بحيث يُرسى البيع على من يتقدم بأعلى عرض، حتى ولو كان هذا العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد سلفًا. غير أنه، واستثناءً من ذلك، يجوز للدائن الحاجز أو لأي من الدائنين المتدخلين في الحجز، أن يطلبوا استيفاء ديونهم عينًا بالعقار أو الحق العيني العقاري، وذلك بالثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

في ختام إجراءات المزايدة، يصدر القاضي حكمًا بإيقاع البيع، يُعرف بحكم رسو المزاد، وفقًا لما نصت عليه المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولا يُعد قرار القاضي باعتماد أكبر عرض قدم خلال المزايدة حكمًا بإيقاع البيع، بل يُعتبر مجرد

<sup>1</sup> -طريق يمينية، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني، مداخلة ملقاة لقضاة مجلس قضاء و

إجراء تمهيدي من إجراءات المزايدة، يُعلن من خلاله عن إغلاق باب المزايدة وتثبيت أعلى عرض، دون أن يؤدي ذلك إلى انعقاد البيع فوراً.

فبيع العقار لا ينعقد إلا بعد صدور الحكم القضائي الرسمي بإيقاع البيع، وهو ما يمثل الأثر القانوني النهائي والملزم للمزايدة.

ويترتب على هذا الحكم التزامات ونتائج قانونية بالنسبة للمزايد الذي رسا عليه المزا، وكذلك بالنسبة للدائنين المعنيين بالتنفيذ.

ونصت المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن يتضمن حكم رسو المزااد البيانات الجوهرية التالية:

1. السند التنفيذي الذي تم بموجبه الحجز وكافة الإجراءات اللاحقة له، بما في ذلك تواريخ التبليغ الرسمي، والتكليف بالوفاء، وإعلان البيع؛
2. تحديد دقيق للعقار أو الحق العيني العقاري المباع، بما في ذلك مشتملاته والارتفاعات المترتبة عليه (إن وجدت)، وفقاً لما ورد في قائمة شروط البيع؛
3. الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع؛
4. وصف إجراءات البيع بالمزاد العلني؛
5. الهوية الكاملة للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي رسا عليه المزااد؛
6. الثمن الذي رسا به المزااد وتاريخ الوفاء به؛
7. أمر بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزااد، سواء من طرف المدين المحجوز عليه، أو الحائز، أو الكفيل العيني، أو الحارس القضائي، بحسب الأحوال<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 763 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

وسنتناول في هذا المطلب نقطتين أساسيتين:

- أولاً: شهر حكم رسو المزاد
- ثانياً: الآثار المترتبة عنه

#### الفرع الأول: شهر حكم رسو المزاد

نصت الفقرة الثانية من المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يتوجب على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية من أجل إشهاره، وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ صدور الحكم.

وتكمن وظيفة هذا الإشهار في الإعلام فقط، ذلك أن الملكية العقارية تنتقل بموجب الحكم القضائي الصادر عن الجهة القضائية المختصة، ولا يُنشأ هذا الحكم الحق بل يُثبتته. ويُعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية، كما جاء في الفقرة الأولى من نفس المادة، إذ تنقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المبيع بالمزاد العلني جميع الحقوق التي كانت للمدين المحجوز عليه، بما في ذلك الارتفاقات المرتبطة بالعقار، إلى المزايد الراسي عليه المزاد. ومع ذلك، يذهب بعض الفقه إلى أن هذا الحكم لا يُعد سنداً ناقلاً للملكية إلا بعد إشهاره لدى المحافظة العقارية، وهو رأي يُؤسس على الطبيعة الشهرية والتسجيلية للتصرفات المتعلقة بالعقار، وفقاً للنظام العقاري الجزائري، الذي يُرتب أثراً ناقلاً للملكية العقارية بعد التسجيل فقط، قياساً على أحكام القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على حكم رسو المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية، باعتباره يمثل عقد بيع يتم تحت إشراف

<sup>1</sup> - المادة 762 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

القضاء، وهو لا يختلف - من حيث المبدأ - عن البيع الاختياري، إلا في الحالات التي نص فيها القانون صراحة على خلاف ذلك، باعتبارها استثناءات واردة على القواعد العامة.

ويترتب عن هذا الحكم انتقال مجموعة من الحقوق إلى المشتري الراسي عليه المزداد، كما تُلقى على عاتقه بعض الالتزامات، شأنه في ذلك شأن أي مشتري في البيع العادي.

فمن جهة، يكتسب المشتري الحق في استلام العقار موضوع البيع، والانتفاع به والاستئثار بثماره، كما يترتب على تسجيل حكم رسو المزداد لدى المحافظة العقارية انتقال ملكية العقار إليه بصورة رسمية.

وتُعد الآثار المترتبة على البيع القضائي للمشتري في المزايدة آثارًا عينية تنشأ عن البيع الجبري وعن حكم إيقاع البيع نفسه، بحيث تتأثر هذه الآثار بصحة الإجراءات القانونية السابقة على البيع، لا سيما ما يتعلق بصحة إجراءات الحجز والتنفيذ.

كما يُفضي صدور هذا الحكم إلى زوال الحجز الواقع على العقار المحكوم ببيعه، نظرًا لزوال محله.

وعلى صعيد آخر، يُنتج الحكم أثرًا مباشرًا تجاه الدائنين الذين شاركوا في إجراءات التنفيذ، حيث يؤدي إلى تطهير العقار من كافة الحقوق التبعية المقيدة عليه، مثل الرهون والامتيازات، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>1</sup>.

وفي النهاية، يُعد حكم رسو المزداد نقطة الانطلاق نحو مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ، والتي تهدف إلى تمكين الدائنين من استيفاء حقوقهم وفقًا للأولويات المقررة قانونًا.

وبناءً على ما تقدم، يمكن حصر الآثار الرئيسية المترتبة على حكم رسو المزداد في مجموعة من النقاط سنتناولها لاحقًا بالتفصيل.

