الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم قانون خاص

المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: علوم قانونية وإدارية

التخصص: قانون خاص

من إعداد الطالب(ة):

أبركان محجوبة

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بن طرية معمر

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة).....**وافي حاجة**.....رئيسا

الأستاذ(ة)..... **بن طرية معمر**.....مشرفا مقررا

الأستاذ(ة)..... **جلطي منصور**.....مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

نوقشت يوم:2020/06/28

إهداء

إلى من حملتني وهنا على وهن وتأملت لألمي وسعدت لسعادتي ورعتني بعطفها وحنانها إلى أمي أطال في عمرها.

وإلى الذي عمل وكد وجد وقاس حتى أصل إلى هدفي، إلى أبي العزيز أطال الله في عمره.

إلى من كانوا معي في صغري وبقوا معي في كبري إلى الفخر والسند إلى أختي وأخوتي.

كما لا أنسى زملائي وزميلاتي في العمل.

إلى كل من أحبني وساندني في مشواري الدراسي من قريب أو من بعيد، وإليهم جميعا أهدى ثمرة جهدي.

إلى زوجي العزيز الذي وفر لي الجو الملائم للدراسة والبحث .

إلى أبنائي الأعزاء كما لا أنسى عائلة زوجي التي كان لها الفضل أيضا.

الشكر و العرفان

نتقدم بالشكر الجزيل وكل التقدير إلى الأستاذ: بن طرية معمر بمناسبة إشرافه الكامل على هذه المذكرة، ولما أبداه من سعة صدره وصبره وتدقيقه، وذلك بإبدائه لنا مختلف الملاحظات السديدة والذي كان له الفضل في إخراج هذا العمل، وفقه الله لما يحبه ويرضاه وزاده خير و جزاء، فكان نعم الأستاذ، ونعم الموجه والمرشد، كما نتقدم بالشكر والعرفان للجنة المناقشة لقبولها تقيمينا لهذا العمل، وستكون لملاحظاتهم القيمة أثرا نوعيا وبارزا على هذه المذكرة.

ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدم بالشكر والإمتنان لجميع الأستاذة في هذا المقام أن نتقدم بالشكر والإمتنان لجميع الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم، دون أن ننسى الطاقم الإداري للكلية فألف شكر لهم.

قائمة المختصرات:

أولا: باللغة العربية

-**ج . ر .ع . :** جريدة رسمية عدد

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

-**د.** ط.: دون طبعة

-**ط.:** طبعة

-**ق.** إ. م. إ. : قانون إجراءات المدنية والإدارية.

-**ص.** صفحة

- **ص.**ص.: صفحة صفحة

-ر,: رقم

-**م:** مرجع

ق . م. ف.: قانون المدني الفرنسي

-**ق.** م. ج.: قانون مدني جزائري

ثانيا: باللغة الفرنسية:

- **P.** :page
- **V.** : **v**oir
- **Art** . : Article
- **ed.** :edition
- **C.C.F** . : Cour de cassation Française

مقدمـــــــــــة:

إعمالا لما عرفته الأنظمة سابقا، وفقا للإستنتاجات و إستقراءات المتوصل إليها من خلال تاريخ التشريعات القديمة، فـإتضح أن القوة هو المعيار الأنسب لتمكين الأفراد من إستعادة حقوقهم وحمايتها من إعتداءات، ولكن هذا أسلوب قد أثبت فشله من خلال النتائج التي خلفها من إنتشار الفوضى والتعسف وضياع حقوق المستضعفين، ولكن بسبب التطورات الحاصلة حيث تم تكريس ما يعرف بهيبة دولة القانون والمتوقفةمن خلال توفير السكنية العامة، والحفاظ على مقتضيات النظام العام بإقرارها لمبدأ الوجاهيةوهذا ما يفسر فعالية الأحكام القضائية .

وموضوع دراستنا يتمحور حول أحد أهم المسائل المتعلقة بالتنفيذ الجبري على العقار في التشريع الجزائري، فهو بمثابة حلقة وصل بين القاعدة والواقع، فيتقرر تسيرهما لما يقره القانون، وهذا ما تم إسقاطه على أحد أهم الحقوق المكرسة في الدستور الجزائري ألا وهي حق الملكية المرتبطة أساسا بممتلكات الإنسان، وهذا ما جعله يحتل الصدارة من حيث الأهمية التي يشملها العقار في حد ذاته سواء إجتماعيا أو إقتصاديا، وفي هذا الصدد قد سن المشرع قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبيا، من أجل التريث عند بيع العقار، وبذلك لا يحرم المدين من ملكيته العقارية وبذلك تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع العقار المحجوز في المزاد.

وباستقراء هذه الخلفية وبلورتها علميا من حيث القيمة والأهمية، فيمكن إرجاعها إلى عاملين جوهرين وهما: [1]أولها: يتمثل في الحفاظ على الثروة العقارية القومية بتوفير قدر من الاستقرار

ثانيهما: فنظرا لتعلقها بالرضائية فقد تزامنت مع أثر هام والذي يتمثل في نقل الملكية أو باقي الحقوق العينية الأصلية أو التبعية، وإتمام إجراءات الشهر عن طريق التسجيل أو القيد بحسب الأحوال".[1]

[1] – إسماعيل إبراهيم، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسفي الجديدة، 1997، ص. 08

وهذا العاملان فرض على التنظيم القانوني لإجراءات التنفيذ الجبري العقاري قواعد تفصليه وتدقيقية ،هذا ما يفسر إحجام الدائنين عن اللجوء إلى طريق التنفيذ العقاري لما يستلزم من نفقات وما يستغرقه من وقت.

وما دفعنا إلى إختيار هذا الموضوع هو إنتشاره الملحوظ في الآونة الأخيرة وفي واقعنا العملي، وهذا ما قد يؤدي إلى فتح الباب أمام ممارسة مهنة محافظ البيع بالمزايدة، بل أكثر من ذلك كون العقار هو ثروة حقيقية حية، بل هو أهم عناصر الضمان في الذمة المالية، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إبداء عناية تامة به، وما شجعنا فعلا إلى الخوض في مثل هذه التجارب التداخل الصارخ بين الدراسات القانونية والواقعية، وكان الهدف منها هو فك التناقض والغموض من خلال التقريب بين الوجهين، ولا يقرر ذلك إلا بعد الإلمام بكافة الإجراءات المتعلقة بالحجز العقاري.

ولكونه موضوع شائك ومعقد إرتأينا إلتزام والإستناد على الأساليب القانونية لتبسيط المعني وتقريبها إلى العوام، خاصة وأنه يتمحور ضمن المواضيع الإجرامية الهامة، وعلى رغم من هذه الأهمية الخاصة التى يكتس يها موضوع البحث إلا أنها قد واجهتنا جملة من العراقيل والصعوبات، سواء من حيث المكتبات القانونية التى تكاد تخلو من هذا النوع من المؤلفات المتخصصة ماعدا بعض المراجع العامة، التى تطرقت إلى هذا الموضوع بصفة عرضية وإن المنازعات المتع لقة بالتنفيذ قليلة بالنسبة للقضاء الجزائري من جهة، ومن جهة أخرى بالنسبة الىلإختلاف الحاصل عند عملية الاقتباس والمقارنة مع غيرها من القوانين العربية كالمصري الذي يمتاز بالإستقلالية كل من قاضي التنفيذ ومحاكم التنفيذ من الجهات القضائية، هذه الوضعية لم تسمح لنا بتدعيم الدراسة بإجتهادات القضائية الكافية ، فمثلا كون حكم رسو المزاد غير قابل للطعن فيه وتجلت الصعوبة عند ضبط الإجراءات التطبيقية الموحدة المتخذة من طرف المحضرين والقضاة والراجع لبعض التفسيرات المختلفة من للمواد القانونية الغامضة

وحتى نتجاوز هذه المعوقات إرتأينا أن تكون الدراسة عبارة عن تحصيل حاصل للقوانين سواء تعلق الأمر بالجانب العملي أم القانوني.

من بين المواضيع المت احة بالدراسة عمدنا إلى إختيار هذا الموضوع دون غيره من المواضيع هو بداية إنتشارهشيئا فشيئا لا سيما في الآونة الأخيرة وذلك بمناسبة فتح المجال لممارسة مهنة محافظة البيع بالمزايدة، كما أنه لم يحظ بدراسات عملية بارزة وكافية ولم ا يتلائم مع حجم المشاكل المبرزة سيما من الناحية العملية المتعلقة بالعقار كونه ثروة حي ة تبلغ ما يقارب 88% وكجزئية في هذا السياق قد أجريت العديد من الدراسات والبحوث العلمية المتخصصة سيما في الجزئية المتعلقة ببيع العقار في المزاد العلني.

أ – بوقرورة سليمان. البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائري، سنة 2015، قام بدارسة نظرية مختلف البيوع العقارية القضائية محاولا التطرق لمختلف الإجراءات التطبيقية وقد خلص في نتيجته إلى أن البيع بالمزاد العلني يطهر العقار في حقوق العينية بالتبعية مثل: الرهن وليطهره من الحقوق الشخصية من عقد الإيجار

ب– بقاسم محمد أمين، أحكام البيع بالمزاد العلني وتطبيقاته في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص عقود ومسؤولية كلية حقوق والعلوم السياسية قسم قانون الخاص، جامعة البويرة، (2014/2013) وقد قام بدراسات موجزة لأحكام البيع الأموال المنقولة والعقارية عن طريق المزاد العلني .

أما المنهج المتبع خلال هذه الدراسة هو التحليل ي من خلال الإلمام بمختلف النصوص القانونية المتاحة كون الحجز العقاري أو إجراءات التنفيذ على العقار يكتسي طابع إجرائي محظ وذلك بإستناد إلى جملة من الأساليب القانونية مع العمل على تبسيطها لتقريبها للعوام.

فموضوع بحثنا من خلال معالجته إرتأينا إثارة جملة من الإشكاليات التفصيلية و بشكل دقيق و بسيط لإزالة الغموض يصعب حصرها، وكمحاولة منا للإلمام بها وجعلها تكتسي الأهمية البالغة والشمولية الكافية تمحورت: هل وُفق المشرع الجزائري في توفير الحماية الكافية والملائمة لأموال الدائن سواء من حيث مضمون أحكام الحجز، أو من حيث الإجراءات ؟

وحتى نصل إلى ما يتعارف عليه رجال القانون ألا وهو التحصيل القانوني بشكل يتناسب مع الواقع العملي والقانوني وذلك بالتنسيق لمختلف النقاط التي تم إثارتها خلال عملية التحليل من أجل تغطية هذا الموضوع الشائك وسد الفر اغ الذي تسبب فيه ذوي الإختصاص أو المعنيون بالتنفيذ بتقديم هذا العمل لشرح هذه الجزئية المتعلقة بالجانب الإجرائي أي الإجراءات التنفيذ الجبري أو التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري وعليه ونتيجة لما سبق قنا بتقسيم هذا الموضوع إلى فصلين:

تناولنا في **الفصل الأول: إجراءات التنفيذ على العقار والتمهيد لبيعه**

وفي **الفصل الثاني: إجراءات البيع العقار في المزاد العلني وتوزيع حصليه التنفيذية.**

الفصل الأول: إجراءات التنفيذ على العقار والتمهيد لبيعه.

إن أول مراحل التنفيذ العقاري يبتد يء بالإعلان عن التثبيت ، بنزع الملكية العقار المطلوب التنفيذ عليه إلى المدين مع تسجيل هذا التثبيت حتى يتقرر الحجز عليه، أي وضع العقار تحت يد القضاء،ثم يصير الشروع في إجراءات البيع بحيث يقوم طالب التنفيذ بإيداع القائمة شروط البيع بقلم كاتب المحكمة ، التي تحدد تاريخ ا إحتمالها للبيع وجلسات أخرى لتقديم إعتراضات على التنفيذ وشروط البيع من ذوي المصلحة الذي يتم إعلانهم بإيداع القائمة وهي مرحلة لبيع العقار.

وهي إجراءات تمتاز بالدقة تطرق إليها قانون إجراءات المدنية والإدارية في مواد من 721 إلى 774 ق.إ.م.أ. وذلك وجب إشهار الأول إلى ماهية الحجز العقاري والمحكمة المختصة بذلك ، وتحديد الشخص القائم بالحجز ثم التبليغ والتسجيل والشهر أمر الحجز ثم نستدل إلى التنفيذ على العقار سواء كان بين المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني والآثار المترتبة عنه.

ولما كانت الإجراءات التمهيدية للتنفيذ على العقار تمتاز بنوع من التعقيد فقد أولاها المشرع عناية كافية عند تطرقه في البداية إلى إعداد قائمة شروط البيع والإعلان عن القائمة ثم الإعتراض على الشروط.

وتفصيلا لذلك قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين متباينين:

المبحث الأول: توقيع الحجز العقاري والتنفيذ على العقار

المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن الحجز على العقار وإجراءات التمهيد لبيع العقار

المبحث الأول : توقيع الحجز العقاري والتنفيذ على العقار

إن الحجز على العقار في التشريع الجزائري لا يكون إلا حجزا تنفيذيا، لأن القانون الجزائري لا يعرف الحجز التحفظي على خلاف القوانين الوضعية المعاصرة كالقانون الوضعي اللبناني، ويتم الحجز على العقار وفيها إجراءات محددة تتعلق بالأمر وباستصداره وتبليغه وقيده في المحافظة العقارية، [1] أي ليس بإمكان طالب التنفيذ القيام بتوقيع الحجز ب نفسه، بل لابد من الإعتماد على ما يعرف بالمحضر القضائي الذي يقوم بعملية التبليغ أمر الحجز وعملية إشهاره بالمحافظة العقارية،[2] كما أن الأصل العام أن الدائن العادي لا يمكنه إطلاق التنفيذ على العقار غير المملوك لمدينه ولكن الدائن الذي خول له حق التنفيذ على شخص الغير مدينه الأصلي،[3] ولتفصيل هذه النقاط قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين فنتطرق أولا إلى توقيع الحجز العقاري وثانيا إلى التنفيذ على العقار.

المطلب الأول: توقيع الحجز العقاري

إن الأحكام المتعلقة بالحجز العقاري من المواضيع الت ي أولاها الم شرع القسط الأكبر من الاهتمام بموجب ق 09/08 للمساس بحق الملكية المكرس دستوريا في إدخال أحكام جديدة على موضوع الحجز ، لتشمل إلى جانب العقارات الحقوق العينية العقارية المشهورة أو غير المشهورة، وأساسا هذه الدراسة خصوصية يشمل بيان إجراءات المتعلقة بتوقيع الحجوز العقارية،[4] حيث يعد الحجز على العقار المرحلة الأولية من مراحل خصومة التنفيذية بنزع الملكية، والحجز العقاري يتم بإجرائيين لا يغني أحدهما على الأخر:

* تنبيه بنزع الملكية يعلن للمدين ثم تسجيل هذا التنبيه في الشهر العقاري، أي تبدأ إجراءات التنفيذ على العقار بالإعلان إلى المدين يكلفه فيه الدائن بالوفاء بدينه وينذره بـأن يقوم بالوفاء،

[1] - http//:www.univ- bejaia.dz/ dspoce/ hzndle/123456789/2225. view 2020/02/18 .12:30

[2] – أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعة للطباعة والنشر، لبنان، 2000، ص 641.

[3] – كربال أمال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2005، ص05.

[4]- http//: www.asjp.cerist.dz/en/article/77116 view 2020/02/18 .12:30

وإلا تعرض للتنفيذ على العقار أو العقارات التي يعنيها في ورقة الإعلان، والتي تسمي بالتنبيه بنزع الملكية ويتبعه تسجيله بمكتب الشهر العقاري ولذلك يضحى العقار محجوز ا،[1] فالأصل أن التنفيذ ينصب على الأموال المملوكة للمدين ، وهذا تطبيقا لمبدأ الضمان العام المقرر في قانون و الذي يقضي إن كل أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه،[2] غير أن هذا النظام الإجرائي يقر أن الحجز على العقار قد ينصب على العقار المدين وهو الحالة العادية ، كما قد ينصب على العقار المملوك لغير المدين ، كما هو الحال بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني لذلك نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ستناول على الترتيب: ماهية الحجز العقاري والمحكمة المختصة بتوقيعه ثم تحديد الشخص القائم بالحجز ومهامه ومس اطلته وفي الأخير نتطرق إلى تبليغ وتسجيل وشهر أمر الحجز وكل فرع سيقسم إلى عناصر حسبما تتطلبه منهجية البحث .