<sup>1</sup>- أحمد هندي، مرجع سابق ص 512

## أولاً: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن

يتعين على المزايد الذي رسا عليه المزاد الوفاء بالثمن الذي استقر عليه المزاد، إضافة إلى كافة المصاريف والرسوم القضائية المستحقة. ويُوجب عليه أن يسدد فور انعقاد جلسة البيع **خمس الثمن** كدفعة أولى، بينما يُلزم بدفع الباقي خلال مهلة لا تتجاوز ثمانية (08) أيام لدى أمانة ضبط المحكمة.

وفي حال تقاعس الراسي عليه المزاد عن الوفاء بالثمن ضمن الأجل المحدد، فإن المحضر القضائي يقوم بإنذاره بضرورة الدفع خلال مهلة إضافية قدرها خمسة (05) أيام، تحت طائلة إعادة بيع العقار بالمزاد العلني على نفقته.

ويُنَبّه المزايد المتخلف، في نفس محضر الإعذار، إلى أنه في حال إعادة بيع العقار بثمن أقل من الثمن السابق الذي رسا عليه، يلتزم بتسديد الفرق كتعويض، أما إذا بيع بثمن أعلى، فلا يحق له المطالبة بأي زيادة.

وقد كرسّ المشرع الجزائري هذا الحكم صراحة في المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقضي بأن يتضمن الحكم الصادر برسو المزاد في البيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بتحمل فارق الثمن - إن وُجد - كجزاء له.

## ثانياً: انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

يترتب على صدور حكم رسو المزاد أثر مباشر يتمثل في نقل الملكية من المدين المحجوز عليه إلى المزايد الراسي عليه المزاد، حيث يعتبر هذا الحكم سنداً للملكية، وفقاً لما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - المادة 758 و762 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

غير أن انتقال هذه الملكية لا ينتج أثره القانوني إلا بعد شهر الحكم بالمحافظة العقارية، عملاً بأحكام الأمر 75/74 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مما يعني أن الشهر العقاري يُعد شرطاً لازماً لاكتساب الملكية، وفقاً للقواعد العامة المعمول بها في التشريع الجزائري.

وفي هذا السياق، ألزمت الفقرة الثانية من المادة 762 المحضر القضائي بأن يقوم، خلال أجل لا يتجاوز شهرين من تاريخ صدور الحكم، بقيد حكم رسو المزاد لدى مصلحة الشهر العقاري.

وتنتقل إلى المشتري بموجب هذا الحكم ذات الملكية التي كانت للمدين المحجوز عليه، بما تحمله من أوصاف وقيود وارتفاقات، أي أن العقار يُسلم إلى المشتري على حالته القانونية القائمة وقت البيع، دون أي تعديل في محتواه أو مضمونه.<sup>1</sup>

### ثالثاً: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري

نصت المادة 936 من القانون المدني الجزائري، بالإحالة إلى أحكام المادتين 986 و988 من نفس القانون، على أنه:

"إذا بيع العقار المرهون بيعاً جبرياً بالمزاد العلني سواء كان في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه العقار عند التخلية فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسي به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح رتبتهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن<sup>2</sup> وعليه، فإن العقار أو الحق العيني العقاري يُطهر بحكم القانون من جميع الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، وتنقضي تبعاً لذلك الآثار التي كانت

<sup>1</sup>-نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ص 112

<sup>2</sup> - المادة 936 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78، السنة

تسمح لأصحاب تلك الحقوق بتتبع العقار في يد المشتري بالمزاد، ويتم هذا الانقضاء بقوة القانون ودون تدخل إرادة المشتري.

ويختلف هذا التطهير القانوني التلقائي عن حالة تطهير العقار التي يسعى إليها الحائز وفقاً لما نص عليه القانون المدني، حيث يتطلب التطهير في هذه الحالة اتخاذ إجراءات محددة من طرف الحائز.

وتكمن الحكمة من تقرير التطهير بقوة القانون في أن بيع العقار يتم بالمزاد العلني بعد المرور بسلسلة من الإجراءات القضائية الدقيقة والمعلنة، التي تكفل تمكين جميع ذوي المصلحة من تقديم اعتراضاتهم إن وجدت. وبعد هذه المرحلة، لا يبقى مبرر إخضاع البيع لإجراءات تطهير إضافية، الأمر الذي يدفع إلى تشجيع المتزايدين على الدخول في المزاد بحرية وثقة، وهو ما يساهم في رفع قيمة الثمن النهائي للعقار.<sup>1</sup>

#### رابعاً: الحق في الضمان

وفقاً لأحكام المادة 385 من القانون المدني الجزائري، فإن:

"لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد. وتقوم هذه القاعدة على أساس أن البيع الجبري يتم تحت إشراف القضاء وفي إطار من العلنية، بما يُمكن المهتمين من الاطلاع على حالة العقار وكشف ما به من عيوب قبل إتمام البيع.<sup>2</sup>

كما تنص المادة 379 من نفس القانون على أنه لا يُلزم البائع بضمان العيوب التي كان

<sup>1</sup> - إسماعيل إبراهيم الزيايدي ، مرجع سابق ص287

2 - المادة 385 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية، العدد، 78 السنة

المشتري عالماً بها عند إبرام عقد البيع.

ومن هذا المنطلق، لا يُفهم من تسليم العقار في البيع الجبري أنه التزام قانوني بنقل الملكية، بل إن الملكية تنتقل بقوة القانون بموجب حكم رسو المزاد. أما التسليم فهو حق أصيل للمشتري ناتج عن دفعه للثمن.

ويخضع تنفيذ حكم رسو المزاد للقواعد العامة في التنفيذ الجبري، حيث يمكن للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس تنفيذ الحكم طواعية، غير أن التنفيذ قد يتم جبراً إذا اقتضى الأمر، وذلك طبقاً لما يتضمنه الحكم من أمر بتسليم العقار إلى المشتري الراسي عليه المزاد.

وفي حال امتناع أي شخص عن إخلاء العقار، يحق للمشتري طلب استصدار أمر استعجالي لطرده من المكان.

كما أنه، وطبقاً للمادة 621 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الأشياء الموجودة داخل العقار والتي لم يشملها الحجز يجب إرجاعها إلى المحجوز عليه أو وضعها تحت تصرفه لمدة ثمانية أيام. وإذا امتنع عن استلامها بعد إنذاره، يُحرر المحضر محضر رفض استلام، ويجوز له طلب بيعها بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة. وتودع حصيلة البيع بأمانة الضبط بعد خصم المصاريف. أما في حالة تعذر البيع، فتصنف هذه الأشياء ضمن الأموال المتروكة وتُنقل إلى المحشر.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> المادة 621 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

## المطلب الثالث: توزيع حصيلة البيع

يمثل توزيع حصيلة البيع المرحلة الختامية في إجراءات التنفيذ عن طريق الحجز العقاري، ويُعد عنصراً جوهرياً لا يمكن الاستغناء عنه، إذ من خلاله يتمكن الدائنون من استيفاء حقوقهم المالية الناتجة عن الحجز.

وتقوم هذه المرحلة على تحويل المبلغ الناتج عن بيع العقار المحجوز إلى وسيلة مباشرة لتسوية ديون الدائنين الذين بادروا بالحجز أو الذين دخلوا طرفاً في الإجراءات. وفي حال تبقت مبالغ مالية بعد الوفاء بكافة الحقوق، فإنها تُرد إلى مالك العقار الذي نُفذ عليه الحجز.

وتُعد هذه المرحلة امتداداً طبيعياً ومكماً للإجراءات السابقة التي رافقت تنفيذ الحجز، إذ لا تكتمل فعالية التنفيذ إلا عبر توزيع الحصيلة على أصحاب الحقوق.

ولا تُثار عادةً أي صعوبات أو نزاعات إجرائية عندما يكون الدائن الحاجز منفرداً، إذ تقول له حصيلة البيع مباشرة، سواء كانت كافية لتغطية كامل دينه أو لم تكن كذلك. وبالمثل، لا يُطرح إشكال عند تعدد الدائنين إذا كانت الحصيلة كافية لتسديد كافة ديونهم، بما فيهم من تدخلوا في إجراءات الحجز. وفي هذه الحالة، يتعين على الجهة التي بحوزتها حصيلة البيع—سواء المحضر القضائي أو محافظ البيع أن تقوم بتسديد حقوق كل دائن بعد تقديم السند التنفيذي، أو بناءً على موافقة كتابية من المدين فيما يخص الدائنين غير الحائزين على سندات تنفيذية، وذلك عملاً بأحكام المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما المبالغ المتبقية بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم وسداد المصاريف القضائية والرسوم الجبائية، فيجب إرجاعها إلى المدين المحجوز عليه.

ونظراً لأهمية هذه المرحلة وما قد تثيره من نزاعات في بعض الحالات، فقد خصص لها المشرع

الجزائري تنظيماً مفصلاً ضمن المواد من 790 إلى 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تناول الأحكام الخاصة بتوزيع الحصيلة بشقيه الرضائي والقضائي، وبين الإجراءات الواجب اتباعها في كل حالة.

وبناءً على ذلك، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: التوزيع الرضائي لحصيلة البيع.
- الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة البيع.

الفرع الأول: التوزيع الرضائي لحصيلة البيع

في بعض الحالات، يمكن توزيع حصيلة بيع العقار بطريقة مباشرة دون الحاجة للرجوع إلى القضاء أو اتخاذ إجراءات إضافية، وإذا لم تتوفر هذه الحالات، فإن الأمر يتطلب اتفاقاً بين الأطراف المعنية على كيفية توزيع الحصيلة. وعليه، سيتم تناول التوزيع المباشر أولاً، ثم التوزيع الاتفاقي ثانياً.

أولاً: التوزيع المباشر

تنص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:

"إذا تم حجز على مبالغ مالية لدى المدين أو تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع".<sup>1</sup>

يتضح من هذا النص أن تخصيص حصيلة التنفيذ للدائن يتم بقوة القانون بمجرد تحويل

الأموال أو الأعيان المحجوزة إلى نقود ناتجة عن عملية البيع. ويتم التوزيع المباشر من قبل

<sup>1</sup> - المادة 790 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

الجهة الحائزة على الحصيلة دون المرور بإجراءات قانونية معقدة أو ترتيب أولويات، وذلك في الحالات التالية:

### 1 في حال وجود دائن منفرد (مادة 790)

إذا كان التنفيذ يجري لفائدة دائن واحد فقط، فلا يطرح توزيع الحصيلة أي إشكال، إذ يستلم هذا الدائن المبلغ الناتج عن التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع، سواء أكان دائناً عادياً أم ممتازاً، وسواء كانت الحصيلة كافية للوفاء بكامل دينه أم لا. وفي حال عدم كفاية المبلغ، يحق له مواصلة التنفيذ على أموال أخرى تخص المدين، استناداً إلى السند التنفيذي الذي يحوزه.

### 2. في حال تعدد الدائنين مع كفاية الحصيلة (مادة 791)

عندما يكون هناك عدة دائنين وتمثل الحصيلة الناتجة عن البيع مبلغاً كافياً لتغطية كافة ديونهم، فإن توزيع هذه الحصيلة أيضاً يتم بطريقة مباشرة. ويُسدّد لكل دائن نصيبه من المبلغ المحصل حسب ما ورد في سنده التنفيذي، سواء كان دائن حيز أو تدخّل لاحقاً في الإجراءات، وسواء كانوا جميعاً من الدائنين العاديين أو كان بينهم من يتمتع بمرتبة امتياز.

كما تنص الفقرة الثانية من المادة 791 على أنه يمكن سداد ديون الدائنين الذين لا يملكون سندات تنفيذية، شريطة حصول موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.<sup>1</sup> وبعد الوفاء بكافة الديون وسداد المصاريف والرسوم، يتم ردّ المبلغ المتبقي إلى المدين.