الفرع الأول : ماهية الحجز العقاري والمحكمة المختصة بتوقيعه

كان قانون إجراءات المدنية يعتويه نوع من النقص فيما يتعلق بتحديد الإجراءات أو المدة التي تخص مسألة التنفيذ على العقار، و إمتد الأمر كذلك إلى آثو التنفيذ على العقار، بينما بحلول قانون إجراءات المدنية والإدارية تدارك الم شرع بعض النقائص، لكنها خصت النصوص القانونية إلى أن مسألة آثار التنفيذ على العقار المرحلة الت ي تلي مباشرة توقيع أمر الحجز العقاري وقبل بيعه بالمزاد العلني، نجدها مبعثرة بين القانون المدني باعتباره الشريعة العامة وقانون إجراءات المدنية وإدارية ، [3] تعد إجراءات التنفيذ على العقار من أكثو المواضيع في الواقع العملي، فضلا عن أهمي ته النظرية و أن موضوع الحجز العقاري في التشريع الجزائري حاول توفير العملية لأطراف الحجز، لكون النظام الحالي قد ي شوبه قصور لا يخدم من المصالح سواء تعلق الأمر بشخص الدائن أو المدين أو الغير ،[4] وحتى نسد من هذه الثغرة وجب إعادة النظر في هذه النصوص المنظمة لإجراءات الحجز.

[1] – إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق، ص 78

[2] – تنص المادة:186 من قانون المدني الفرنسي. 1لبن: "أموال المدين " جميعها ضامنة للوفاء بالدين.

[3] - http:// servies univ- biskra dg/indes. Php:jdl/article view 2020/02/18 .12:30

[4] - hattp//:www.univ- begaier-dz/dspace/jandle/123456789/2 2020/02/20 .11:00.

وفي هذا السياق يتوضح لنا جليا أنه بالرغم من كونه نظام يمتاز بالدقة المفرطة مما حال دون وضع إجراءات يسيرة وسريعة.

إن نظام الحجز العقاري ليس بحديث النشأة، بل عرف منذ التشريعات القديمة سيما في الدول اللاتينية، إلا أنه قد شابة الغموض لتميزه بكثرة الإجراءات وتعقيدها لدرجة أن القضاة في تلك التشريعات كانوا يوقعون الحجز على عقارات المدين، لأنهم كانوا يجهلون كيفية تطبيقها أما القوانين الحالية توجهت نحو تبسيط هذه الإجراءات وجعلها أقل تعقيدا حماية للإئتمان العقاري[1] وأن من أسباب ذلك كون هذا النظام يصطدم مع حق الملكية المحمي دستوريا.

حيث أنه ولتبسيط هذه القواعد القانونية وإثارتها من الناحية العملية من أجل تفعيل الإجراءات حتى تكون كفيلة وكافية لضمان حقوق المتقاضي لهذا الغرض أضيفت نصوص مؤطرة لإقرار ذلك بصورة فعلية والتي تمكن الدائن المرتهن فيما بعد أي الذي رتب على رهنا على العقار سواء كان رهنا رسميا أو حيازيا أو قانونيا توقيع الحجز على عقارات مدنية، رغم ما يتقرر لهذا الدائن من حق الأولوية والتقدم على باقي الدائنين أن يشتمل على صفتي المرتهن والحاجز في آن واحد، وللإلمام بكل هذا تطرقنا في تقسمينا لهذا العنصر إلى نقطتين متباينين أما الأولى عمدنا فيها إلى التطرق إلى ماهية الحجز العقاري ثم إلى تحديد المحكمة المختصة بتوقيعه،يعتبر الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية لذا تناوله الم شرع الجزائري في المواد 721إلى 774 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، ويعد الحجز العقاري إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين وسيتم توضيح كل ما يتعلق بالحجز العقاري من خلال العناصر التي سنتناولها بالدراسة. [2]

1 ماهية الحجز العقاري :

يتمثل الحجز العقاري في نزع ملكية العقار ووضعه تحت سلطة القضاء تمهيدا لبيعه في المزاد العلني سواء كان هذا العقار في حيازة المدين أو الغير وتتسم إجراءات التنفيذ على العقار

[1]– محمد حسني، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلة في ق. م. إ. ط.2، مكتبة الفلاح، الكويت، ط.2. 1986، ص 182.

[2] – الوافي فيصل/ سلطاني عبد العظيم ، طرق التنفيذ وفق القانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09.08، 1433هـ.2012 م . ص97.

بالصعوبة والتعقيد لسببين أحدهما اقتصادي فساد معظم القوانين الوضعية من فكرة مؤداها أن العقارات هي من أهم ما يملكه المدين لقيمته الإقتصادية أما الفني كونه محملا بحقوق الغير .[1]

أ-ولتحديد مدلول العقار في الحجز العقاري : فقد تتبع إجراءات الحجز العقار بالنسبة للعقارات بطبيعتها كالأرض والمباني والعقارات بالتخصيص وه ي المنقولات الموجود ة لخدمة العقار ولم تنفصل عنه وتعد عقارات بالتخصيص تحجز تبعا للعقار، إذا حجز على العقار فـإن الحجز يمتد إليها بقوة القانون، أما المباني المقامة على العقار فلا يعتبر كذلك وينبغي أن يرد الحجز عليها صراحة وفي جميع الأحوال يشترط أن يكون العقار مسجلا حتى تنتقل الملكية ،[2] وقد عرف بأنه " وضع العقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضرار بدائنيه" ،[3]ومن البديهي أن إجراءات الحجز العقاري لا تبدأ إلا بعد توافر المفترضات الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري، و إتخاذ مقدماته وذلك طالما أن الحجز على العقار لا يكون إلا حجزا تنفيذيا ،والحجز على العقار يتم بإجرائين هما: إعلان المدين بتنبيه نزع الملكية تم تسجيل التنبيه، [4]ولقد نظم الم شرع الجزائري إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في الفصل الخامس من الباب الرابع من المادة 721 إلى 774 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه لم يقم بتعريفه، فهناك من عرفه بـأنه " طريق للتنفيذ توضع بمقتضاه عقارات المدين تحت يد القضاء وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين ".[5]

إن إجراءات الحجز العقاري تعد من قبيل النظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها، كإتفاق الدائن والمدين على أنه بعد فوات الآجال القانونية للتنفيذ يقوم الدائن بتملك العقار مباشرة وبعد

---

[1] - http: // huissier. altlamontada. Net / t23. Topic . 14:00 . 23/02/2020.

[2] – محمود السيد التحيوي، إجراءات الحجز وأثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة وللنشر الارابطة– الاسكندارية، 1999، ص224.

[3]– بوعروج مداني، أحكام الحجز العقاري التنفيذي على العقارات ، محاضرة القيب بمجلس قضاء قسنطينة، يوم: 2009/06/01، ص 01.

[4] – محمود السيد عمر التحيوي ، مرجع سابق ، ص 226.

[5]– د. أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري ، الدار الجامعية بيروت، لبنان، 1990، ص 422.

إشتراط تملك العقار عند عدم الوفاء شرطا باطلا، [1] وقد نصت عليه م 903 من ق م بقولها: " يكون باطلا كل إتفاق يجعل للدائن الحق عند عدم إستفاء الدين وقت حلول أجله في أن يتملك العقار المرهون في نظير ثمن معلوم أيا كان، أو في بيعه دون مراعاة الإجراءات التي فرضها القانون ولو كان هذا الإتفاق قد أبرم بعد الرهن، وتنص 735 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن كل تصرف من المدين في الأموال المحجوز عليها يقع ب اطلا وعديم الأثر ،ولا يجوز للمحجوز عليه أن يؤجر الأموال المحجوزة عليها بغير إذن القضاء، مع أن المحجوز عليه مازال مالكا والتصرف في حد ذاته صحيح لصدوره من المالك، ولكنه لا يسري على الدائن الحاجز الذي يعتبر من الغير، فالمحجوز عليه بإمكانه أن يتخذ الإجراءات والتصرفات التي لا تضر بالدائن الحاجز كرفع دع وى الحيازة أو مطالبة الغير بالوفاء بشرط أن يكون الوفاء بالإيداع في خزانة المحكمة، كما أن الحجز نسبي الأثر فلا يفيد إلا الدائن الحاجز ولا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمله الحجز، والحجز أيضا يقطع التقادم المسقط،فينقطع التقادم بالحجز،لأن الحجز ينطوي على معنى التمسك بالحق والمطالبة به ،[2] وحتى نضبط تعريف للحجز العقاري كونه نظام إجرائي قانوني وضعه المشرع لإجبار المدين على الوفاء بالتزاماته.[3]

بموجبه يتم وضع العقار تحت يد القضاء لبيعه بالمزاد العلني لإستفاء الدائن لدينه، حيث يمنع المدين من أي تصرف بالعقار من ش أنه الإضرار بمصلحة الدائن، والقاعدة العامة لا تجيز توقيع الحجز على العقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها حسب نص المادة721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . [4]

وقد إتضح جليا بأ نه تكون هناك إمكانية للحجز على عقارات المدين مباشر دون اللجوء للمنقولات، كون الدائنين يملكون حقوق تبعية على العقار وذلك م تى تعلق الأمر بأصحاب

[1]– نبيل إسماعيل عمر / أحمد هندي.التنفيذ الجبري قواعد وإجراءاته، دار الجامعية الجديدة ، الاسكندارية ،2002، ص 376.

[2] –محمد حسين، مرجع سابق ، ص 128.

[3] - V:Rohald tendler,les voies d'exécutions, ellipses, paris,1998 ,p178, 10 00:,17/02/2020.

[4] –أحمد خلاصي ، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وقفا أ.م.إ. منشورات عشاش ، الجزائر ، ص 278.

حقوق الإمتياز الخاصة والدائن المرتهن، وتكون هذه النتيجة الحتمية الإستثناء الوحيد على هذه القاعدة حيث هذا الواقع قد يتم نقل الحقوق من الحيز النظري إلى الحيز الواقعي العملي. [1]

من خلال ما سبق إتضح لنا جليا أن الحجز العقاري يرتبط بطرق التنفيذ الجبري المرتبط بالعقار ومن النقاط التي يشتملها تعريف الحجز العقاري كونه طريقة من طرق التنفيذ الجبري ويخص العقارات المملوكة للمدين ولا يباشرها الدائن إلا إذ كان بيده سندا تنفيذيا، كما يجوز أن يباشر الحجز إذا كان الدائن صاحب الإمتياز أو دائن مرتهن ، كما يتولى تنفيذه القائم بالتنفيذ عملا بأحكام ق 03/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة الحجز القضائي.

الحجز العقاري كطريق للتنفيذ الغير المباشر الجبري أما مباشر أو غير مباشر ويعتبر الحجز العقاري تنفيذا غير مباشر يتضمن رفع يد المدين عن شيء من أمواله في صورة توقيع الحجز عليه تم بيعه لإستفاء حق الدائن من ثمن البيع ويقوم الحق في التنفيذ بتوافر شكل شكلي هو وجود السند تنفيذي يخول للدائن إجبار مدينه على تنفيذ الإلتزام وذلك إذا توافرت من ناحية أخرى شروط موضوعية معينة . [2]

القاعدة العامة في الحجز العقاري فلا يجوز الحجز على عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية الأموال المنقولة أو حالة عدم وجودها، وإستثناء من هذه القاعدة يجوز لأصحاب الحقوق العينية الحائزين على سند تنفيذي أن يبدأو في التنفيذ على العقار المثقل بتأميناتهم العينية كالرهن أو حق التخصيص أو حق الإمتياز بغض النظر على وجود أوعدم وجود أموال منقولة لدى المدين أو أن هذهالأموال المنقولة كافية أو غير كافية للوفاء بالدين.[3]

عندما نتعرض إلى الحجز العقاري نجد أنه لم يرد في التشريع الجزائري لكن الفقه أقر بأنه طريق للتنفيذ بمقتضاه عقارات توض ع عقارات المدين تحت يد القضاء وتباع بالمزاد العلني لتسديد ديون الحاجزين والدائنين المشتركين .

---

[1] – أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 181.

[2] - Http://www. Facebook.com/kenza.droit .laatna/posts/1049287245110779.15:00.23/02/2020.

[3] – محمد حسين، طرق التنفيذي في قانون إجراءات المدنية الجزائرية ، ط . 2 ، 1990، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ص ص 128 وما بعدها.

وأن الأصل في الحجز العقاري أنه لا يشمل العقار بالمعنى اللغوي وإنما يتعدى إلى العقارات بحسب طبيعتها والعقارات حسب التخصيص ولتوضيح ذلك وجب التطرق على بيان محل الحجز العقاري وهو ضروري في عملية إجراء الحجز بوجه خاص، وعليه فالعقار بحسب طبيعته يحجز عليه لتنفيذ على الملكية الكاملة أو ملكية الرقبة وحق الإنتفاع على العقار، دون أن يشمل على حق الإستعمال أو السكن الذي لا يجوز الحجز الأخ ر كونه من الحقوق الشخصية أيضا الحقوق العينية لا يتقرر عليها ذلك، كما هو الحال بالنسبة لحق الارتفاق، كما يكون في نفس المستوى كل عقار يكون أرضا زراعية أو غير زراعية أو منشأة أومباني على أن يلاحظ بالنسبة للثمار والمزروعات أنه لا يحجز عليها حجزا عقاريا إلا مع الأرض.

العقار بالتخصيص يحجز عليه بطريق الحجز العقا ري بشرط أن يحجز عليه مع الحجز على العقار بطبيعته الذي تقرر بالتخصيص لمنفعته مثل: الآلات المعدة لزراعة الأرض وحراستها أو الآلات المعدة لتجهيز المصانع والآلات المرصودة للإنتفاع بالمباني مثل المصاعد فلا يجوز للدائن الحجز على العقار بالتخصيص وحده مستقلا عن العقار بطبيعته كان الحجز باطلا . [1]

إذا أنهي المالك تخصيص المنقول لخدمة العقار دون أن يتصرف في هذا المنقول فيمكن لدائنه الحجز عليه بطريق الحجز على المنقول، كما لا يجوز الحجز على حق الإستغلال والسكن وحقوق الإرتفاق العينية التبعية .[2]

ب. شروط الحجز العقاري : حتى يتقرر الحجز على العقار لابد من توفير جملة من الشروط الموضوعية والشكلية سنتناولها كالتالي :

الشروط الشكلية: – وجود ملف تنفيذي كامل [3] أكدت المادة 721 قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ أن الأمر بالحجز لابد أن يتضمن ملفا تنفيذيا، وجب أن يتضمن جميع الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي والنتائج المتحصل عليها مع تحدي د المحجوز عليه بدقة والتوصل إلى عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.

---

[1]– أحمد خليل ، مرجع سابق ، ص 423.

[2] - أحمد هنيدي، أصول التنفيذ ، الدار الجامعة، بيروت لبنان. 1993، ص 310.

[3]- بلقاسمي نور الدين، المحجوز عليه في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية ،د. ط .، ص 60.

– أن لا تكون طريقة أخرى لاستفاء الدين.

– لا يكون العقار محدد ومعين بالذات فوجب تحديد مساحته وحدوده والعنوان بدقة.

الشروط الموضوعية والقانونية –عدم كفاية المنقولات حسب م 721 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية لمدينة، مفرزة أو مشاعة متى كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها[1]، ذلك لأن عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها يعتبر شرطا جوهريا وهاما للمرور إلى الحجز على عقارات المدين فلا يمكن الحجز على العقار إلا إذا كانت المنقولات المحجوزة للمدين غير كافية للوفاء بديونه، ومن ثم يستوجب الحجز على العقار لإستفاء الدين.

–قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين المصاريف وهذا شرط جوهري أيضا يتقرر ذلك متى كان العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف فلا يمكنه الحجز عليه، أي يتعدى التكاليف هنا يجب على الأقل تغطية جزء أو جانب من الدين.[2]

وبالتالي حتى يتبين لنا الحجز على العقار فإلى جانب الشرط الشكلي المتمثل في توفر الملف التنفيذي الكامل كإجراء شكلي وجب توفر شروط الموضوعية والقانونية المذكورة سلفا حتى يتقرر إجراء الحجز.

2.المحكمة المختصة بتوقيعه : نتحدث أولا وقبل بيان الجهة القضائية المختصة بإصدار أمر الحجز نتعرض إلى عنصر لا يقل أهمية عنه وهي إجراءات استصدار أمر الحجز التي رسمها القانون وإلا بحل معالمها، وأيضا الإجراءات العملية التطبيقية التي نصطدم بها في الواقع العملي أو الميدان التطبيقي أي ما هو مكوس على ارض الواقع.

أ.إجراءات الإستصدار السابقة لأمر الحجز:

أنه وحسب م 379 من قانون الإجراءات المدنية في فقرتها الأولي " فيما عدا ما يخص الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات والحائزين على سند تنفيذي لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات .... " حسب المادة335 من نفس

[1] بلقاسمي نور الدين، المرجع نفسه، ص 60

[2]– الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 99.

القانون بالقول " فيما عدا ما يتعلق بالديون العقارية أو الممتازة يجري التنفيذ أولا على الأموال المنقولة فإذا لم تف بالدين أو كان لا وجود لها يباشر التنفيذ عندئذ على العقارات" ويستخلص من نص المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية بأنه يجب توافر بعض الشروط من أجل استصدار أمر بالحجز على العقار وهذه الشروط إلى جانب الشروط العامة الواجب توافرها في أي حجز قضائي وهي:

1. أن يكون الدائن الحاجز حائزا على سند تنفيذي.
2. إذا كان الدائن دائنا عاديا بأن يقدم رفقة طلبه الرامي إلى حجز عقار مدينه، محضرا بعدم وجود منقولات لدى مدينه، أو محضرا بعدم كفاية المنقولات لإستفاء الدين.
3. وإذا كان الدائن دائنا مرتهنا أوله حق الإمتياز أوله حق التخصيص على العقار الذي يريد الحجز عليه، أن يقدم السند التنفيذي الذي يثبت ذلك[1].

أما عن الإجراءات السابقة لإستصدار أمر بالحجز تتمثل في:

- ❖ طلب إعطاء معلومات عن العقار.
- ❖ عريضة دعوى طلب الحجز.
- ❖ الوثائق المرفقة مع عريضة الدعوى.

وإن المشرع الجزائري في النصوص المذكورة آنفا لم يبين بدقة الإجراءات الفعلية والعملية التي تقودنا إلى إستصدار أمر الحجز بشكله المباشر، وإستقر العمل بعد الإشارة إلى النص المتعلق ببيان إجراء أو توقيع الحجز العقاري حيث أنه لم يوضح في نص المادة 379 الفقرة الثانية الخطوات الإجرائية المقررة لذلك ولهذا الغرض سوف نسقطها على التطبيقات العملية والميدانية المجسدة لذلك، إن إجراءات إستصدار أمر الحجز العقاري يتم بموجب عريضة تتضمن طلب توقيع الحجز العقاري تقدم من طرف الدائن بواسطة المحضر القضائي –القائم بالتنفيذ– إلى رئيس المحكمة المختصة بإصدار أمر بالحجز.

[1]– المستشارة: ليلى زروقي، بحث تحت عنوان " إجراءات الحجز العقاري" ، منشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن محكمة العليا، ع. 1997، ص 26

هذه العريضة يجب أن تكون مسببة (ويذكر فيها السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه وإجراءات المتخذة إبتداء من تبليغ الحكم أو القرار أو سند تنفيذي آخر ثم إجراءات المتخذة إبتداء من تبليغ الحكم أو القرار أو سند تنفيذي آخر ثم إجراءات الحجز على المنقول التي وصلت إلى نتيجة سلبية بعدم وجود المنقولات لدى المدين أو عدم كفايتها)، [1] يقوم رئيس المحكمة المقدمة إليه عريضة طلب الحجز بدراسة و تفحص هذه العريضة والمستندات المرفقة ب"أمر الحجز العقاري" وهذا الأمر يتضمن حجز العقار أو العقارات المذكورة في هذه العريضة عندما يصدر الأمر من المحكمة يقوم الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي [2] المصرح له القانون بإجراء الحجز وتوقيع الحجز العقاري وذلك بقيام هـ بلتبليغ أمر الحجز إلى المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بحسب الحالة، و أن يقوم بقيد وتسجيل هذا الحجز بالمحافظة العقارية الواقع بدائرة إختصاصها موقع العقار المحجوز ، ولذا وجب علينا التطرق إلى جملة من النقاط الأساسية حتى نوضح الإجراءات السابقة لإستصدار الأمر بالحجز وهذه الإجراءات تتمثل في:

- **طلب إعطاء معلومات عن العقار:**

بعد أن ظهر للحاجز والمحضر القضائي أن المدين ليس له ممتلكات منقولة بإمكانه سداد الدين بها وتبين أيضا أنه يملك ممتلكات عقارية وذلك عن طريق طلب إعطاء معلومات موجزة يقدمه إلى مصلحة السجل العقاري يطلب فيه من المحافظ العقاري التصريح ما إذا كان الشخص

---

[1] – من الناحية التطبيقية الميدانية نجد أن الملف المتعلق أو المرفق بطلب الحجز العقاري المقدم لرئيس المحكمة يتضمن الوثائق التالية أ.بالنسبة للديون العادية : السند التنفيذي بمقتضاه(كالحكم القضائي والقرار المؤيد له أو كالعقد ألتوثيقي) محضر تبليغ الحكم –الصيغة التنفيذية–محضر الالتزام بالتسديد(بالدفع)– محضر رفض التسديد (امتناع عن التنفيذ)– أمر الحجز المتضمن الحجز على المنقولات المدين–محضر تبليغ هذا الحجز– محضر عدم وجود هذه المنقولات لدى المدين أو محضر بعدم كفايتها لاستفاء الدين – عقد ملكية أو مستخرج من المحافظة العقارية للعقار المراد حجز عليه

ب. بالنسبة للديون المثقلة بوصف أو مؤمنة تحت التخصيص أو حق الإمتياز: يكفي تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة المختصة المصحوبة بالسند التنفيذي المثبت للتامين – محضر يتضمن الإنذار المدين أو الحاجز أو تكفل العينة بتسديد الدين.

[2] –المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية (المادة 04 من قانون 06–03 الصادر في 2006.02.20 المعدل لقانون 91–03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، وبعد صدور قانون المحضر رقم 91–03 المؤرخ في 08–01–1991 المعدل بقانون 06–03 الصادر في 20–02–2006، فإن المحضر القضائي قد حل محل "عون التنفيذ" الذي كان كاتب ضبط مكلف بالتنفيذ.

المدين يملك عقارات أم لا؟ وفقا للقوانين المعمول بها، [1] تنص المادة 03 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، والمتعلقة بتأسيس السجل العقاري بتكليف المحافظ العقاري على إعطاء المعلومات المتعلقة بالعقارات والموجودة في وثائقهم إلى كل شخص يطلب معلومات المتعلقة بالعقارات والموجودة في وثائقهم إلى كل شخص يطلب معلومات عن ما يملكه الأشخاص من عقارات، حيث تنص صراحة بقولها " بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور "،كما تنص المادة 55 من نفس المرسوم على " يجب على المحافظ أن يعطي كل من يطلب نسخا أو مستخرجات عن الوثائق المودعة بمكتبه تنفيذا لما تنص عليه المادة 91، ويسلم عند الاقتضاء شهادة تثبت عدم وجود الوثائق التي طلبت نسخ منها أو مستخرجات عنها " من خلال المادتين المذكورة تبين فإنه بإمكان أي شخص أن يطلب معلومات عن العقارات الموجودة في الوثائق المودعة لدى المحافظ العقاري وهذا وفق طلب مفرغ في نموذج في مصلحة المحافظة العقارية ويسمي طلب إعطاء معلومات موجزة، فإذا كان الطلب إيجابي إن المدين يملك عقارات مسجلة ومشهرة، فإنه بإمكان الدائن المقدم على الحجز أن يحرر طلب على ذ يل عريضة مرفق بوثائق إلزامية إلى السيد رئيس المحكمة يطلب فيها الأمر بالإيقاع الحجز على العقار .

- **عريضة دعوى طلب الحجز:**

فتخضع للنمط المعمول به في الجهة القضائية فيجب أن تحتوي العريضة على طالب التنفيذ ويذكر فيها السند التنفيذي وكل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي والنتائج التي توصل إليها أما عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها و إسم وعنوان المحجوز عليه وبعد التأكد أن المدين لديه عقارات مسجلة ومشهرة، فإنه يلجأ إلى القضاء عن طريق عريضة طلب إيقاع أمر على عقار يلتمس فيه من رئيس المحكمة الأمر بتوقيع الحجز على العقار ووفق ما تقتضيه المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية بحيث تكون هذه العريضة مرفقة بالسندات القانونية اللازمة.

[1] - http:// huissier. Ahlam ontada.net / t 23- topic.16.00/25/02/2020.

- **الوثائق المرفقة مع عريضة الدعوى:**

يجب على الدائن من أجل توقيع الحجز على عقارات المدين أن يحضر الوثائق التالية وهي : السند التنفيذي – محضر تبليغ بتكليف – أمر بالحجز على المنقول –محضر تبليغ الأمر بالحجز على المنقول– محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها(بالنسبة للدائنين العاديين) أما (الممتازين) فيمكنهم الحجز على العقار مباشرة دون محضر عدم كفاية أو وجود منقولات – شهادة تثبت ملكية العقار المدين (شهادة من المحافظة العقارية).

ب . الجهة القضائية أو المحكمة المختصة بإصدار الأمر الحجز : المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار والمختصة في الفصل في القضايا المتعلقة بالحجز العقاري ، وذلك إذا تعلق الأمر بتبليغ أمر الحجز أو إرجاء المزايدة أو الطوارىء التي من المتوقع أن تطرأ عيها .[1]

وفقا للمادة 08 من قانون الإجراءات المدنية، فـإن المحكمة المختصة للنظر في طلبات توقيع الحجز العقاري هي محكمة مقر المجلس وهو إختصاص النوعي، أي أن القاضي يثيره من تلقاء نفسه ولو لم يثيره الخصوم، وبالتالي فـإنه إذا قام المدين برفع دعواه في غير ذلك، فإن المحكمة تحكم برفض الدعوى لعدم الإختصاص وإن لم تفعل فإن حكمها معرض للطعن لخرقها لنص القانون، وبعد حصول الدائن على الأمر بالحجز على العقار م مهور بالصيغة التنفيذية، وتوجه به إلى الأستاذ المحضر القضائي من أجل مباشرة إجراءات التنفيذ و المادة08 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية نصت " يؤول الإختصاص للمحاكم المنعقدة في مقر المجالس القضائية لفصل دون سواها بموجب حكم قابل للإستئناف أمام المجلس القضائي في المواد التالية : الحجز العقاري "، وطبقا لأحكام نص هذه المادة فـإن محكمة مقر المجلس القضائي هي المختصة في مسائل الحج وز العقارية دون سواها ، وعلى هذا الأساس فان عريضة طلب الحجز العقاري تقدم إلى رئيس المحكمة بمقر المجلس القضائي الواقع بدائرة إختصاصه العقار المراد حجزه ، يقوم طالب التنفيذ بطالب إستصدار أمر بالحجز العقاري بموجب أمر على ذيل عريضة يلتمس من خلاله الدائن الحصول على إذن بتوقيع الحجز على

[1]– محمد إبراهمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، ج.1 . ط.3 ، ديون المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 129.

عقارات مدنيه من رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، وفي حالة تعدد العقارات يوجه الطلب إلى أحد المحاكم التي يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية، لأنه يجوز الحجز على عدة عقارات في آن واحد بموجب عريضة، ويجب على رئيس المحكمة المختصة أن يصدر أمر بالحجز من أجل أقصاه 8 أيام من تاريخ ملف إيداع الطلب، [1] يجذر الذكر أن أمر الحجز يمكن أن يتضمن عدة عقارات تابعة لدوائر إختصاص مختلفة، إضافة إلى أن المحكمة تكون قابلة للاستئناف أمام المجلس القضائي الواقعة في مقره، [2] إضافة إلى أن رئيس المحكمة بإمكانه النظر في المنازعات الوقتية التي تثار كالإشكاليات في التنفيذ ويكون الفصل فيها بموجب حكم وقتي، فتوقيع الحجز التنفيذي على عقار وجب أن يستوفي جميع الشروط فيكون على ذيل عريضة تحرر من صاحب الشأن الذي يضمنها طلبه بالحجز، فتكون بنسختين متطابقتين، [3] التي يجب أن يذكر فيها الوقائع إلى جانب المستندات المرفقة سواء تعلق الأمر بالسند التنفيذي ومحضر الإمتناع أو محضر عدم و جود وبعدها يصدر أمر القاضي ويكون خلف العريضة وتسلم نسخة إلى الحاجز و يكون الأمر صادر على ذيل عريضة واجب النفاذ معجلا بقوة القانون.

الفرع الثاني:تحديد الشخص القائم بالحجز ومهامه و مسائلته

بما أن الدائن لا يمكنه أن يقتضي حقه بيده، فقد نظم القانون هيئة خاصة تقوم بهذه المهمة، هذه الهيئة مكلفة بالتنفيذ تختلف بإختلاف النظام القانوني لكل دولة فمن التشريعات من أخذت بالنظام المحضرين كالتشريع الفرنسي وهناك من أخذ بنظام قاضي التنفيذ كالتشريع الإنجليزي واللبناني والسوري، [4] وعليه يمنع حسب التشريع الجزائري على طالب التنفيذ القيام بالإجراءات الحجز العقارية بنفسه كونه من القضاء الخاص، بل لابد من اللجوء إلى شخص خوله القانون

[1] - عبد الرحمان بربارة ، طرق التنفيذ في المسائل المدنية ، دار بغدادي للطباعة والنشر ، الجزائر ، 2012، ص 125.

[2] – محمد حسين، مرجع سابق ، ص 129.

[3] – أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش ، الجزائر، د . ط . ، ص 147.

[4] – العربي الشحط عبد القادر/ نبيل صقر، طريق التنفيذ، دار الهدي، عين مليلة ، الجزائر. 2007، ص27

القيام بهذه المهام وهو المحضر القضائي،[1] الذي يتولي التنفيذ بناءا على طلب ذوي الشأن بعد أن يسلموه السند التنفيذي، أي أن هناك سلطة معينة تباشر إجراءات التنفيذ، والتي لا تتمثل في شخص الدائن طبقا لقاعدة " لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه " ، وإنما يتولى تحريك النشاط القضائي من أجل البدء في التنفيذ، كما لا تتماشى في الشخص المدين كونه لا يقوم بالتنفيذ بل يخضع له وهنالك سلطة تباشر التنفيذ وهي خارجة عن كل من الدائن والمدين، فأمر التنفيذ تتولاه الدولة متمثل في أحد أشخاصها يتولى أعمال التنفيذ، بالرغم من إختلاف من تسمية هؤلاء إلا أنها تنصب في نظامين عالمين أولها : نظام قاضي التنفيذ، نظام المحضرين القضائيين،[2] والقول بأن إجراءات التنفيذ تتولاه الدولة ممثلة في أشخاص محددين، فعندما تستند إليه هذه المهام، فإنها تزودهم بكامل الإمكانيات التي تمكنهم من أداء مهامهم سواء تعلق الأمر بالإمكانيات المادية أو القانونية، وبذلك تهدف إلى منع الأفراد من تنفيذ أحكامهم بأنفسهم، لما قد ينجر عنه من ظلم وجور في حقوق الأطراف المتنازعة .

1 -تحديد الشخص القائم بالحجز:

تجدر الملاحظة أنه بعد تعديل سنة 1972 والجزائر قبل تعديل 1991، فإن القائم بالتنفيذ هو (كاتب الضبط طبقا للمادة 323 من قانون الإجراءات المدنية القديم) يخضع لازدواجية في الإشراف على عملية التنفيذ ، جهة النيابة فيما يتعلق بمباشرة التنفيذ وتسخير القوة العمومية وجهة الحكم فيما يتعلق بإزالة الإشكال الذي يطرأ أثناء التنفيذ، ويتولى هذا العمل قاضي الأمور المستعجلة طبقا للمادة 183 فقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية القديم أو قاضي الموضوع إذا كان الأمر متعلق بالإشكال الموضوعي.[3]

ويعاب على أنه قد أسندت مهمة التنفيذ إلى أشخاص غير مؤهلين ويفتقرون إلى التكوين زيادة على ذلك أنه القيام بهذه المهام يتطلب توفر جملة من الوسائل المادية كما لوحظ تراكم القضايا

---

[1]– يعرف بمصر بمحضر التنفيذي، في لبنان بمأمور التنفيذ .

[2] –حميدي باشا عمر، طريق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09–08 المؤرخ في 2008–02–25 المتضمن ق. أ. م. و. أ. – دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع– الجزائر، د. ط . وسنة الطباعة ، ص ص 79–80.

[3]– حمدي باشا عمر، المرجع نفسه ، ص 82.

على مستوى المحاكم الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إيجاد البديل لتحقيق أكثر الضمانات لنجاح هذه العملية الإجرائية بشأن التنفيذ .

هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى التخلي عن النظام السابق و إستبدا له بنظام المحضرين بموجب المكلف بالتنفيذ أو المر القضائي فقد استحدث هذا النظام ولوح ظ أنه بموجب القانون رقم 02/91 المؤرخ في 1991/01/08 المتضمن تنظيم مهنة المحضرين المعدل بموجب القانون 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 الذي أبقى على والطابع الحر للمهنة و لكن تحت رقابة مزدوجة،وأن الحديث عن الشخص المكلف بالتنفيذ وقد لوحظ بأنه قد أ عاد تنظيم المهنة من جديد ، [1] يعتبر المحضر القضائي من أهم أعوان القضاء لإرتباطه بمهام السلطة القضائية، بفعل النقلة النوعية التي أحدثها المشرع سيما في مسألة التبليغ والتنفيذ التي أوكلها للمحضر ،عندما جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-185 المؤرخ في 01 يونيو 1991 ليحدد شروط الالتحاق بالمهمة وممارستها ونظامها الانضباطي وقواعد تنظيم وسير أجهزتها .

فالمحضر القضائي ضابط عمومي يسير مكتب عمومي لحسابه وتحت مسؤوليته يخاضع لرقابة وكيل الجمهورية الجهة القضائية المختصة محليا، فهو ممثلا للسلطة العامة عند مباشرته لإجراءات التنفيذ لأنه يستعين بها في أداء مهامه عند اقتضاء الحاجة. [2]

فالمحضر القضائي يعين من طرف وزير العدل في دائرة اختصاص محكمة معينة للقيام بإجراءات التبليغ والتنفيذ، ويحوز خاتما رسميا تحفظ نسخة منه لدى وزير العدل حافظ الأختام، كما حرص المشرع الجزائري إلى توفير الضمانات اللازمة لحما يته المحضر عند أداء مهامه[3]، فنص على أنه أي إعتداء عليه من قبل أطراف التنفيذ يقع تحت طائلة قانون العقوبات [4] يجرم

[1] – قانون 06-03 المؤرخ في 20-02-2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي ج. ر. ع. 14 ، 2006.