ثانياً: التوزيع الاتفاقي

<sup>1</sup> - المادة 790 و 791 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

في حال عدم كفاية حصيلة البيع لتغطية حقوق دائنين متعددين، كان قانون الإجراءات المدنية

والإدارية في صيغته السابقة في المادة 400 يتيح إمكانية التوزيع الاتفاقي، وذلك لتفادي أي خطأ أو تواطؤ قد يؤدي إلى حصول دائن على أكثر من حصته على حساب الآخرين. وفي هذه الحالة، لا يمكن اللجوء إلى التوزيع المباشر، بل يتعين على الدائنين الاتفاق مع المدين على كيفية توزيع الحصيلة.

ويجب أن يتم هذا الاتفاق خلال 30 يوماً من تاريخ تبليغهم، وعلى الأطراف المعنية الإسراع في عملية التوزيع، حيث يعد هذا الاتفاق ملزماً لجميع الأطراف وفقاً لما نصت عليه المادة 106 من القانون المدني.

ويُعتبر التوزيع الاتفاقي عقداً يُبرم خارج نطاق القضاء، ويخضع للأحكام العامة المنظمة للعقود في القانون الجزائري. لا يتطلب القانون شكلاً معيناً لإبرام هذا العقد، إلا أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يبقى حاسماً في حالة تعدد الدائنين وتدني الحصيلة المحصلة<sup>1</sup>، حيث يتم التوزيع وفقاً لإجراءات وقواعد معينة سيجري تناولها في الفرع الثاني.

### الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة البيع

يتم التوزيع القضائي من خلال إعداد قائمة، ويعد هذا النوع من التوزيع إجبارياً في الحالات التي يتعدد فيها الدائنون ولا تكفي حصيلة التنفيذ لتسديد جميع حقوقهم. ويمر هذا التوزيع أولاً بمرحلة القائمة المؤقتة التي قد تليها مرحلة الاعتراضات التي تتطلب قراراً من رئيس المحكمة لحسمها، وصولاً إلى التسوية النهائية.

إن القائمة المؤقتة هي مشروع يتم إعداده من قبل القاضي بعد مراجعته مستندات الدائنين، ويهدف إلى عرضه على أطراف التنفيذ ليتمكنوا من تقديم اعتراضاتهم عليه. وفقاً للمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حال كانت المبالغ المتحصلة من بيع العقار غير

<sup>1</sup>- أحمد هندي ، مرجع سابق ص 522

كافية لسداد جميع ديون الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يقوم المحضر أو أي شخص يتولى المبالغ المتحصلة من التنفيذ بإيداعها في أمانة ضبط المحكمة المختصة في دائرة اختصاصها، مرفقاً معها جدول الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.

أما إذا كانت المبالغ المتحصلة ناتجة عن عدة حجوز تم تنفيذها أمام جهات قضائية مختلفة على أموال المدين نفسها، فإن المحكمة المختصة التي يجب أن تتلقى الحصيلة هي تلك التي شهدت أول حجز أو بيع للأموال المحجوزة، ويجب على من يمتلك هذه المبالغ إيداعها في أمانة ضبط المحكمة المختصة بذلك، وذلك وفقاً لما تشترطه المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. الجدير بالذكر أن هذه المادة لا تحدد نوع الحجز، وبالتالي، إذا تعددت الحجوزات حتى وإن اختلفت أنواعها، تجمع حصيلة تنفيذها وتتخذ إجراءات توزيع واحدة عليها، طالما أن المدين المحجوز عليه هو نفسه في جميع الحجوزات.<sup>1</sup>

بعد إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ لدى أمانة الضبط، يقوم أمين الضبط الرئيسي بإخطار رئيس المحكمة كتابياً لتوزيع هذه المبالغ. وبما أن المادة 792 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا تحدد مدة زمنية لذلك، فإن الإخطار يتم فور استلام الأموال من الشخص المعني. وفي غضون 15 يوماً من تلقيه الإخطار، يقوم رئيس المحكمة بإعداد مشروع التوزيع عبر القائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المحصلة بين الدائنين المقيدين. ويأمر بإيداع هذه القائمة في أمانة الضبط، كما يأمر بتعليق مستخرج منها على لوحة إعلانات المحكمة.<sup>2</sup>

يتعين على رئيس المحكمة عند إعداد هذه القائمة أن يراعي القواعد القانونية الموضوعية

<sup>1</sup>- علي صغير جمال ، حجز و بيع العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض ، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2018ص60

<sup>2</sup>- المادة 792 الفقرة 2 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

والإجرائية. حيث يتعين على الدائنين أصحاب الأولوية الحصول على حقوقهم أولاً وفقاً لترتيب

الأولوية في حقوق الامتياز. وبعد ذلك، يتم إدراج الديون المتبقية لبقية الدائنين مع تحديد

مقدار كل دين. ثم، يتم توزيع ما تبقى من الأموال المتحصلة على الدائنين العاديين وفقاً لقواعد

القسمة بين الغرماء، أي حسب نسبة دين كل دائن إلى إجمالي الديون.

لكن هذا التوزيع ليس نهائياً، بل يتم بموجب القانون في قائمة مؤقتة ليتم عرضها على

المعنيين لإبداء اعتراضاتهم إن وجدت. وفقاً لذلك، يلتزم رئيس المحكمة بتعليق مستخرج من

هذه القائمة المؤقتة لمدة 30 يوماً على لوحة إعلانات المحكمة لتتمكن الأطراف من الاطلاع

عليها وإعداد اعتراضاتهم. خلال 10 أيام من انتهاء مدة التعليق، يُسمح لكل دائن يمتلك سند

دين بتقديمه إلى أمانة الضبط لتسجيل دينه مع باقي الدائنين، وفي حال عدم تقديمه في هذه

المدة، يسقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 795

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي سعي للتوصل إلى اتفاق ودي بين الأطراف، يحدد رئيس المحكمة جلسة التسوية ويطلب

من المحضر القضائي إبلاغ الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين بحضور هذه الجلسة

وهذا طبقاً لنص المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكن ليس من تلقاء

نفسه، بل بناءً على طلب الطرف المعني بالتعجيل. وتتعدّد هذه الجلسة في التاريخ المحدد