[2] - عمارة بلغيث، محاضرات في طرق التنفيذ لطلاب الكفاءة المهنية للمحاماة، مطبعة اشهاب بباتة، ص 26

[3] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 83.

[4] – م. 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى الإهانة ، أثناء تأدية عمله وظيفته، وجب تحرير محضر يبين فيه من سبه أداء مهامه، والتاريخ والساعة ومكان المهمة ونوع الاهانة والألفاظ الصادرة ضده، وأسماء وألقاب الأطراف والشهود الحاضرين أثناء الواقعة).

الإهانة والتعدي،[1] كما خول له القانون الإستعانة بالقوة العمومية فضلا عما ورد بشأن الصيغة التنفيذية، [2] وقد عرفت كما سبق الذكر المادة 04 من قانون 06-03 "بأن المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل سلطة عمومية يتولى تسير مكتب عمومي لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته،" للالتحاق بهذه المهمة قد اشترطت جملة من شروط تطرقت إليها المواد8و9 من قانون 06-03 فقد تحدث عن شهادة الكفاءة لمهنة المحضر القضائي ويشترط في المترشح لهذه المهنة – التمتع بالجنسية الجزائرية-حيازة شهادة ليسانس في الحقوق أو ما يعادلها –بلوغ سن 25 سنة على الأقل –التمتع بالحقوق المدنية والسياسية –التمتع بالشروط الكفاءة البدنية الضرورية لممارسة هذه المهنة .

وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 09-77 المؤرخ في 11 فبراير 2009 الذي يحدد شروط الالتحاق بالمهنة وممارستها ونظامها التأديبي وقواعد نظامها، والالتحاق بمهنة المحضر تكون بعد إجتياز مسابقة تحتوي إختبارات كتابية وشفوية للقبول، وتمارس بشكل فردي أو في شكل شركة مدنية أو مكاتب متجمعة .

2 -مهام المحضر القضائي أو الشخص القائم بالحجز

وجب التطرق قبل ذلك إلى علاقته مع رئيس المحكمة، حيث يقوم هذا الأخير بالإشراف على جميع عمليات التنفيذ ومراقبتها متى كان هناك إشكال في التنفيذ او بمناسبة القيام بإجراءات الحجز أم عن علاقته بالنيابة العامة فيوضع مكتب المحضر القضائي تحت رقابة وكيل الجمهورية ويلجأ إليه لطلب تسخيره القوة العمومية، [3] كما يتقرر اللجوء إذا وجد عائق في التنفيذ، إذ تنص المادة م 604 فقرة2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولأجل التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية يجب على قضاة النيابة تسخير استعمال القوة العمومية في أجل أقصاه 10 أيام من تاريخ إيداع طلب التسخيرة. [4]

---

[1]- المادتين 183-184، مرجع سابق ، ص 83.

[2]- المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3]- الوافي فيصل /سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 09.

[4]- الوافي فيصل /سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 10.

ولقد حددت المادة 12 من قانون 03/06 المهام التي يتولاه المحضر القضائي فتتمثل في:

- تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي ينص عليها القانون.
- تنفيذ الأوامر والأحكام والقرارات القضائية الصادرة في جميع المجالات ماعدا المجال الجزائي.
- القيام بتحصيل الديون المستحقة وديا أو تلقائيا أو قبول عرضها أو إبداعها
- القيام بالمعانيات أو استجوابات أو إنذارات بناءا على أمر قضائي دون إيداع رأيه.
- يمكنه انتدابه قضائيا أو بالتماس من الحضور القيام معانيات مادية بحتة أو إنذارات دون استجواب أو تلقي تصريحات بناء على طلب الأطراف.

كما يتولى المحضر القضائي القيام بعمليات مقدمات التنفيذ من إعلان السند التنفيذي لتحرير محضر الامتناع عن الدفع، فالمحضر القضائي هو الذي يقوم بإجراءات الحجز العقاري، إذ يقوم بتبليغ نسخة من السند المراد تبليغه، كما يقوم بإجراءات أخرى كتبليغ الحائز أو الكفيل العيني إذا لم يكن العقار المحجوز عليه في يد المدين الأصلي، وعند القيام المحضر بجميع هذه الأعمال، لابد أن يخضع في تحريرها لقواعد عامة.

كما يتعين على المحضر القضائي وفقا للمادة 14 أن يحرر العقود والسندات باللغة العربية يقوم بتوقيعها ودمغها بخاتم الدولة تحت طائلة البطلان.[1]

3 -مسائلة القائم بالتنفيذ أي المحضر القضائي :

قد التطرق إلى مسالة المحضر القضائي لابد من التعريج على أهم النقاط من خلال توضيح الحماية القانونية للمحضر أثناء أداء مهامه فتنص م . 610 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه" إذا تعرض الضابط العمومي المكلف بالتنفيذ إلى إهانة أثناء وظيفة وجب عليه تحرير محضر يبين فيه من مناسبة أداء مهامه، والتاريخ والساعة والمكان ونوع الإهانة والألفاظ الصادرة هذه، وأسماء وألقاب الأطراف والشهود والحاضرين أثناء الواقعة، ويتبع في هذا الشأن الأحكام المقررة في قانون العقوبات.[2]

[1]- حميدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 86

[2]- الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص ص 14 .15.

وإن مباشرة التنفيذ في التشريع الجزائري يكون م ن طرف المحضر القضائي الذي يفوضه القانون مباشرة إجراء التنفيذ دون حاجة لاعتبار وكيلا عن طالب التنفيذ، ومن هنا لانطبق قواعد لوكالة في هذا الشأن، [1] على المحضر القضائي احترام إجراءات بالالتزام بالمواعيد القانونية، لأنه متى رفع احد الأطراف إشكالا في التنفيذ، يوقف المحضر القضائي وتقع تحت المسائلة التأديبية، كما ينتج في تقصيره في التزاماته العملية قد يرتب إيقافه مؤقتا أو شطبه دون إخلال بالعقوبات الجزائية والمدنية الواردة في م . 07 وهي لفت الإنتباه، الإنذار، الإيقاف المؤقت الذي لا يتجاوز 6 أشهر، الشطب أو التنزيل من الرتبة.

وبذلك فإن المحضر القضائي مسؤولية تكون مدينة في حال امتناعه عن التنفيذ دون مبرر شرعي، إلا أن الدولة قد تكون سبب في تعطيل التنفيذ، إذ قدرت أن التنفيذ يخل بالنظام العام ففي هذه الحالة تكون أمام امتناع الدولة عن التنفيذ ،[2] وعليه فمنه توفرت عناصر المسؤولية يتحمل المحضر مصاريف الأجراء الباطل والتعويضات عن الأضرار التي لحقت بالمعني، فالقاعدة رغم أنها صحيحة منتجة لأثارها ما لم يقضي ببطلانها وتطبيق هذه الإجراءات التأديبية من طرف الغرفة الوطنية والجهوية حسب نظامها الداخلي. [3]

الفرع الثالث: تبليغ وتسجيل وشهر وأمر الحجز :

إذا كان القانون القديم قد حصر الحجز على العقار المشتمل على حق الرفقة والإنتفاع، فإن القانون الجديد قد أقرا أن إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العينية العقارية مختلف عن ذلك في ظل ق. 19/87 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية، وأصبح الدائن المتحصل على أمر واحد بالحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية من محكمة معينة توقيع حجوز على عقارات في دوائر اختصاص المحاكم الأخرى،[4] وبالموازات مع ذلك فإن عمل المحضر

[1] – مـحمد حسين، مرجع سابق ، ص 86.

[2]– حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 86.

[3]– أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 218.

[4]– حماني رابح، محاضرة بعنوان : الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، د.س.

القضائي عند حلول أصل الدين وبعد إتصال به وتكليفه بإنذار المدين بالوفاء وذلك عن طريق تحرير محضر التكليف بالوفاء مع إمهال المدين مدة 15 يوم المقررة قانونيا، وبعد إنقضائها ولم يمتثل يقوم المحضر بتحرير محضر إمتناع عن الدفع أو عدم الإمتثال مع إرفاق هذه المحاضر بل تكون من المرفقات المقدمة من أجل إستصدار أمر الحجز ولتوضيح ذلك نتطرق إلى مسالة تبليغ الحجز ثم تسجيله وشهره في عناصر متباينة.

1. تبليغ أمر الحجز :

إن فكرة التبليغ والإعلان بصفة موجزة ومختصرة، حيث هناك بعض التشريعات أخذت بمصطلح " التبليغ" لدلالة على التبليغ القضائي {الإعلان القضائي} ومنها التشريع الأردني والجزائري الذي أخذ بهذا المصطلح في ق إ م، وحسب نص مادة 35، 42، 48 من قانون الإجراءات المدنية،[1] ويرى البعض أن التبليغ القضائي هو (إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية وبما يتخذ ضده من إجراءات وذلك طبقا للشكل الذي حدده القانون).[2]

وطبقا للقواعد العامة فالتبليغ هو ورقة من أوراق المحضرين تتطلب توافر شكليات وأوضاع نص عليها القانون.[3]

لا يجوز قانونا أن تتخذ بعض الإجراءات دون تبليغ الخصم بها، كون التبليغ القضائي هو الوسيلة القانونية لتبليغ الخصم بالإجراءات المتخذة ضده والتي تمكن القانون من ضرورة تبليغه

---

[2]- لقد اوضحت المذكرة التعبيرية لقانون المرافعات المصري " بأن المنزع اكتفي بلفظ (الإعلان) لأنه يشمل التنبيه والأخبار والتبليغ والأخطار والإنذار والاعتذار.

أشار إليه: د. عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكم المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط. 1 2006، ص 124.

م. 35 ق. م. " إذا لم يحضر المدين أو وكيله في اليوم المحدد رغم صحة التبيلغ يقضي بشطب الدعوى"

م42. ق. م. " يكون تبليغ الحكم مصحوبا بنسخة رسمية أو مطابقة الأصل" .

م. 48 ق. م. " ويجب أن يذكر في مسند التبليغ " .

[2] – عباس عبودي ، مرجع سابق ، ص 124.

[4] - محمد العشماوي / عبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن،ج. 1، دار الفكر العربي، د. ط . ، د.ت. ، ص 396.

بها،[1] ويهدف التبليغ القضائي بهذا الشكل إلى حماية مبدأ إحترام حق الدفاع وهذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم،[2]وهذا ما أكدت عليه المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بالتكليف بالحضور، وقد قضت المحكمة العليا في قرار رقم 53790 الصادر في 28-10-1989 بأنه " من المقرر قانونا أن محضر التبليغ يجب أن يتضمن البيانات الجوهرية المتمثلة في تاريخ التبليغ إمضاء الموظف الذي قام به وختم الجهة القضائية، ومن ثمة فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون "،[3] علما بأنه بعد صدور الأمر من رئيس المحكمة مقر المجلس يعمل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ على تبليغ أمر الحجز للمدين الذي يعد بمثابة مقدمة للحجز الذي يؤدي إلى قطع التقادم أي سريانه بالنسبة للمدين،[4] بحيث لا يعتد بالتنفيذ إلا بمقتضي سند تنفيذي م مهور بالصيغة التنفيذية وما تبين عكس ذلك فعلى القاضي أن يأمر بوقف التنفيذ فورا ،[5] ومما سبق أنه لابد من القيام بإجراءات الحماية والوقاية للدائن حتى لا يقوم الكفيل أو الحائز التصرف في العقار وعلى هذا الأساس كان التبليغ أمر وجوبي بالرغم من وجود نفقات سيتكبدها الدائن وإرهاقات قد تقع على عاتقه في سبيل إقرار هذه الحماية ويتسنى التبليغ بالوجه الذي حدده القانون أي أنه لابد من إرسال التنبيه بأمر الحجز إلى كل من الحائز والكفيل العيني متى كانا طرفا في التنفيذ، حتى لا تكون هذه الإجراءات مشوبة بأي عيب من جهة وحتى لا تقع تحت طائلة بطلان الإجراءات.[6]

وقد حددت المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يجب أن يتضمنه أمر الحجز المراد تبليغه ،ومما سبق أن الإج راء الأول الذي يبدأ به الحجز على العقار هو تبليغ الأمر بالحجز إلى المدين وعليه لابد من إتخاذ مقدمات التنفيذ المتمثلة في التكليف بالوفاء

---

[1]- فتحي والي ، قانون القضاء المدني ، دار النهضة العربية، مصر ، د. ط . ، 1986، ص 396

[2]- عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني (الإجرائي والموضوعي)، منشأة المعارف بالاسكندارية، مصر، د. ط . ، د. ت

[3]- قرار منشور بالمجلة القضائية التى تصدر عن المحكمة العليا، ع. 04 لسنة 1990،ص 102.

[4]- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف جلال خيري وشركاؤه، الإسكندارية ، 2002 ، ص 55.

[5]- نبيل عمر/ أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 613.

[6]- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلي الحقوقية، بيروت لبنان، 2002، ص 406.

المنصوصة في المادة 330 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقيام بإجراءات الحجز على منقولات المدين بما هو منصوص عليه في مادة 379 من قانون الإجراءات المدنية.

ثم يبدأ إجراء تبليغ الأمر بالحجز للمدين والمتمثل في الورقة التى يعدها المحضر القضائي بها بيانات إلزامية تحت طائلة البطلان حسب الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر.

يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز، توقيع الحجز العقاري بموجب أمر حجز مبلغ قانونيا يذكر فيه:

- ✓ تبليغ الحكم أو أي سند تنفيذي آخر.
- ✓ حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز.
- ✓ إعذار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل الأموال ويعتبر الحجز نهائيا إبتداءا من يوم التسجيل.
- ✓ بيان موقع العقار ونوعه ومشتملا ته وتحديد المساحة بالنسبة للعقارات المبنية يستبدل بالموقع بيان الشارع والرقم وأجزاء العقارات المقسمة دون تغيير في حدود ملكية الأرض بين أصحاب حقوق عينية متعددين غير حقوق ا لإرتفاق ويكون تعيينها بذكر أرقام القطع الواردة في البيان الوصفي أو مستند مماثل.[1]

وإن محضر تبليغ الأمر بالحجز يجب أن يذكر فيه أربعة بيانات تتمثل في:

- ✓ تبليغ الحكم أو السند التنفيذي المثبت للدين المطالب به والذي على أساسه تم توقيع الحجز على العقار.
- ✓ ذكر إذا كان المدين المحجوز عليه قد حضر إجراءات الحجز على العقار التى صدر بشأنها أمر الحجز أو كان متغيبا.
- ✓ أن يذكر إعذار المدين بأنه لم يقم حالا بدفع ما في ذمته من دين فإن الحجز سيتم تسجيله بمكتب الرهون التابع له محل العقار وينوه له ب أن الحجز سيصبح نهائيا من يوم التسجيل.

[1] -http: luissier. Ahlamontada. Net/ t23 . topic.25.02.2020/10.00

✓ يذكر موقع العقار بدقة ونوعه وما يش ـتمل عليه مع تحديد مساحته وعند تعدد ملاك العقار يجب تبليغ كل واحد منهم غير أن هذا التنبيه لا يعتبر أن العقار أصبح محجوزا ، ولكن الأثر الوحيد الذي يترتب على هذا المحضر هو قطع التقادم الساري لمصلحة المدين.[1]

لقد نصت المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية على أمر تبليغ الحجز بصفة قانونية، لكنها لم تبين الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز العقاري، بل جاء هذا النص عاما وذكر بأنه بعد صدور أمر الحجز يبلغ بصفة قانونية دون تحديد لمن يتم التبليغ، وهذا ما نصت عليه هذه المادة في الفقرة الثانية،[2]ونعتقد بأن الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز العقاري هم: المدين والحائز والكفيل العيني بحسب الحالة ،فإذا كان الحجز منصبا على عقار المدين أي أن العقار موجود في يد المدين فـإن تبليغ أمر الحجز يوجه إليه، وإذا كان العقار محجوز في يد الحائز فإن أمر الحجز يبلغ إلى المدين و إلى الحائز معا، وإذا كان العقار المحجوز مملوكا للكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين المدين – فإن أمر الحجز يبلغ للمدين وللكفيل العيني.

أما عن الجزاء المترتب على عدم تبليغ أمر الحجز لم يبين المشرع الجزائري في المادة: 379 –التي نصت على تبليغ أمر الحجز – عن الأشخاص الذين يتم تبليغهم بأمر الحجز العقاري بعد صدوره، وهو نفس الشيء الذي فعله المشرع بالنسبة للجزاء، لأنه لم ينص صراحة على الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز العقاري إلى المدين ومن في حكمه ، وبالرجوع إلى أحكام القضاء نجد أن الإجتهاد القضائي للمحكمة العليا ذهب إلى وجوب تبليغ أمر الحجز إلى المدين لأن هذا الإجراء هو من الأحكام الآمرة، وهذا ما قررته المحكمة العليا في قرارها الصدر في : 1997/12/10 تحت رقم : 149600 وجاء في إحدى حيثيات هذا القرار"...لم يظهر من ملف القضية أن الدائن (ب) قد قام بتبليغ – محضر حجز العقار–على فرض أنه صحيح إلى المدين(ل.ش) مثلما توج به

[1]- http: luissier. Ahlamontada. Net/ t23 . topic25.02.2020/10.30

[2] - م. 379 إ. م. ف. 2 " يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونيا بـإجراء الحجز توقيع الحجز العقاري بموجب أمر الحجز مبلغ بصفة قانونية ".

مقتضيات الفقرة الثالثة من ذات المادة: 379 "... وحيث أن الدائن وهو الطاعن تجاهل كل هذه الأحكام الآمرة مما يجعل طعنه غير وجيه "[1]، وعلى هذا الأساس فـإنها قضت بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا، أي أنها رفضت الطعن المرفوع لديها ضد القرار الصادر من مجلس قضاء الجزائر (الغرفة المدنية) في 1994/03/26 الذي (قض ى ببطلان محضر الحجز العقاري المؤرخ في: 1989/07/29 والأمر برفع اليد عن العقار بتشطيبه من مكتب الرهون العقارية بالجزائر)، وعليه فالإجتهاد القضائي في الجزائر إتجه نحو تقرير البطلان لأمر الحجز العقاري كجزاء على عدم تبليغه للمدين ولمن في حكمه.

ومنه فالبطلان نسبي وليس مطلق فهو مقرر لمن شرع له، وهو المدين والحائز والكفيل العيني– فيكون للأشخاص الذين وجب تبليغهم بأمر الحجز كما أوضحنا، فهؤلاء فقط لهم الحق في إثارة هذا البطلان، إما بدعوى قضائية مبتدأ ة أمام محكمة الموضوع يطلب فيها إبطال أمر الحجز وإما إثارة هذا الطلب كدفع في شكل إعتراض على قائمة شروط البيع كما سنرى ذلك لاحقا .

2. تسجيل وشهر أمر الحجز :

إن حجز العقار يتم بعمل قانوني مركب من إعلان أمر الحجز وتسجيله وه و الإجراء الثاني حسب الفقرة الثالثة من نص المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية وما بعدها ويفهم منها أن المشرع قد ربط مسألة حجز العقار بعمل قانوني مشهر تتحقق به العلانية حماية للغير الذي قد يتعامل بالعقار وعليه فتسجيل أمر الحجز يجعل كل من يريد التعامل به أ ن يعرف بم جرد الإطلاع على السجل العقاري أنه محجوز فيتعامل بشأنه على هذا الأساس.

فللمحضر القضائي عندما يقوم بتبليغ السند التنفيذي كإجراء أولي إلى شخص المدين وإنذاره بالوفاء، يقوم بعملية تسجيل أمر الحجز بمصلحة التسجيل والطابع تهدف إلى تحصيل موارد مالية بنسبة معينة يحددها الم شرع الجبائي لفائدة الخزينة العمومية، والذي يعطي صفة الرسمية للعقود العرفية المسجلة، أما التسجيل والقيد فهما إجراءا ن يتضمنان إشهار السند بإدارة الشهر

[1] – قرار صادر من المحكمة العليا بتاريخ : 1997/12/10 تحت رقم 1449600، منشور بالمجلة القضائية التى تصدر عن المحكمة العليا، ع.2 لسنة 1997، ص 64 ، وما بعدها.

العقاري، إلا أنه يوجد إختلاف بينهما، حيث أن التسجيل يكون بالنسبة للحقوق العينية الأصلية، أما القيد بالنسبة لشهر الحقوق العينية التبعية.[1]

أماعن القيد فهو مجموع القواعد والإجراءات والقواعد القانونية والتقنية هدفها إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقار {كاشفة ، منشيئة ،ناقلة ،معدلة ،منهية لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي ، سواء كان التصرف عقد، حكم، قرار إداري، سواء كان مصدره تصرف قانوني أو واقعة مادية } ويشمل القيد حتى الإلتزامات الشخصية كإيجارات طويلة الأمد و المخالصات و الحوالات ، ما دام أن تبليغ أمر الحجز للمدين وكذا إنذار الحا ئز بعد إستصدار أمر الحجز هما إجراءان ضروريا لتوقيع الحجز، فلا يرتب أي أثر إلا بعد شهره في مكتب الرهون بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، لقد بين الم شرع الجزائري في نظام الشهر العيني بمقتضي أحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، بمقتضي مراسيمه التنفيذية الصادرة لتفعيل هذا النظام أي مسألة الشهر ،كما تعمل على تحديد حقوق الملكية العقارية ومختلف الحقوق العينية وباستناد على وثائق مسح الأرضي المودعة لدى المحافظة العقارية، وشهرها بالسجل العقاري فلا يمكن لأي شخص الإدعاء بوجود حق على عقار ما لم يكن السند الذي بيده مشهر كما أقرت المادة 15 من هذا الأمر بأن مسألة الحجز على العقار لا يكون ساري المفعول، ولا يمكن الإحتجاج به على الآخرين إلا بعد شهره بالمحافظة العقارية أيضا نص المادة 16 منه ويستفاد منها. أنه بالإنتهاء من عملية مسح الأراضي وترقيم العقارات الممسوحة من قبل المحافظ العقاري، ويسلم للحاجزين دفترا عقاريا بشكل سند ملكيته[2].

م. 379 ف.3 ق. إ. م. وما بعدها " يودع امر الحجز خلال شهر من التبليغ مكتب الرهون الكائن بدائرته موقع الأموال لكي يسجل المنصوص في القانون وعند اتمام هذا الإجراء يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي ويترتب علية وضع الأموال بين يدي القضاء".

[1] – مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط .1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2003، ص 31.

[2] – مجيد خلوفي ، مرجع سابق ، ص 33.

وأن الشهر العقاري سواء بالتسجيل أو القيد يرتب أثره بصفة فورية ولا يرتب إلى تاريخ سابق عليه، وتطبق قاعدة الأولوية إذا حصل نزاع عقاري فالعبرة لمن سارع إلى تسجيل حقه العيني بالمحافظة العقارية، فيذه ب المشرع أنه من أجل القيد في بعض الدعاو ى والإيجارات كالحجز التي تهدد المراكز القانونية لأصحاب الحقوق المشهرة، والقيد هو إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات وعليه عملت جل التشريعات، بإضافة إلى إشتراط الرسمية في العقود، فرض القيد وتعميمه إما لإنشاء الحقوق أو الإحتجاج بها في مواجهة الغير وترتيب آثار بالنسبة لهم.[1]

أما إذا كان العقار محل الحجز مملوكا لصاحبه أي (المدين)، لكن سند الملكية غير مشهر أي (عقد عرفي)، فهنا لا يملك الدائن حق مباشرة إجراءات التنفيذ على هذا العقار، فهنا لا يملك الدائن حق مباشرة إجراءات التنفيذ على هذا العقار، لأنه أولا ما يتم إقراره هو إثبات ملكية المدين للعقار، والذي يتقرر بموجب إحضاره لبطاقة الأصول والخصوم من المحافظة العقارية ليتمكن من إستصدار أمر الحجز مادام المدين لا يملك سند ملكية رسمي ومشهر فلا يستطيع الدائن التنفيذ عليه، فجميع التعاملات الواردة عليه وجب أن تكون رسمية ومشهرة. [2]

1 – **إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية:** قبل ذلك وجب بيان

- **النظام القانوني للمحافظة العقارية وعملها :**

للتطرق لذلك وجب الرجوع إلى القوانين المتعلقة بالمحافظة العقارية منها مرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث وجب على محرري العقود الخاضعة للشهر سواء تعلق بالأمر بالموثقين أو محضرين قضائيين أو سلطات إدارية، أن يبادروا إلى شهر جميع العقود أو القرارات القضائية عن طريق إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك في الآجال القانونية ،[3] إن عملية إيداع هذه الوثائق قد يكون قانوني ويتم الإلتزام في إعدادها بجميع الشروط الموضوعية والشكلية المطلوبة ، يترتب على ذلك قيام المحافظ العقاري

[1] – ليلى زروقي ، محاضرات ألقيت على المحافظين العقاريين في ايطار إعادة الرسكلة.

[2] - .مجيد خلوفي ، مرجع سابق ، ص 33.

[3] - http:// huissier. Ahlamontada. Net / t 23- topic.09.00.26/02/2020

بقبول الإيداع وترتب عن عملية التنفيذ إجراء الشهر، وقد يحدث أن يكتشف أثناء فحصه للعقود والوثائق المودعة أنها ناقصة أو فيها أخطاء فيرفض الإيداع، ثم يخطر محرر العقد أو الوثيقة بذلك بإعادة النسخة المودعة قصد التنفيذ بعد أن تأشر عليه بالمحافظة العقارية موضحا تاريخ قرار الرفض والمبرر لهذا القرار.

تجذر الإشارة إلى أنه يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة[1]، القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع المختصة إقليميا عملا بأحكام المواد 192 إلى 195 من الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/19 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم وهذا ما أكدت عليه المادة 90 من المرسوم رقم 63/76[2].

- إيداع أمر الحجز لدى المحافظة العقارية:

نلاحظ أن حسب المادة 379 الفقرة الثالثة أنها تتكلم عن إيداع أمر الحجز حيث أن تبليغه لا يترتب عليه إعتبار العقار محجوز فلابد من وجود إجراء آخر يقرر ذلك، ويتم وضعه تحت يد القضاء وهو إجراء يتمثل في تسجيل الأمر بمكتب الرهون الكائن بدائرة العقار.

كما نلاحظ أن هذه المادة لم تنص على بطلان إجراءات التسجيل إذا وقعت قبل نهاية المهلة وبالتالي يستطيع المحضر القضائي أن يقوم بعملية الإيداع في نفس اليوم الذي قام فيه بتبليغ المحجوز عليه ويصبح الحجز نهائيا، وذلك لأنه بإمكان المحجوز عليه أن يقوم بالوفاء بمبلغ الدين في مهلة شهر كامل إبتداءا من تاريخ تسجيل أمر الحجز بمكتب الشهر العقاري.

---

[1] – المحافظة العقارية هي هيئة إدارية عمومية، أنشأت بموجب المادة 20 من الأمر 75–74 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يترتب مستواها إجراء عمليات الإشهار العقاري لكل التصرفات العقارية التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني على العقار (المادتين : 15.16 من هذا الأمر).

[2] – "م. 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري " ينبغي على الموثق وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعمل على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة لإشهار والمحددة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف ".

م. 379 ق. 3 " ويودع أمر الحجز خلال شهر من التبليغ مكتب الرهون الكائن بدائرته موقع الأموال لكي يسجل في سجل المنصوص عليه في القانون وعند إتمام هذا الإجراء يعتبر ما جرى من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي ويترتب عليه وضع الأموال بين يدي القضاء ".

كما إن الم شرع قد أعطى للمحجوز عليه فرصة للوفاء بالدين ورفع الحجز وبالتالي فحتى ولو قام المحضر بإيداع أمر الحجز بنفس اليوم الذي بلغ فيه الأمر، فـإنه بإمكان المحجوز عليه وفي مهلة شهر للقيام بالوفاء بالدين وبالتالي يرفع الحجز، أما إذا إمتنع المنفذ عليه خلال هاته المهلة فما على القائم بالتنفيذ إلا أن يعد قائمة شروط البيع ويودعها بقلم كتاب المحكمة التي ستجري فيها فيما بعد ما يتعلق بشروط البيع.[1]

- **الإجراءات العملية على مستوى المحافظة العقارية :**

من خلال ما سبق بأنه عند الحديث عن الإجراءات العملية على مستوى المحافظة العقارية المتعلقة أساسا بإشهار أمر الحجز، ف إن هذه الإجراءا ت غير منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ولا في الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، إلا أن الفقه الإداري في مجال أملاك الدولة والحفظ العقاري قد حدد هذه الإجراءات بموجب التعليمة رقم 001303 الصادرة عن إدارة الأملاك الوطنية بتاريخ 1899/03/13 التي تبين ما يلي:

1 – **كيفية إشهار أمر الحجز العقاري :** يودع أمر الحجز العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة بمعرفة القائم بالتنفيذ حسب ق. إ. م. ويقصد بالقائم بالتنفيذ المحضر القضائي بإعتباره ضابط عمومي، ثم يحرر الرسم المتضمن الحجز في نسختين واحدة ترد إلى مودعها بعد التأشير عليها والثانية على استمارة نموذجية من إ . ع. 6 (مطبوعة تسلمها إدارة الحفظ العقاري) يحتفظ بها مكتب المحافظة العقارية ويجب أن تحتوى على:

–تعيين كامل الأطراف حسب المادة 62 من المرسوم 63/76 وتشمل هوية الأطراف العناصر التالية: { إسم ولقب،إسم الأب،تاريخ ومكان الميلاد،الجنسية للحاجز و المحجوز عليه}،ويترتب على نقص أحد هذه العناصر رفض الإيداع .

[1]– http:// huissier. Ahlamontada. Net / t 23– topic 10.00 25.02.2020

-تعيين العقار تعيينا دقيقا طبقا للمادة 66 من المرسوم ويتضمن:{طبيعة العقار ،موقعه،مساحته،حدوده}،وإذا كان ممسوحا فيعين بالقسم ورقم المجموعة وإلا رفض الإيداع

-محتوى السند القضائي كما أصدره القاضي مع الإشهاد في آخره على مطابقة ما جاء في محرره للنسخة الأصلية حسب نص المادة 93 من المرسوم المذكور أعلاه.[1]

-يقوم المحافظ العقاري وجوبا، بتنفيذ إجراء الإشهار بصفة فورية ودون تعديل، ولتف ادي إجراء الرفض والعمل بقواعده مع إعطاء مهلة 15 يوم للتصحيح متى لاحظ المحافظ العقاري أخطاء نظرا لخطورة أمر الحجز .

-ذكر تاريخ وساعة الإيداع حيث تظهر أهمية ذلك عند تعدد الحجوز على نفس العقار.[2]

-يسلم للمحضر القضائي بناءا على طلبه خلال 10 أيام التالية لإجراء الشهر، شهادة تثبت جميع القيود على العقار حسب المادة 380 من قانون الإجراءات المدنية ،[3]في حال رفض الإجراء يسلم المحضر القضائي شهادة عمل ت حمل عبارة " إجراء قيد الإنتظار" طبقا لنص المادة 55 من الفقرة الثالثة من المرسوم 63/76،حتى يتمكن من القيام بالتصحيحات اللازمة في الوقت المناسب على مستوى سجل الإيداع يشهر أمر الحجز بنفس الطريقة التي تشهر بها العريضة القضائية مع تحصيل رقم ثابت يقدر ب 1000 دج تطبيقا لقانون المالية لسنة 2004 مع إلحاق وجوب الوثائق التالية :{ السند الذي تأسس عليه أمر الحجز، أمر الحجز، محضر التنبيه}.

لقد صدر مرسوم 132/06 المؤرخ في 2006/04/03 المتعلق بالرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى فيما يتعلق بإجراءات الحجز على العقار المرهون رهنا قانونيا تطبيقا لنص المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، إلى جانب نفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية المتعلقة بالحجز العقاري.

[1]- http//: served . univ – bikrer . dz tundex. Phplijdl / artcle / vierw/ 4035.90.00.27/02/2020.

[2]- Hattp:// www. Facebook. Com / kaenza. Droit . batna / poste / 1049287245110779/ .10.00 .26/02/2020.

[3] – م. 380 ق. م. " ارى من الضروري تسليم هذه الشهادة تلقائيا إذا تعلق الأمر بمصالح الخزينة العمومية.

المطلب الثاني : التنفيذ على العقار

لقد تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز العقاري والبيع بالمزاد العلني، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي، أضاف نصوص لم تكون واردة في القانون القديم من بينها النصوص التي أجازت للدائن المرتهن الذي رتب رهنا على عقارات مدينة سواء كان رهنا رسميا أو حيازيا أو قانونيا، توقيع الحجز على عقارات مدينة رغم ما يتقرر لهذا الدائن من حق الأولوية على باقي الدائنين، بمعنى أن تكون للدائن صفة المرتهن والحاجز في نفس الوقت ،[1] لأن الأصل في التنفيذ أنه ينصب على الأموال المملوكة للمدين وهذا تطبيقا لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون والذي يقضي بأن كل الأموال ضامنة للوفاء بالدين ،ومتى تعلق الأمر بالإجراءات المتعلقة بالنظام الإجرائي خاص بالتنفيذ على العقار، قد ينصب على عقار المدين وهو الحالة العادية، كما قد ينصب على عقار مملوكا للغير كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني.