بحضور الأطراف، حيث يتحقق الرئيس من صفة الدائنين من خلال الاطلاع على سنداتهم

التنفيذية، كما يتأكد من صحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات.<sup>1</sup>

في هذا السياق، إذا حضر الدائنون بأنفسهم أو عبر وكلائهم، خصوصاً إذا كانت ديونهم ثابتة

في سندات تنفيذية، فإنه يُفضل حضور المدين شخصياً لمناقشة الاعتراضات المثارة أو لتقديم

<sup>1</sup> - علي صغير جمال، مرجع سابق ص 61

المحددة. إذ في حال تقديم الطلبات بعد 10 أيام من انتهاء أجل تعليق القائمة المؤقتة، يتم سقوط هذه الطلبات. في هذه الحالة، يقرر رئيس المحكمة قيد الدائنين الذين تثبت صفاتهم في القائمة. وإذا لاحظ الرئيس أي خطأ في تكليف أحد الأطراف أو في صحة طلبات التسجيل أو التوكيلات، يمكنه شطب من لا تثبت صفته.

#### أولاً: إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع

يتم إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع بعد أن يطلع القاضي على مستندات الدائنين. وإذا لم يبد أي من الأطراف اعتراضاً عليها، يقوم القاضي بإعداد القائمة ويعرضها على الأطراف المعنية لتمكينهم من تقديم اعتراضاتهم. وفي حال الاتفاق، يقوم رئيس المحكمة بتوثيق هذا الاتفاق في محضر موقّع من قبل أمين الضبط والحاضرين، ويكتسب هذا المحضر قوة السند التنفيذي.

#### ثانياً: تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور جلسة التسوية الودية، يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على القائمة المؤقتة، مما يجعلها نهائية. ويُعتبر غيابهم قبولاً ضمناً للقائمة، مما يعني أنهم لا يستطيعون الاعتراض عليها. وهذا ما نصت عليه المادة 796، الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

#### ثالثاً: غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية

إذا غاب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، فإن المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجيز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين، مع الحفاظ على حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة. ولا يحق لهذا الدائن المتخلف الطعن في القائمة التي وقع عليها رئيس المحكمة.

<sup>1</sup> - حسيان رضا ، مرجع سابق ، ص. 185

وفي جميع الحالات السابقة، يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمر إلى رئيس أمناء الضبط  
لصرف المبالغ المستحقة لكل دائن وفقاً للقائمة المؤقتة. كما تقرر المادة 796 في فقرتها  
الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن هذا الأمر هو أمر ولائي، رغم وجود  
اختلافات فقهية حول التكييف القانوني لهذه التسوية الودية، هل هي عمل ولائي أم قضائي.<sup>1</sup>  
يرى جانب من الفقه أن التسوية الودية تعتبر عملاً قضائياً، حيث تتم بعد دعوة ذوي الشأن،  
ولا يكون القاضي ملزماً بما تم الاتفاق عليه إذا كان ذلك مخالفاً للنظام العام. ومن ثم، يُعتبر  
القرار الصادر بمثابة حكم قضائي له حجية مماثلة للأحكام القضائية. في المقابل، يذهب جانب  
آخر من الفقه إلى اعتبار التسوية الودية عملاً ولائياً، حيث لا يقوم القاضي سوى بتوثيق ما  
اتفق عليه الأطراف في محضر.<sup>2</sup>

ومع ذلك، قد لا تكون القائمة المؤقتة في هذه الحالات مآلها التسوية الودية، بل قد تتحول  
إلى مرحلة نزاع، خاصة إذا حضر الأطراف في الجلسة المحددة، وأبدى أحدهم اعتراضاً على  
القائمة.

#### رابعاً: حضور الأطراف وعدم الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة

في حال عدم التوصل إلى اتفاق بين الدائنين بشأن طريقة التوزيع، أو في حال حدوث  
اعتراضات على القائمة المؤقتة تتعلق بالحق أو مقداره أو مرتبته، فإن من قدم الاعتراض  
يمكنه الدفاع عن صحة حقه. عند تقديم هذه الاعتراضات، رئيس المحكمة يقوم بتثبيتها في  
محضر ويصدر قراراً بذلك في غضون ثمانية أيام.

ويكون القرار قابلاً للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال 10 أيام من صدوره، ولكن

<sup>1</sup> - المادة 796 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية  
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

<sup>2</sup> - أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص . 528

فقط إذا كانت قيمة النزاع تفوق 200,000 دينار جزائري، وذلك وفقاً للمادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وبالمخالفة لهذا النص، فإن النزاع الذي تقل قيمته عن 200,000 دينار جزائري لا يقبل الاستئناف.

على الرغم من عدم تحديد المادة 798 للأجال المحددة للفصل في الاستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي، فإن المادة 538 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقرر وجوب تمثيل الأطراف أمام المجلس القضائي بواسطة محامٍ، تحت طائلة عدم قبول الاستئناف في حال عدم التمثيل، إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

ومع ذلك، استنتجت المادة 798 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الحالة من التمثيل الإجباري لمحامٍ أمام هيئة الاستئناف. وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذا الاستئناف لا يوقف إجراءات التوزيع، مما يعني أن التوزيع لا يتوقف بقوة القانون حتى في حال وجود اعتراضات على مشروع القائمة. ولا يمنع ذلك تسليم أوامر الصرف، حيث يمكن رئيس المحكمة إصدار أوامر توزيع المبالغ إلى مستحقيها من الدائنين<sup>1</sup>.

و تجدر الإشارة أنه إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الاتفاق، فإنه وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف و يقسم الباقي بالمحاصة و يكون التوزيع بحسب درجات الدائنين، و يراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين. حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن على آخر، و كل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>-علي صغير جمال، مرجع سابق ص 63

<sup>2</sup>- المادة 686 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 21 الصادرة بتاريخ 23 / 04 / 2008

و المحاصة هنا من الحصاة ، أى حصاة الدائن تحمل خسارة قسم من الدين ، و لا يطبق التقسيم بالمحاصة إلا فى حالة عدم وجود دائنين لهم الأفضلية لأن أصحاب الديون المضمونة برهن أو تأمين أو امتياز لهم الألووية على أصحاب الديون العادية ، كما أن التوزيع بين أصحاب الديون المضمونة يراعى فيه أفضلية كل دين ، و بالتالى فتطبيق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة و لم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فتستوى أولاً النفقات التنفيذية التى صرفها الدائن و يقسم الباقي قسمة غرماء .