إن التنفيذ على العقار كأصل عام فللدائن العادي لا يمكنه على الإطلاق التنفيذ على عقار غير مملوك لمدينه، لكن الدائن الذي خول له حق التنفيذ على شخص غير مدينه الأصلي، هو من يملك حق تبع ي على العقار محل الحجز كحق الوصف والإمتياز، [2] فينفذ عليه ولو أنه ليس مالكا له وهذا الغير إما يكون حائزا آلت إليه ملكية العقار محل التنفيذ مثقلة بتأمين عيني. كحق الرهن مثلا كما قد يكون هذا الغير كفيلا عينيا قدم عقاره الذي يملك لضمان سداد دين عالق في ذمة شخص آخر ،وبذلك فلا يجوز التنفيذ إلا على ما يكون مملوكا للمدين، ومع ذلك "يجوز حجز العقار بعد خروجه من ملك المدين إذا كان للدائن حق الرهن أو الإختصاص أو الإمتياز على العقار يخول له حق التتبع والتنفيذ عليه في يد أي شخص تنتقل إليه ملكيته

[1] - محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن م. إ. م. وإدارية الجزائري – استشارات قانونية Hattps/2019 .:/ mohamach. Net/lo2019.1

[2] – كربال أمال، الحجز العقاري ، مرجع سابق ، ص 5.

{حائز العقار}، أو برهن شخص عقارا يملكه لتامين الوفاء بدين آخر{الكفيل العيني}، ويكون للدائن أو ينفذ بالحجز والبيع على العقار المرهون مع أنه مملوكا لغير المدين". [1]

لذا وجب إعمال الخطوات الإجرائية المقررة بشأن التنفيذ لتفادي نزع العقار من يده كما الحال بالنسبة للكفيل العيني، ولهذا الغرض عمدنا إلى تناول هذه الجزئية ثلاثة نقاط أساسية تناولناها بترتيب نمطي متباين .

الفرع الأول : التنفيذ على العقار في يد المدين:

لقد تعددت المصطلحات بالشأن التعبير عن المدين، والغالب هو إصطلاح " المحجوز عليه" إلا أنه لا يمتاز بالدقة لأنه قد يكونه ينطبق على شخص غير مدين أو محجوز عليه، لذلك وجب توافر شروط هي نفسها المتوفرة في رافع الدعوى آلا وهي الصفة والمصلحة والأهلية التي تسمح بإتخاذ الإجراءات في مواج هته وتحديد صفة المدين لا صعوبة فيها، فالسند التنفيذي يعمل على تحديد المدين بالإلتزام فلا يجوز التنفيذ سواء بالحجز أو البيع على مال ليس مملوكا للمسؤول شخصيا عن الدائن أو المدين في السند التنفيذي أو الكفيل الشخصي.[2]

وعليه فالمدين هو المنفذ عليه {الطرف السلبي} بالنسبة للحق في التنفيذ، ومنه فالواجب على دائن متى أراد التنفيذ على العقار إستعمال حقوق مدنية عن طريق الدعوى الغير مباشرة، وبالتالي يحصل على وصل بصحة ونفاذ البيع ثم يقوم بتسجيله و بذلك يصبح مملوك لهذا المدين وبتالي وجب التنفيذ عليه ،كونه المسؤول عن الدين، وتوضح صفته في السند التنفيذي وجب أن تستمر صفة المدين أثناء التنفيذ إلى آخر إجراء فيه، وبوصفه الطرف السلبي وهو من يوجه التنفيذ ضده لإجباره على الوفاء بالدين المقرر في السند التنفيذي، ومتى قام بالوفاء بالدين أو نقض إلتزاماته لأي سبب من الأسباب تتوقف إجراءات التنفيذ ،[3]كما قد يأخذ المنفذ ضده

[1]– إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ، ص 149.

[2]– أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 192.

[3] – حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 75.

شخص آخر غير المدين كما في حال حائز العقار، وفي كل الأحوال وجب تو افر الصفة في المنفذ ضده من بداية الإجراءات إلى نهايتها، كما توجه ضد من يتمتع بالأهلية .[1]

-1- الشروط الواجب توافرها في المنفذ ضده أو المدين :

أ. شرط الصفة: تتحقق إذا ما صدر في مواجه ته سندا تنفيذيا يلزمه بأداء معين، فيكون لطالب التنفيذ الحق في التنفيذ في مواجه ته ويثبت ضد من يكون مسؤولا شخصيا عن الدين { مدين، كفيلا شخصيا}،[2]إذا لم يكن من المد ينين الذين لا يجوز التنفيذ عليهم فيتحقق في الكفيل الذي يتعهد للدائن بالوفاء بالتزام إذا لم يوفي المدين حسب المادة 664 من قانون المدني.[3]

ب. شرط الأهلية : فلم يشترط الم شرع الجزائري على من يجرى التنفيذ ضده أن يكون أهلا للتصرفات القانونية ، أما إذا كان المدين ناقصا أو عديم الأ هلية أو شخصا معنويا تباشر الإجراءات ضد من يم ثلهم لإقرار صحة هذه الإجراءات ،أما إذا طرأ أي طارئ وأصبح ناقص الأهلية فتكتمل إجراءات ضد من يمثلهم، وفي غير ذلك يلج أ إلى القضاء لتعيين وكيل خاص حتى يتسنى توجيه إجراءات ضده،[4]أما حالة الوفاة لا تؤدي إلى إنقضاء أو بطلان عملية التنفيذ الجبري، وتتم متابعة الإجراءات بوجه الورثة عملا بأحكام المادة 617 فقرة 1 قانون الإجراءات المدنية، فيتعين على المنفذ هنا تبليغ الورثة في موطن مورثهم لتكليفه بالوفاء وإلزامهم بسداد الدين أما إذا فقد المنفذ ضده أ هلية أو زالت لا يؤدي ذلك إلى إنقطاع الخصوم، بينما يباشرها الدائن بعد تبليغ الرسم لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه.

أما في حالة المدين المحبوس أجازت المادة 619 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التنفيذ على المدين المحبوس في جناية أو محكوم عليه نهائيا في جنحه بعقوبة سنتين أو أكثر، ولم

---

[1]- السعيد قشا شطية، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق قانون 09.08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 102.

[2] – الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار ابن خلدون، 2012، ص 21.

[3]– حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 76.

[4] – السعيد قشاشطة، مرجع سابق ، ص 21.

يكن له نائبا يتولى إدارة أمواله، جاز لطالب التنفيذ إستصدار من قاضي إستعجال أمر بتعيين وكيل خاص من عائلته أي المنفذ عليه أو من الغير الذي يحل محله أثناء التنفيذ على أمواله.

2- زوال صفة المنفذ ضده : (يأتي بعد زوال شروط الواجب توافرها في المنفذ ضده الصفة الأهلية)، بالقول إذا توفي المدين أو فقد أصلية أو زالت فلا يجوز التنفيذ على ورثته أو من يقوم مقامه إلا بعد مضي ثمانية أيام من تاريخ إعلانهم بالسند التنفيذي.[1]

وعليه إذا كان هناك سبب من أسباب إنقطاع الخصومة قبل البد ء في التنفيذ أو قبل على أن نضع إجراءات التنفيذ التي تتم بعد قيام سبب الإنقطاع ولا يتقرر ذلك إلا بعد الإعلان على السند التنفيذي، وبعد إنقضاء ثمانية أيام من هذا الإعلان، فإذا تعدد المدينون فلا يستطيع التمسك بالبطلان إلا الورثة.

3- إجراءات التنفيذ على العقار في يد المدين:

حتى يتسنى التنفيذ على العقار المدين، لابد مراعاة الإجراءات الأساسية الأخرى قبل البدء في التنفيذ، التي تتمثل في إعذاره بالوفاء خلال 15 يوم، وإلا سيتم التنفيذ عليه جبرا، وتبدأ هذه الإجراءات بأن يقوم المحضر القضائي بإبلاغ أمر الحجز بمجرد صدوره، ويذكر فيه تبليغ الحكم المثبت للدين المطالب به، والذي على أساسه تم توقيع الحجز، [2] وبذلك تتم إجراءات التنفيذ الجبري على عقار المدين ،فلابد أن تشمل ورقة التنفيذ على بيان موقع العقار المراد الحجز عليه، وذلك تحديد المكان بدقة ونوعه وما يشمل عليه مع تحديد مساحته حسب ما هو مدون بإدارة تسجيل العقارات (القسم، الرقم، المخطط، الموقع المعروف).[3]

أما عن عقارات المبنية يتعين ذكر الشارع الذي يقع فيه هذا العقار، دون تغيير في حدود ملكية الأرض، كما يجب أن يحتوي محضر التنبيه على جميع البيانات المنصوص عليه في م. 724

---

[1]- إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ، ص 42.

[2]- سائح سنقوقة، الإجراءات المدنية نصا وتعليقا ، وشرحا وتطبيقا، ط.1 ، دار الهدى للطباعة والشر والتوزيع ، الجزائر ،2001 ،ص 28.

[3]- محمد حسنين، مرجع سابق ، ص 148

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومنه فإن ورقة التنبيه تكون باطلة حسب القواعد العامة للبطلان إذا تخلف ذكر إحدى هذه البيانات أو ذكرت بالخطأ.[1]

وهذا ما يفسر أهمية هذه الإجراءات ولذلك فقد تشدد المشرع في المسألة المتعلقة بالبيانات لهذا الغرض وجب التقيد بها وتحديدها بدقة ،إذا لم يكن الذي يتم التنفيذ بمقتضاه قد أعلن للمدين مع تكليفه بالوفاء فإن التنبيه يكون باطلا ،[2] ويعد التنبيه العقاري من مقدمات التنفيذ في بعض الدول كفرنسا حسب المادة 684 قانون الإجراءات المدنية الفرنسية، وبالتالي وجب تسجيل هذه الإجراءات المتخذة بالمحافظة العقارية حتى تكون محل إعتبار حسب نص المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن تأسيس السجلا العقاري ، ويصير الحجز نهائي بتمام إجراءات التنفيذ، ويترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء، و يعاد إيداع الحجز بالمحافظة العقارية لتسجيله هو شهر و إلا كانت إجراءات التسجيل و الإنذار باطلة وأمر الحجز عرضة للبطلان، وفي خلال 8 أيام التي تلي التسجيل، يتعين على المحافظ العقاري أن يسلم للقائم بالتنفيذ بناءا على طلبه شهادة عقارية تشمل جميع القيود الواردة على العقاروعلى الشخص القائم بتسجيل أمر الحجز أن ينوه بهامشه على كافة التسجيلات السابقة ،[3]فلا يجوز شطب الحجز بدون موافقة الدائنين الحاجزين سواء السابقين منهم أو اللاحقين.

فلو كان لهذا المدين أكثر من دائن، جاز لهم الحجز على عقاراته، ولو قام أحد الدائنين إجراء الحجز العقاري، وجاء آخر ليتنفذ على نفس العقار، وجب إتباع الإجراءات القانونية المذكورة سابقا وأن يتقدم الدائن الثاني لقاضي الأمور المستعجلة بالمحكمة المختصة ليصدر أمر إذن الحجز ويبلغه للمدين بوجوب الوفاء،إ ذا لم يمتثل يقوم الدائن بتسجيليه بالمحافظة العقارية، وبتمام الإجراءات يعتبر الحجز نهائي.

---

[1]– قرار المحكمة العليا رقم : 149600 بتاريخ 1997/12/10– مجلة قضائية عدد 1997/02، ص 64 .

[2] – محمد حسين، مرجع سابق ، ص 185.

[3] – بوشهدان عبد العالي، محاضرات التنفيذ وفقا الاجراءات المدنية لطلبه الكفاءة المهنية للمحاماة ، ص 143.

لابد من التنويه على هامش التسجيل ترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده، كما يؤشر بهذا الأمر على هامش التسجيلات السابقة مع البيانات المتعلقة بالقائمين بالتنفيذ، [1] للحاجزين السابقين واللاحقين على علم بجميع الحجوز الواردة على عقار مدينهم على أن يكون الترتيب بحسب الأسبقية في تاريخ التسجيل فم ن سجل أمر الحجز أولا، هو وحده من يباشر جميع إجراءات التنفيذ،[2]وعليه فلا يحل الدائن الثاني في التسجيل محل الدائن الأسبق إلا بعد تقديم طلب الحلول إلى قاضي الأمور المستعجلة وهو بذلك يماثل ما نص عليه الم شرع المصري الذي يجيز لمن أعلن تنبيها لاحقا في التسجيل أن يطلب إذن من قاضي التنفيذ للحصول على محل الدائن الأسبق، و في المقابل أكدت المادة 724في الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ذلك.[3]

الفرع الثاني: التنفيذ على العقار في يد الحائز:

لقد عرفته محكمة النقض المصرية في حكم لها بـأن: الحائز في التنفيذ العقاري هو من إكتسب ملكية العقار مرهون أو مأخوذ عليه حق الإختصاص بموجب سند مسجل سابق ا على تسجيل تنبيه نزع الملكية دون أن يكون مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون وتكون بذلك له مصلحة في الدفاع عن هذا الحق ومنع بيعه،[4] فالحائز كإصطلاح قانوني في مجال التنفيذ الجبري على العقار هو من آلت إليه ملكية العقار مثقل بالرهن، وليس من الضروري أن يكون واضع يده ماديا، لأن حيازته للعقار تعد محققة بمجرد تسجيل سند ملكي ته قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية. فالحيازة لا تكفي بمجرد وضع يد فالمشرع إستوجب إتخاذ بعض الإجراءات لإمكانية التنفيذ على العقار الذي يوجد في حيازته،[5] حسب ما أكدته المادة 411 من قانون المرافعات. [1]

---

[1] – محمد حسين، مرجع سابق ، ص 185

[2] – بوشهدان عبد العالي، مرجع سابق ، ص 144.

[3] – م. 724 ف. 2 ق. إ. م. إ. " يجوز للدائن استصدار أكثر من حجز على عقارات مدينة إذا لم تكن أحداها أو أكثرها لا تفي بالدين كله، حتى ولو كانت هذه العقارات تلبية لجهات قضائية متعددة.

[4]– أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الدار الجامعية ، منشأة المعرف الطباعة ، ط.10 ، بيروت ، 1984 ، ص 669

[5]– إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق، ص 88.

كما نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري الفقرة الثانية، [2] فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة [3]، وإنما يقصد به كل شخص إنتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل الحجز العقاري، [4] فلا يقصد بالحائز الوارد في المادة 808 من القانون المدني وعليه يقصد بالحائز للعقار المرهون كل من إنتقلت إليه بأي سبب من أسباب إنتقال الملكية لهذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين المضمون للرهن ،والذي يعتبر الحائز كل شخص يضع يده محل حق عيني عقاري في مدة محددة، [5] ويمارس العقار سلطات محددة مما يؤدي إلى إكتساب الحق العيني عليه بإنقضاء المدة المحددة قانونا، وذلك بتوافر شروط الحيازة، فهذا المعنى يجب إستبعاده تماما عن الحديث على التنفيذ على الحائز في الحجز العقاري. [6]

إذا إنتقل العقار المرهون أو أي حق عيني آخر على العقار على شخص غير المدين ولو كان ذلك عن طريق التقادم أو الوصية أو الشفعة، وعليه فالحائز هو من يتحمل إجراءات الحجز العقاري، إذا إختار أن يدفع الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن العقار المرهون هذا ما أكدته المادة 911 الفقرة 01 من القانون المدني ،أما في الشريعة الإسلامية فالوارث لا يعتبر حائزا للعقار المرهون لأن المبد أ القاضي بأن" لا تركة إلا بعد سداد الديون " لا يجعل ملكية

---

[1] – م. 411 مرافعات " إذا كان العقار مثقلا بتامين عيني وإلا إلى حائز بعقد مسجل قبل تسجيل التنبيه، وجب انذاره بدفع الدين أو تخليه العقار، والأخرى التنفيذ في مواجهة ويجب أن يكون الانذار مصحوبا بتبليغ التنبيه إليه، وإلا كان باطلا ويترتب على إعلان الانذار في حق الحائز جميع الاحكام عليها في المواد 406 إلى 410"

[4] – م. 911 ق م / ف 2 " يعتبر حائر للعقار المرهون كل من انتقلت اليه بأي سبب من أسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني اخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن ."

[3]– عبد الباسط جمعي / أمال الفزايري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف باسكندارية ، د. ت. ، د ط ، ص 157.

[4] – العربي الشخط عبد القادر/ نبيل صقر، مرجع سابق ، ص 151.

[5] – بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 23.

[6] – نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، الدار الجامعية للنشر، الإسكندارية، 2001، ص 949.

العقار تنتقل من المورث إلى الوارث إلا بعد سداد الدين المضمون بالرهن وزوال الرهن، أي أنه لا مجال لأن يكون حائزا لأن التركة لا تقسم إلا بعد سداد الديون،[1]فيعتبر حائز العقار المرهون كل من إنتقلت إليه لأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن،[2]فإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني وإنتقلت الملكية بموجب عقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحاجز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار وإلا بيع جبرا حسب المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فإذا كان هذا العقار محملا بحق نافذ في مواجهة الغير ثم إنتقلت ملكيته إلى شخص آخر غير مسؤول شخصيا فهذا الأخير يسمى حائز للعقار، فيجب لكي يكون حائزا للعقار توفر ما يلي:

1. <u>الشروط الواجب توافرها لإعتبار الشخص حائزا للعقار</u>:

-أن يوجد دائن له حق عيني تبعي على عقار و أن يشهر هذا الحق بحيث يكون نافذا في مواجهة الغير. [3]

-أن تنتقل ملكية العقار أو جزء منه ويترتب عليه حق قابل للتنفيذ عليه كحق الإنتفاع وذلك بعد شهر، وعليه فوجب أن يجرى تسجيل التصرف الناقل أو المرتب لها ويستوي أن يكون بعوض أو تبرع على أن يكون التصرف صحيحا صادرا من مالك العقار، ولهذا لا يعتبر حائزا تملك العقار بالتقادم.[4]

-أن لا يكون هذا الغير مسؤولا شخصيا عن الدين وتبدأ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز بتبليغ أمر الحجز إلى المدين و تسجيل هذا الحجز بمكتب الرهون، كما لو كان ينفذ على عقار المدين ثم ينذر الحاجز ويسجل هذا الإنذار وبهذا يتمكن من الإختيار بين أن يفي بالدين أو يخلي العقار، أو يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري. [5]

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ،ص 5226.

[2] - أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 374.

[3]- أحمد خلاصي، المرجع نفسه، ص 375.

[4]- فتحى الوالي ، مرجع سابق ، ص 377.

[5]- أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 376 وما بعدها.

ويستفاد من نص المادة 911 الفقرة الثانية من القانون المدني أنه لابد من توافر جملة من الشروط في الحائز حتى يعتبر كذلك وهو:

- أن يكون قد آلت إليه ملكية العقار الرهون، و أن يكون قد إكتسب حقه في ذلك بعد قيد الرهن وقبل تسجيل أمر الحجز، وأن لا يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالمرهون.

- كما لا يكون من شأن إكتساب الحائز لحقه إسقاط حق الدائن المرتهن في التتبع.

ومن خلال ما سبق يشترط في حائز العقار الذي توجه ضده إجراءات التنفيذ الشروط التالية: [1]

- يكون هذا العقار مثقلا برهن أو بأي حق عيني تبعي كحق الاختصاص وحق الإمتياز.
- أن تنتقل ملكية العقار بأي طريق كالبيع أو الهبة إلى أحد الأشخاص وهو الحائز.
- يجب أن يكون العقار أو الحق العيني المرهون قد إنتقل إلى الحائز بموجب سند مسجل بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز العقاري.
- يجب أن لا يكون من تلق ى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤول بصفة شخصية عن الدين المضمون بالرهن.
- فإذا كان هذا الشخص مدينا متضامنا مع المدين الأصلي أو الكفيل شخصيا له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزا.

ويتعين القول أن العقار المنوط بعملية التنفيذ هو ذلك الموجود في حيازة الحائز سواء العقار الرهون أو المثقل حق عيني تبعي بموجب سند رسمي كحق الاختصاص و إمتياز، ومتى تصرف المدين في العقار بموجب عقد مسجل ومشهر لفائدة الحائز حسبما يتقرر قانونيا وإعمالا لحق التتبع الذي يخول لدائن المرتهن.[2]

---

[1]– طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالاسكندارية، مصر، سنة،1994 ، ص ص 458 وما بعدها.

[2]– أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص 670.

إن المشرع الجزائري بم يحدد شكل الإنذار الموجه للحائز لكننا نعتقد بأنه يعتر بمثابة ورقة من أوراق المحضرين القضائيين، يجب أن تخضع إلى بعض الأوضاع والشكليات المتطلبة قانونا في مثل هذه الأوراق.

2 – إجراءات حجز العقار في يد الحائز:

في هذه المرحلة حيث تبدأ إجراءات التنفيذ على العقار الحائز وذلك بإعلان أمر الحجز على المدين وتسجيله ثم ينذر الحائز ويسجل هذا الإنذار ولذلك وجب بيان كيفية توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز وآثاره.

أ. توجيه إنذار بالدفع الى الحائز:

بعد إستصدار أمر الحجز للعقار المرهون أو المرتب عليه حق الإختصاص أو حق الإمتياز، فيجب على الدائن مباشرة الإجراءات بـأن يقوم بتبليغ أمر الحجز إلى المدين أولا لأن الأصل في التنفيذ أن يوجه ضد المدين لأنه المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على عقار الحائز، وإذا قام المدين بالوفاء فلا حاجة إلى توجيه الإنذار بالدفع للحائز كونه ليس مسؤول بصورة شخصية حتى توجه ضده إجراءات التنفيذ ومتى إمتنع المدين عن الوفاء توجه إجراءات ضد الحائز ومن ثمة يوجه إليه إنذار بتسديد الدين.[1]

ومن ناحية أخرى إذا تم إنذار الحائز بعد تسجيل أمر الحجز، فلا يلتزم الدائن بإنذارهذا الأخير ويتابع الإجراءات دون أن يكون له ش أن بهذا التصرف ،[2] والإنذار هنا من أهم الإجراءات الواجب على الدائن إتخاذها، فيجب عليه إنذار الحائز بدفع الدين أو عن تخليه عن العقار، كما يجب أن يشتمل محضر الإنذار إلى جانب البيانات العامة في محاضر المحضرين بأمر الحائز الذي بلغ للمدين.

فالغرض من التبليغ أن يعلم الحائز من البيانات الواردة في محضر الحجز نوع الس ر الذي يجري التنفيذ بمقتضاه، والعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد والدين المطلوب الوفاء به، وبتالي يتمكن من ا لإختيار بين أن يفي بالدين أو يخلي العقار أو يتحمل إجراءات التنفيذ الجبري[3]، وحسبما أقرته المادة 923 من القانون المدني،[4] يستفاد منها أنه متى لم يختار الحائز

---

[1]–أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص ص 67 وما بعدها.

[2]– عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق ، ص 578.

[3]– أحمد خلاصي ، مرجع سابق، ص 377.

[4]– م. 923 ق م " إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون".

قضاء الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد، والمشرع بذلك لم يتطرق إلى إجراءات خاصة بالحائز و الكفيل العيني في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فيمكن إنذار الحائز قبل تسجيل لأنه إذا كان قبل ذلك يكون نافذا في حق طالب التنفيذ، بحيث يكون طلب التنفيذ مضطرا إلى توجيه إنذار جديد إلى المتصرف لكي ينفذ على العقار.[1]

وعلى الدائن توجيه إنذار للحائز العقار من أجل رفع الدين أو تخلي العقار الذي بحوزته حسبما أقرته المادة 912 من القانون المدني،[2] وإلا تمت هذه الإجراءات ضده، وبتالي وجب أن يرفق الإنذار بنسخة من أمر الحجز حتى يستطيع الحائز إختيار الطرق القانونية التي منحها له القانون،[3] إما بتسديد الدين، أو تطهير العقار من الرهن أو تخليه أو تحمل إجراءات التنفيذ حسب المادة 911 من قانون المدني التي سبق الإشارة إليها، فوجب على حائز إختيار تحمل إجراءات المتعلقة بالحجز العقاري و البيع بالمزاد العلني، وبالتالي يكون قد رفض الطرق التي تطرقنا إليها سابقا والتي رسمها له القانون،[4] وفي نفس السياق تج ذر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا معينا لتوجيه الإنذار إلى حائز العقار.

ويعتقد أنه يبتدي ء من تاريخ تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وبالتالي جعل يخضع إلى إجراءات التسجيل والشهر،[5] وبالموازات مع ذلك المشرع الجزائري لم يعد الأحكام التفصيلية لهذا الإجراء ،وقد يستقر القول بأنه لا فائدة من تسجيل الإنذار بل يكفي تسجيل أمر الحجز

---

[1] – المشرع الجزائرى أخذ من المشرع الفرنسي في هذا الصدد فنجد في المرسوم المؤرخ في 1998/06/17 المنظم لإجراءات الحجز في فرنسا يتطرق لهذه المسألة المنظمة في المواد من 2160 إلى 2180 من قانون المدني الفرنسي .

[2]– تنص الماد 912 من ق م " يجوز للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن ان يقضيه هو وملحقاته بما في ذلك مصاريف الاجراءات من وقت انذاره ويبقي حقه قائما الى رسوا المزاد .....".

[3] - V: D . serge guindrard ET D . tomy mouss. OR CIT.p. 982. 09:00,25/02/2020.

[4]– محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، مصر. ط .3، 1979، ص ص 322 وما بعدها.

[5]– ليلى زروقي، مرجع سابق ، ص ص 27 – 28.

المضروب على العقار الموجود في يد الحائز، حتى لا يتكرر هذه القيود وكذا التسجيلات المقررة على نفس العقار المحجوز ،ويكون ذلك، من أجل ربح الوقت واقتصاد في المصاريف إختصار الإجراءات.[1]

ب. أثار تبليغ الإنذار إلى الحائز:

إن الإجراء المتعلق بتوجيه إنذار بالدفع للحائز العقار تترتب عليه أثار قانونية وهي نفس الآثار التي تنشأ أمر الحجز، ويتخلى في تقييد سلطات الحائز فيما يخص الاستعمال والاستغلال، كما هو الأمر بالنسبة لإلحاق الثمار بالعقار.[2]

وإن مسألة عرضته للبطلان وفقا للقواعد العامة حيث خلا الإنذار من تبليغ أمر الحجز، وبعد إنذار الحاجز يجب تسجيل هذا الإنذار في مكتب الرهون الذي يتبعه محل التـرفيذ، ويؤشر بهذا التسجيل على هامش التسجيل أمر الحجز، وبذلك فهو يهدف إلى حماية من يتعامل مع عقار الحائز، بحيث إذا لم يكن لديه ما يدفعه فينتج الدائن للعقار تحت يده كان على إختيار أحد المواقف التالية: أما قضاء ديونه أو تطهير العقار أو التخلي عنه.

الفرع الثالث: التنفيذ على العقار الكفيل العيني:

قبل ذلك وجب الإشارة إلى تعريف عقد الكفالة، والذي م ن خلاله يتم التنفيذ على عقار الكفيل العيني، فالكفالة هو عقد بمقتضاه شخص يقوم بتنفيذ إلتزام بأن يتعهد للدائن بالوفاء بهذا الالتزام إذا لم يفي المدين نفسه ومن خلال ذلك يتضح أن عقد الكفالة هو عقد بين الكفيل والدائن أما المدين لا يعد طرفا فيه، فهو إلتزام يضمنه الكفيل وهي بذلك تنحصر في الكفيل العيني الذي يلتزم شخصيا بضمان الدين، بل ما يضم نه هو الرهن المقدم،فللكفيل العيني هو شخص رهن عقار مملوكا له ضمانا لدين في ذمة شخص آخر (الغير)، وهو ليس مدينا ويكون مسؤول

فهو يطابق ما اقره قانون المرافعات المصري، الذي أوجب تسجيل الانذار خلال 60 من تسجيل التنبيه بنزع الملكية المادة 628 منه

[1]– أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص 672.

[2]– طلعت محمد دويدار، مرجع سابق ، ص 492.

في حدود العقار المرهون، ويكون ذلك بناءا على إرادته [1]، ولم يتطرق لها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حسبما أشارت إليه المادتين 901، 902 من القانون المدني.

التي يستقى منه إذا إلتزم هذا الأخير بالوفاء بدين خاص بالمدين، بأن قام برهن عقاره تبعا لذلك، فعلى الدائن المرتهن مباشرة إجراءات التنفيذ العقاري على العقار المرهون، وبالتالي هذه الإجراءات تكون مواجهة الكفيل العيني وحده لا المدين، و أمر الحجز العقاري يكون ضد الكفيل العيني وتسجيل الحجز بإسمه وجميع الإجراءات أيضا.[2]

1-**الشروط الواجب توافرها في الكفيل العيني :**-الذي قام برهن عقاره للوفاء بدين في ذمة أخر وبالتالي لابد من توافر جملة من الشروط فيه:- يجب أن يكون مالكا للعقار المرهون ملكية مفرزة حقيقية خالصة – يجب أن يكون أهلا للتصرف وبالتالي لا يجوز لهذا الدائن المرتهن التنفيذ على أي مال من الكفيل العيني غير ذلك العقار المرهون لسداد دين المدين الأصلي،وعليه عند حلول أجل الدين يجوز للدائن المرتهن البدء في إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة للتنفيذ على هذا العقار المرهون دون غيره، وإذا لم يكفي للوفاء بكامل الدين لا يجوز له التنفيذ على باقي أموال الكفيل العيني ولا يبقي سوى له الرجوع على المدين بماله من ضمان عام،[3] ويلاحظ أنه يختلف عن الحائز كون الكفيل لا يملك حق طلب مناقشة ممتلكات

---

[1] – فتحي الوالى، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعات المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز العقاري، دار النهضة العربية، 1980، ص 353.

[2]– عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء العاشر في التأمينات العينية والشخصية، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان، ط 3 ، 2000، ص 420.

م, 901 ق. م. " إذا كان الراهن شخصا أخر غير المدين من فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من هذا المال، ولا يكون له الحق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك".

م. 902 ق. م. " يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء أن ينفذ بحقه على العقار المرهون، ويطلب بيعه في الاجال وفقا لأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية، وإذا كان الراهن شخصا أخر غير المدين جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه أن هو تخلى على العقار المرهون وفق الأوضاع و الأحكام التى يتبعها الحائز تخلية العقار.

[3]– همام محمد زهران، التأمينات العينية والشخصية منشأة المعارف ، اسكندارية، 2002، ص 428.

الملتزمين مع المدين بـإعتبار أنه كان طرفا في وضع التـأمين، بينما الحائز لم يكن مدينا ولا طرفا في وضع التامين.[1]

2-إجراءات الحجز على العقار في يد الكفيل العيني:

إن تبليغ أمر الحجز لا يعتبر من مقدمات التنفيذ كما هو بالنسبة لإعلان السند التنفيذي، وكذا التبليغ بالوفاء الموجه للمدين، بل إنه مجرد تبليغ أمر الحجز هو بداية التنفيذ العقاري، فيتم خلاله تحديد عقار محل الحجز ولا يجوز توجيهيه إلا لمالك العقار المراد التنفيذ عليه ،[2] وبإعتبار أن مسؤولية الكفيل العيني تكون في حدود العقار المرهون، فـإنه يستطيع أن يتفادى هذه الإجراءات بمجرد تخليه عليه بتقديمه تقرير لكتابة ضبط المحكمة المختصة مع التأشير على هامش الأمر بالحجز، كما يتعين عليه إبلاغ الدائن لمباشرة إجراءات التنفيذ و أنه تخلى على العقار في غضون خمسة أيام من تاريخ التقرير بها، وبتالي لا يستمر في إتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهته، ولمن له مصلحة أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ ضده إجراءات التنفيذ، ثم يتم بيع العقار بالمزاد العلني ويستفي حينها الدائن حقه،[3] وهكذا فـإن إجراءات حجز الكفيل العيني تختلف عن الحائز في العقار محل التنفيذ لم يكن مملوكا للمدين من قبل، ولهذا فمن العبث إشتمال الحجز والأمر الصادر به للمدين على بيان العقار الذي يراد التنفيذ عليه ويسـتحيل الحجز على إسمه، فإنه لا يملك العقار ولم يرهنه ولم تكن له علاقة به.[4]

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على الحجز على العقار وإجراءات التمهيد لبيع العقار

لقد تمت الإشارة من خلال ما سبق أنا قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو الأساس حتى يتقرر وضع العقار تحت يد القضاء، وهو إجراء يرتب اثأر قانونية هامة المتمثلة في تقيد سلطة

[1] – يوسف نجم جبران، طرق والاحتياط والتنفيذ ، ط .2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981، ص 573.

[2] –أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 381.

[3] – عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 421.

[4] – الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 106.

المالك أو الحاجز في تأجير و إستغلال العقار محل الحجز، ومنعه من التصرف فيه بنقل ملكيته، أو توقيع حقوق عينية من جهة أخرى، وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد 385- 384 قانون الإجراءات المدنية [1]، وعليه فمجرد الحجز على العقار، ف إن العقار المحجوز يخضع لنظام قانوني ذو شقين فالحجز لا يخرج العقار من ملكية صاحبه ولا يحرمه من حيازته أو الإنتفاع به، و ألا يضر كل ما تقدم بحقوق الدائنين الذي إعتبر العقار ضامنا للوفاء بحقوقهم، [2]ثم نعرج على الإجراءات المتعلقة بالتمهيد لبيع العقار، وعليه وجب القيام بعد ة إجراءات من طرف الدائن الحاجز، فيقوم بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها بقلم كتابة المحكمة، ثم يقوم بإعلان عن هذا الإيداع حتى يتقدم من له الحق في إعتراض على هذه القائمة أما إذا أصبحت نهائية، قام قلم كتابة المحكمة بإعلان عن البيع [3]، وبذلك سنتناول هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين متلازمين ومتباينين وذلك كتالي فنتطرق أولا إلى الآثار المترتبة على الحجز على العقار ثم نتطرق إلى إجراءات التمهيد لبيع العقار.