أما فى حالة وجود تعدد للدائنين و لكن ديونهم مختلفة ، تفترض هذه الحالة وجود ديون عادية و أخرى ممتازة أو أنها جميعها ممتازة و لكنها بمرتببات مختلفة ، ففي مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ و يسلم لمن دفعه من الدائنين أولاً ، و يوزع الباقي من المبلغ على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبه .<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - عيساوى نبيلة ، مرجع سابق ، ص202

## خاتمة:

إن موضوع "البيع الجبري للعقار المرهون" في التشريع الجزائري، يمثل إحدى الركائز الأساسية في النظام القانوني المتعلق بضمان حقوق الدائنين في مواجهة المدينين الذين يمتنعون عن الوفاء بما عليهم من ديون، ويعتبر البيع الجبري وسيلة تنفيذية تتيح للدائن استيفاء حقوقه من قيمة العقار المرهون بعد اللجوء إلى التنفيذ الجبري عليه. وقد سعى المشرع الجزائري من خلال تنظيمه لهذا الموضوع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى وضع ضوابط قانونية تنظم هذا الإجراء بما يضمن حماية الأطراف المعنية في نفس الوقت.

من خلال البحث الذي تم تناوله فيه مختلف جوانب البيع الجبري للعقار المرهون، تبين أن هذا النوع من البيع يخضع لإجراءات معقدة ودقيقة، تبدأ من استصدار أمر الحجز على العقار، وصولاً إلى مرحلة البيع في المزاد العلني. وتهدف هذه الإجراءات إلى حماية الدائن من تعثر المدين في تسديد الديون، ومنح فرصة للمدين لتنفيذ التزاماته من خلال تحقيق بيع عقاره المرهون بموجب الحكم القضائي. وفي الوقت نفسه، تضمن هذه الإجراءات الحفاظ على حقوق المدين من خلال ضبط الشروط الموضوعية والإجرائية لهذه العملية، بحيث لا تتم إلا في حالات عدم الوفاء بالالتزامات المقررة وفقاً لما حدده المشرع.

لقد أظهر البحث أهمية الضمانات القانونية التي يوليها المشرع الجزائري لعقارات المرهون، بما يحقق التوازن بين حقوق الأطراف ويضمن تنفيذ البيع الجبري بما يتفق مع مبادئ العدالة وحسن سير الإجراءات القانونية. كما أشار البحث إلى أن البيع الجبري للعقار المرهون يعد خطوة نهائية في سلسلة الإجراءات التنفيذية، حيث يتم الانتقال إلى بيعه في المزاد العلني بموجب حكم قضائي، ويستفيد الدائن من حقه في تحصيل قيمة الدين من ثمن البيع.

ومع ذلك، فقد تم التطرق إلى بعض الإشكاليات القانونية التي قد تطرأ أثناء عملية البيع الجبري، مثل التأخير في الإجراءات التنفيذية، ووجود نزاعات على ملكية العقار المرهون، أو

الطعون في صحة الإجراءات المتبعة. إن هذه الإشكاليات تتطلب إصلاحات تشريعية قد تسهم في تسريع الإجراءات وتوضيح بعض النقاط التي تشوبها غموض.

وفي الختام، يمكن القول أن البيع الجبري للعقار المرهون في التشريع الجزائري يعد أداة فعالة لحماية حقوق الدائنين، لكنه يحتاج إلى مزيد من التنسيق بين مختلف الأطراف القانونية وتفعيل الرقابة القضائية لضمان تنفيذ هذه الإجراءات بشكل يتسم بالعدالة ويكفل حماية جميع الأطراف المعنية.

## قائمة المراجع

### قائمة النصوص التشريعية :

- 1 - القانون 98-06 المؤرخ في 27 جوان 1998 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالطيران المدني،  
الجريدة الرسمية العدد 48 سنة 1998
- 2 - القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى. (صادر في الجريدة  
الرسمية رقم 21 المؤرخ في 05/04/2006 .
- 3 - قانون رقم 79 - 07 مؤرخ في 26 شعبان عام 1399 الموافق 21 يوليو سنة 1979 يتضمن  
قانون الجمارك. صادر في الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخ في 24\07\1979 المعدل والمتمم.
- 4 - قانون رقم 90 - 10 مؤرخ في 14 أبريل سنة 1990 يتعلق بالنقد والقرض، صادر في  
الجريدة الرسمية رقم 16 المؤرخ في 18\04\1990 الملغى والمعدل بالأمر 03/11 مؤرخ في  
27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق ل 26 غشت 2003 يتعلق بالقرض والنقد الصادر في  
الجريدة الرسمية
- 5 - قانون رقم 02/11 مؤرخ في 20 شوال عام 1423 الموافق 24 ديسمبر سنة  
2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، صادر في الجريدة الرسمية رقم 86 المؤرخ في .  
2002/12/25
- 6 - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر المتضمن القانون المدني ، الجريد الرسمية،  
العدد، 78 السنة 1975
- 7 - الامر 80-76 المعدل والمتمم بالقانون رقم 98 - 05 المؤرخ في 25 جوان 1998،  
المتضمن القانون البحري ، الجريدة الرسمية العدد 47 السنة 1998

8 - أمر رقم 59/75 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون التجاري، صادر في الجريدة الرسمية رقم 78 المؤرخة في 30\09\1975 المعدل والمتم .

9 - أمر رقم 03 - 11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض). صادر في جريدة رسمية رقم 52 المؤرخ في 27 / 08 / 2003

10 - المرسوم تنفيذي رقم 06 - 132 مؤرخ في 4 ربيع الأول عام 1427 الموافق 3 أبريل سنة 2006، يتعلق بالرهن

## قائمة المراجع

### المراجع باللغة العربية

1. علي بن هادية. معجم عربي مدرسي، الجزء الثاني، دون رقم الطبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر دون ذكر السنة.
2. احد سلامة . التأمينات المدنية ، لم تذكر الطبعة ، المطبعة العالمية، القاهرة ،مصر، السنة 1961
3. محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية والعينية في القانون المدني الجزائري ، الطبعة لم تذكر ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، السنة 1986
4. حسين عبد اللطيف حمدان، التأمينات العينية، الطبعة الثالثة، منشورات الجامعية بيروت، السنة 1910
5. محمود كمال الدين، التأمينات الشخصية والعينية، الطبعة الثالثة، مطابع دار الشعب، القاهرة دون ذكر السنة
6. عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة لم تذكر ،الجزء العاشر، دار النهضة ،مصر، السنة 1969
7. عبد الناصر توفيق العطار ، التأمينات العينية، الطبعة لم تذكر، دار الفكر العربي، مصر ، 1984 .
8. شمس الدين الوكيل ، نظرية التأمينات في القانون المدني الجديد ، الطبعة الأولى، دار المعرفة ، مصر، سنة 1956.
9. همام محمد محمود زهران، التأمينات العينية و الشخصية، دون رقم الطبعة دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية السنة 1996
10. محمد حسنين الوجيز في نظرية الالتزام، دون رقم طبعة، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر السنة 1983.

11. احمد شرف الدين، التأمينات الشخصية والعينية ، لمتذكر الطبعة ودار النشر، مصر، لم تذكر السنة.

12. علي فيلاي ، النظرية العامة للعقد، دون رقم الطبعة، طابع المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، السنة 2001.

13. حسين عبد اللطيف حمدان ، التأمينات العينية ، الطبعة الثالثة، منشو ارتالدار الجامعية ، بيروت 1910

14. نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية و التنمية دون رقم الطبعة ، منشأة المعارف ، مصر ، سنة 1982.

15. أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، لم تذكر الطبعة ، دار نشر الثقافة ، مصر ، السنة 1996

16. سمير عبد السيد تتاغو، التأمينات العينية و الشخصية ، بدون طبعة ، مطبعة الأطلس، مصر سنة سنة 1994

17. محمد جمال الدين زكي التأمينات الشخصية و العينية ، الطبعة الثالثة ، مطابع دار الشعب ، القاهر ، السنة لم تذكر

18. سمير عبد السيد تتاغو ، التأمينات الشخصية والعينية الطبعة لم تذكر ، مطبعة الأطلس ، السنة 1994

19. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية و العينية الطبعة لم تذكر، منشأة المعارف الإسكندرية ، السنة 1995

20. نبيل إبراهيم سعد التأمينات العينية و التنمية دون رقم الطبعة ، منشأة المعارف ، مصر ، سنة 1982

21. أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، منشورات عشاش ، الجزائر، سنة ، 2000

22. عبد الرزاق بوضياف ،أصول التنفيذ و الحجز التنفيذي على المنقول و العقار وفقا لقانون ، 08 – 09 دار الهدى ، عين ميله الجزائر، سنة 2012

23. رامول خالد ، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب ، طبعة ، 2001 الجزائر
24. اسماعيل ابراهيم الزيايدي ، التنفيذ العقاري ، مطبعة روز اليوسف الجديدة ، سنة ، 1997
25. أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، 1999
26. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري، منشورات البغدادي الجزائر طبعة أولى، 2006
27. عيساوى نبيلة ، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، ، 2004
28. زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية العدد الثاني، 1997
29. راشدي مراد ، مداخلة حول الحجز على العقار ، مجلة المحضر القضائي ، العدد ، 03 سنة 2010
30. كمين مسعود ، الحجز العقاري ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون الأعمال ، جامعة باتنة، ، 2002
31. حسين رضا ، الحجز التنفيذي على العقار و الحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة وهران ، سنة ، 2012
32. بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2012
33. نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري ، دار الجامعية الجديدة للنشر ، الإسكندرية مصر ، 2001
34. بلقاسمي نور الدين محضر قضائي ، حجز وبيع العقارات و الحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري دراسة نظرية و تطبيقية بدون دار نشر و بدون سنة

35. طرايق يمينة ، الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية و البيع بالمزاد العلني ،  
مداخلة ملقاة لقضاة مجلس قضاء وهران سنة ، 2011

36. علي صغير جمال ، حجز و بيع العقار المرهون في ظل قانون النقد و القرض ، مذكرة  
لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ،

2018

## فهرس المحتويات

مقدمة
الفصل لأول : النظام القانوني للرهن الرسمي والحجز العقاري كمدخل للبيع الجبري
المبحث الأول : النظام القانوني لعقد الرهن الرسمي
المطلب الأول : مفهوم عقد الرهن الرسمي
الفرع الأول : تعريف عقد الرهن السمي وبيان خصائصه
أولا : تعريف عقد الرهن الرسمي
ثانيا : خصائص الرهن الرسمي
الفرع الثاني : شروط صحة عقد الرهن الرسمي
أولا الشروط الشكلية
ثانيا الشروط الموضوعية
المطلب الثاني : أنواع عقد الرهن الرسمي في التشريع الجزائري
الفرع الأول : الرهن الرسمي الاتفاقي و الرهن القضائي
أولا : الرهن الإتفاقي
ثانيا: الرهن الرسمي القضائي
الفرع الثاني : الرهن الرسمي القانوني والمؤسس للبنوك والمؤسسات المالية كنموذج
المبحث الثاني النظام القانوني لحجز العقار المرهون
المطلب الأول : إجراءات حجز العقار المرهون
الفرع الأول : إجراءات حجز العقار المرهون المملوك للمدين
أولا : استصدار أمر الحجز:
ثانياً: تبليغ أمر الحجز
ثالثا شهر أمر الحجز
رابعا إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية
خامسا: تنفيذ إجراء شهر أمر الحجز
الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل العيني
أولا : حجز عقار الكفيل العيني

ثانيا : حجز عقار الحائز
المطلب الثاني : الآثار القانونية المترتبة على حجز العقار المرهون في ظل الأمر 03/11
الفرع الأول: بقاء العقار المحجوز في ذمة المحجوز عليه
مبدأ عدم خروج العقار المحجوز من ملكية صاحبه
أولاً: النتائج الإجرائية
ثانياً: الآثار القانونية لبقاء العقار المحجوز في ملكية المدين
الفرع الثاني :القيود المفروضة على حق المدين في تأجير واستغلال العقار المحجوز
عدم سريان التصرفات الواردة على العقار المحجوز في مواجهة الدائن الحاجز
أولاً: تأجير العقار المحجوز
ثانياً: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز
الفصل الثاني: إعداد العقار المحجوز للبيع وإجراءات بيعه بالمزاد العلني
المبحث الأول: إعداد قائمة شروط البيع والاعتراض عليها
المطلب الأول: إعداد قائمة شروط البيع
الفرع الأول: بيانات قائمة شروط البيع
أولاً: البيانات الإلزامية
ثانياً: الجزء المترتب عن غياب بيانات قائمة شروط البيع أو تضمّنها شروطاً مخالفة للنظام العام والآداب العامة
الفرع الثاني: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها
أولاً: إيداع قائمة شروط البيع
ثانياً: إعلان قائمة شروط البيع
المطلب الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
الفرع الأول: كيفية تقديم الاعتراض
أولاً: شكل الاعتراضات
ثانياً: ميعاد تقديم الاعتراضات
ثالثاً: المحكمة المختصة بنظر الاعتراضات
الفرع الثاني: موضوع الاعتراضات

أولاً: أوجه الاعتراض
ثانياً: طبيعة الاعتراض
المبحث الثاني: إجراءات إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني وتوزيع الحصيلة
المطلب الأول: إجراءات جلسة المزاد
الفرع الأول: الإجراءات السابقة لجلسة المزاد
أولاً: تبليغ أطراف جلسة التنفيذ
ثانياً: الإعلان عن بيع العقار المحجوز
الفرع الثاني: افتتاح المزايمة
أولاً: كيفية افتتاح المزايمة
ثانياً: الشروط الواجب توافرها في المزايدين
ثالثاً: إجراءات المزايمة
المطلب الثاني: حكم رسو المزاد
الفرع الأول: شهر حكم رسو المزاد
الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة على حكم رسو المزاد
أولاً: التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن
ثانياً: انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد
ثالثاً: تطهير العقار أو الحق العيني العقاري
رابعاً: الحق في الضمان
المطلب الثالث: توزيع حصيلة البيع
الفرع الأول: التوزيع الرضائي لحصيلة البيع
أولاً: التوزيع المباشر
ثانياً: التوزيع الاتفاقي
الفرع الثاني: التوزيع القضائي لحصيلة البيع
أولاً: إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع
ثانياً: تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة

ثالثاً: غياب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية

رابعاً: حضور الأطراف وعدم الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة

الخاتمة



## ملخص المذكرة باللغة العربية

يتناول هذا البحث موضوع البيع الجبري للعقار المرهون كوسيلة قانونية لإستيفاء الدائن لحقه عند امتناع المدين عن الوفاء حيث تم التطرق في المذكرة إلى الإطار العام لعقد الرهن الرسمي في إطار القانون المدني والقوانين المكملة له من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وغيرها، باعتبار الرهن الرسمي أهم وسائل الضمان العيني وأثره في ترتيب الأولوية بين الدائنين كما تناولت الدراسة الإشارة إلى أنواع الرهن الرسمي من الرهن الإتفاقي والمواد المنظمة له والرهن القضائي والتطرق على الرهن القانوني المؤسس لفائدة المؤسسات المالية والبنوك ، كما تناولت الدراسة إلى إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون ابتداء من الإنذار وصولاً إلى البيع في المزاد العلني وتم التطرق إلى جل الحالات التي تصادف هذه العملية. حيث ركزت المذكرة على الشروط الشكلية والموضوعية لصحة البيع الجبري وبينت الضمانات القانونية المقررة للمدين والدائن والغير كما تم تحليل دور القضاء في الرقابة على إجراءات التنفيذ تفادياً للتعسف إلى غاية رسو حكم المزاد العلني وتوزيع الحصيلة. حيث خلصت الدراسة إلى أن البيع الجبري للعقار المرهون يمثل حماية فعالة للدائنين ، شريطة احترام الضوابط القانونية لضمان العدالة.

### الكلمات المفتاحية

المزاد العلني

البيع الجبري

حجز العقار المرهون

حجز العقار المرهون

الرهن الرسمي

### ملخص المذكرة باللغة الإنجليزية

This research addresses the subject of **the forced sale of mortgaged real estate** as a legal mechanism enabling the creditor to recover their right in the event of the debtor's failure to fulfill their obligation. The study discusses the **general legal framework of the mortgage contract (hypothec)** under **civil law** and its supplementary legislation, including the **Code of Civil and Administrative Procedure** and other relevant laws. The **judicial mortgage (hypothèque judiciaire)** is considered one of the most important **real security instruments**, given its role in ensuring **priority ranking among creditors**. The study explores the **different types of mortgages**, including:

- **Conventional mortgage (hypothèque conventionnelle)** and the statutory provisions governing it,
- **Judicial mortgage,**
- And **legal mortgage (hypothèque légale)**, particularly those established in favor of **financial institutions and banks**.

Furthermore, the research examines the **procedures of compulsory enforcement against mortgaged property**, starting with the issuance of a **formal notice (commandement de payer)** to the debtor, proceeding through the stages of **real estate attachment (saisie immobilière)**, and concluding with the **public auction sale (vente aux enchères publiques)**. The study also highlights the various **legal and practical challenges** that may arise during this process, and how they are addressed within the framework of the applicable legislation.

### KEYWORDS

LEGAL PROCEDURE

FORCED SALE

REAL ESTATE

FORECLOSURE

MORTGAG