المطلب الأول: الآثار المترتبة على الحجز على العقار

إن مسألة الحجز على العقار يشمل ملكيته الكاملة (الرقبة وحق الانتفاع معا)، وعليه فلا يتقرر الحجز على حق الاستعمال والسكن وغيرها من الحقوق، كما أنه في المقابل لا يوجد مانع من الحجز على الحصة الشائعة في العقار، [4] وبمفهوم المخالفة لا يجوز حجز المنقول المعتبر عقار بالتخصيص منفردا عن العقار المخصص لخدمته واستغلاله، كأن يتم بطريق حجز الأموال المنقولة وعليه قد يفقد صفته كعقار بالتخصيص متى انفصل عن العقار المخصص

[1] – خيتر مسعود. إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري. جامعة أحمد دراية. أدرار . مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية– تاريخ إرسال المقال 15-07-2017– تاريخ المقال للنشر : 02-09-2017، ص. 297، تاريخ الاطلاع20-02-2020– على الساعة 13:45.
https://www.facebook.com/revue.proffcherch/

[2]– إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ،ص 208.

[3] – محمود السيد عنتر التحيوي، البيع الجبري والحجز الإداري ، مرجع سابق ، ص 246

[4]- V: D. Gérard Couchez . Voies d'exécution .ARMAND COLIN . PARIS . 7 eme édi. 2003 p. 203

لخدمته وإستغلاله،[1] يعتبر العقار محجوزا قضائيا من يوم تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب عليه وضع هذا العقار تحت يد القضاء وفي كل الأحوال فـإن المدين يبقي مالكا لعقاره المحجوز، لأن هذه العملية المنوطة بالحجز لا تؤدي إلى إخراج العقار من ملك المحجوز عليه ولا تفقده ملكيته،[2] وعليه فيترتب على تسجيل تنبيه نزع الملكية بالنسبة ل لعقار، اعتبار العقار محجوزا ومن ثم تترتب كافة الآثار العامة للحجز، [3] وأهمها وضع العقار تحت يد القضاء، وهذا لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين، فيضل محتفظا بملكيته وهو يقيد السلطات المخولة له على العقار.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد من 730 إلى 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن هناك نصوص أخرى وردت في القانون المدني تخص الحجز العقاري وتعرضت لهذه الآثار كما وجدت قوانين خاصة، وللحديث عن هذه الآ ثار قد نتطرق في البداية إلى تقييد يد المحجوز عليه في التصرف على العقار المحجوز سواء تعلق الأمر بنقل الملكية أو ترتيب حقوق عينية عليه، حيث أنه ولو قام بذلك فـالجزاء القانوني هو البطلان، ثم نتطرق إلى إلحاق الثمار به ،ثم تقييد سلطته في استغلال العقار وتأجيره، حتى لا يتقرر تأجيره أو تهربه من الحجز أو للإضرار بحقوق الدائنين نتطرق إلى هذه الآثار بالتفصيل وذلك في ثلاثة فروع متباينة على النحو التالي.

الفرع الأول: عدم نفاذ التصرف في العقار

إن المحجوز عليه يمنع عليه القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية سواء تعلق الأمر بالبيع أو المقايضة أو الهبة أو الوقف سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الإنتفاع والإرتفاق ،[4] هذه التصرفات قد تنقص من قيمة العقار، كما تبعد الراغبين في

[1] - V: D . Paul cuche et D. jean vincent . Voies d'exécution . PARIS . 2 eme édi . Dalloz 1970 . p. 249

[2]– عبد الباسط جميعي/ د. أمال الفزايري، مرجع سابق ، ص 166.

[3] – محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق ، ص 247.

[4]– بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق ، ص 134.

الشراء، وهو بذلك قد يستفيد من بطلان هذه التصرفات الحا جزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق المسجلة على صحيفة العقار العينية.[1]

والقول أن التنفيذ على العقار في يد مدينه لا يخرج من ملكه، ويجوز أن يمارس جميع التصرفات المخولة له، التي تعد صحيحة ونافذة بين المتصرف والمتصرف له، ولا يعتبر كذلك في مواجهة الدائن الحاجز بمجرد توقيع الحجز من الغير بالنسبة لهذا التصرف، [2] وأن المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، [3] قد وضعت لنا قاعدة مهمة في عدم جواز تصرف المحجوز عليه في عقاره محل التنفيذ بأي تصرف قد يؤدي لنقل ملكية العقار المحجوز سواء بعوض أو على سبيل التبرع، كما ليس له أن يرتب أي من الحقوق العينية التبعية، الذي يشمل البيع بالمقايضة و الهبة، إرتفاق، إقرار النزول ع ن حق إرتفاق مقرر لمصلحة العقار المحجوز، ويشمل ترتيب حق الرهن أو الإختصاص أو الإمتياز[4]، وإن التصرف على العقار محل الحجز لا يمكن التمسك به في مواجهة الحاجز والدائنين المباشرين لإجراء التنفيذ ومن يرسو عليه المزاد فمتى أبرم التصرف في العقار بعد قيد أمر الحجز ، فهؤلاء جميعا يمكنهم التمسك بقاعدة عدم نفاذ التصرف ،وعملية الحجز العقاري بـإعتباره من وسائل التنفيذ الجبري المقررة قانونيا فهي ليس بتصرف ناقل الملكية، لأن الإجراء الذي يتقرر بموجبه ذلك هو حكم رسوا المزاد بعد شهره، ومادام أن المحجوز عليه يبقي مالكا لمحل الحجز، فله أن يتخذ كافة الإجراءات التحفظية للحيلولة دون التصرف فيه على النحو الذي يضربه بحقوق الحاجزين ، وذلك عن طريق رفعه لدعاوى الحيازة كماله مطالبه الغير بالوفاء حتى يزيد من الضمان، وأن حق الدائن ينتقل إلى الثمن متى إستوفى الدائنون حقوقهم وبقي شيء أو جزء من المال فيكون

[1] – الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 116.

[2] – عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق ، ص 585.

[3] – م. 735 من ق. إ. م. " لا يجوز للمدين من يوم تسجيل الحجز أن ينتقل ملكية العقار المحجوز عليه، و لا أن يترتب عليه حقوق عينية و إلا كان تصرفه باطلا....."

[4] – أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 383.

من حق المحجوز عليه [1]،ويفهم من نص المادة 735 من ق إ م إ فقرة 1 أن المحجوز عليه يمنع من القيام بالتصرفات الناقلة للملكية ،وكذا بالنسبة للتي ترتب حق عيني تبعي كالرهن، التي من شأنها أن تنقص من قيمة العقار أو إضرار بالح اجز متى ثبت شهرها بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر، قد تكون قابلة للإبطال بالنسبة للدائنين الحاجزين جميع وتخص المادة 735 ق إم أ فقرة 2[2] بأحكام تتعلق بأصحاب حقوق الإمتياز الذين لم يسجلوا حقوقهم قبل القيد، التي لا تكون نافذة في حق الحاجز، و إستثنت منه بائع العقار المحجوز عليه و المقرض ثمنه و الشريك المقاسم متى سجلت في الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 999 من القانون المدني وهي شهرين من تاريخ الشهر عقد الملكية هي ولو لم يتم إشهارها بعد القيد.

وقد أجيز نفاذ التصرف الخاص بنقل الملكية متى أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني وقبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا يكفي للوفاء بأصل الذي حسب ما أقرأته نص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية و إدارية ،[3] والمشرع الجزائري ألزم القائم بالتنفيذ بأن يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالى للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري المختصة إقليميا من أجل قيد الحجز ، أما إذا كانت دعوى موضوعها متعلق بنفاذ التصرفات،يؤسس طلبها بدعوى صورية، وفي حال صدور الحكم يبقي بحوزة المدين، وهو حاز لدائن العادي التنفيذ عليه وبذلك يختلف عما ورد في القانون المدني في هذه المسألة.[4]

1-الإستثناءات الواردة على قاعدة عدم نفاذ التصرفات:

القاعدة العامة تقضي بأن التصرفات المسجلة قبل تسجيل التنبيه تعتبر صحيحة ونافذة في حق الدائن الحاجز، لكن بإمكان طلب عدم نفاذها.[5]

---

[1]- طرايق يمينة، مداخلة بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية والبيع بالمزاد العلني. ص 13.

[2] - 735 ق. إ. م. أ. / 1 " لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني للعقار المحجوز عليه، ولا أن يترتب تأمينات عينية عليه، و إلا كان تصرفه قابل للإبطال".

[3] - نبيل صقر، مرجع سابق ، ص 493.

[4] - نبيل إسماعيل، مرجع سابق ، ص 585.

[5] -نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص ص 585 وما بعدها.

لكن هذه القاعدة لا يتوجب التمسك بها إلا متى أقره الأشخاص المعنيين بذلك والتنازل في هذه الحالة قد يؤدي إلى سقوط حقهم بالتمسك حتى ولو لم يمسكوا في الأصل، إلى جانب هذا الإستثناء المشمول بالتنازل نجد حالة أخرى تتجلى في سقوط تبليغ أمر الحجز، كما يستثني أيضا حق الامتياز المقرر في القواعد العامة بدافع العقار المحجوز عليه، [1] والإستثناء الأخير المتعلقة بالحالة التي يقوم بها الدائن أو الشخص الذي تلقى حق عيني وذلك بإيداع مبلغ كافي للوفاء بالدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائن المقيدين والحاجزين قبل اليوم المحدد للمزايدة،[2] وعليه فإن هذه القاعدة المتمثلة في عدم التصرف المتعلقة بالعقار المحجوز مقتصرة على المدين فقط، وعليه فمتى قام هذا الأخير بالتصرف بالعقار المنوط به بالبيع بموجب عقد وتم تسجيله قبل تسجيل أو قيد أمر الحجز، المعتدي حائزا، و المعتدي يتولى بيع العقار لشخص أخر، وعليه وجب قيد الرهن وتسجيل التنبيه على إسم الدائن،[3] وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري يأخذ بتسجيل أمر الحجز كإجراء لتقييد سلطة المدين في إستغلال العقار والتصرف فيه، عكس ما هو مع مول به في فرنسا، لأن العبرة بتبليغ أمر الحجز للمدين وليس بتاريخ العقد، فتبليغ الحجز في القانون الجزائري ليس له أثر ماعدا قطع التقادم متى تضمن تكليف للمدين بدفع الدين، وأن الحديث عن قيد إمتياز العقار من أجل ضمان الثمن المتبقي في ذمة المحجوز عليه في حالة ما نقرر ذلك من أجل ضمان الثمن المتبقي في ذمة المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، فلا تسري قاعدة عدم النفاذ للدائن المرتهن الذي نشأ حق رهنه لضمان قرض الثمن الذي اكتسب به بعد المحجوز عليه العقار إذا قيد أمر الحجز، وما أكدت عليه فيما يتعلق ببائع العقار والدائن المرتهن يطبق أيضا على الشريك المقاسم لما يستحقه من معدل القسمة حتى تم تقييد إمتيازه المقرر على العقار المحجوز.

فلا ينفذ أي تصرف من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني التي يكون فيها العقار المحجوز محلا له بعد تسجيل تنبيه نزع ملكية، سواء تعلق الأمر بنقل الملكية أو حق عيني آخر متفرع

[1] – ملزي عبد الرحمان، محاضرات طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د. ت، ص 50.

[2] – أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 386.

[3] – نبيل عمر، أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 626.

سواء تقرير بعوض أو بدون عوض كالبيع والهبة والوقف أو إنشاء حق الإنتفاع و إمتياز بعد تسجيل التنبيه،[1] والتنفيذ يتقرر دون الإ لتفاف إلى ذلك التصرف، ودون حاجة للحصول على حكم بعدم النفاذ،لأن عدم نفاذ التصرفات التي يبرمها المدين بعد الحجز هو جزاء يترتب بقوة القانون بقصد حماية مصلحة الدائنين و وقايتهم ،[2] ومنه فتسجيل التنبيه يعتبر العقار محجوزا، ويبقى العقار فيه في يد المدين فله التصرف فيه كون الحجز لا ينزع الملكية ولا ينقص الأهلية، وعليه فالمدين المحجوز عليه بـإعتباره مالكا للعقار يجوز له التصرف في العقار كماله إتخاذ إجراءات التحفظية للمحافظة عليه، وهلاكه يكون تبعته على المدين وللدائن توقيع ما يشاء من حجوز على عقارات المدين، بحيث إذا بيع هذا العقار فيحل ثمن البيع محل ذلك العقار في ذمة نفس المدين المالك، وإذا ما تبقى بعد بيع شي من الثمن فيعيده للمدين المالك ،[3] وعليه فإن هذه القاعدة الممثلة في عدم نفاذ التصرف تحكمها جمله من الضوابط.

- تسرى على العقار بعد حجزه أيا كانت صفة المتصرف سواء مدينا شخصيا أو حائز للعقار المرهون أو كفيلا عينا.
- قد يكون هذا التصرف مضاف مما بعد الموت سواء بعوض أو بدونه فيترتب على تسجيل التنبيه حسب القيود الواردة على العقار،فيصبح القيد غير نافذ إذا تم بعد هذا التنبيه .
- علقه المشرع بصفة مطلقة على مجرد شهر التصرف بعد تسجيل هذا التنبيه.
- إذا لم يشهر إلا بعد تسجيل التنبيه أو لم يشهر على إطلاق، وبتالي لا يصح لمن لم يسجل عقد شراءه أو يحتج بعقده على الدائن الحاجز.
- والتصرف اللاحق لا يحتج به رغم أنه صحيح بين الطرفين، فإذا زال الحجز أو أبطل إعتبر التصرف نافذا في حق الكافة بأثر رجعي من تاريخ شهره.[4]

---

[1] - العربي الشحط عبد القادر / نبيل الصقر ، مرجع سابق ،ص 149

[2] – إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق، ص 211

[3] – العربي الشحط عبد القادر/نبيل الصقر، مرجع سابق ، ص 155

[4] – إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ، ص ص 211،213.

2- تكييف الجزاء تصرف على المدين في العقار المحجوز عليه:

العبرة بنفاذه التصرف أو عدم نفاذه بتاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية، بصرف النظر عن ما يتعلق بالغش أو سوء التنبيه،لا أهمية لجدية التصرف أو صوريته، ولا لثبوت تاريخه أو التواطؤ المتصرف مع المتصرف إليه من عدمهما، لأن مسألة عدم النفاذ تعود للأسبقية في التسجيل على شهر الحق العيني، فإذا صدر التصرف من المدين أو الحاجز أو الكفيل قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية، فيكون تصرف صحيح ونافذ في مواجهة الدائن ين وع ملي فإنه يعطي للحجز الصريغة العينية، بحيث تكون للحقوق الناشئة على هذا العقار بعد توقيعه، عديمة الأثر في حق الحاجز ومن يلحق به ممن تعلق لهم بالحجز الحق.[1]

ومن خلال ما سبق فإن المشرع الجزائري يهدف من وراء عملية الحجز الإبقاء على المال المحجوز طيلة الخصومة المتعلقة التنفيذ دون أي نقص،[2] والتصرف الوارد على العقار في حد ذاته لا ينتج عنه بطلاه التصرف، بينما النفاذ يتقرر بالنسبة للح اجر وعدم سريا نه ،فقد أقر المشرع من خلال المادة 736 من ق إم إ إن التصرف ينفذ بنقل الملكية أو ترتيب التأمينات العينية، إذا أودع من تلقى الحق العيني أو الدائن قبل اليوم المحدد للمزايدة مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين، حيث أثارة المادة السابقة الذكر إلى بطلاق تصرفات المدين الهادفة لنقل الملكية وكذا التصرفات التي ترتب للغير حقوق عينية تبعية على العقار ،وفي هذا الصدد فقانون الشهر العقاري يخول للمحافظ العقاري سلطة رفض إيداع والقيد لأي تصرف متى ثبت له أن الحق غير قابل للتصرف فيه وذالك حسب المادة 101 من المرسوم 76 / 63، ويبقى لكل متمسك الحق في رفع دعو اه للقضاء في إيطار المنازعات الفرعية التي تكون ضمن إجراءات توقيع الحجز وحتى بعد تمام بيع العقارات، ويمكن لحائز العقار أيضا رفع دعو اه المتعلقة بتمسكه بالدين المضمون بعقارات أخرى، والتي لا تزال في حوزة المدين، وبتالي صرف الحاجز للتنفيذ عليها أولا،[3] وعليه فسواء تعلق الأمر بإعتبار أن هذه التصرف باطلا بطلان مطلق أو غير

[1] – العربي الشحط عبد القادر /نبيل الصقر، مرجع سابق ، ص.150

[2] – أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 386

[3] – عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق ، ص135

نافذ في مواجهة الحاجز ففي هذه المس ألة قد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني وقد إعتبر نقل ملكية هذه العقارات لا يتقرر بين الأطرف إلا إذا تم شهره بالمحافظة العقارية،[1] وإن الحديث عن مسألة عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز لعلها من أهم الآثار المترتبة عن وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين أو الحاجز كما تطرقنا إليه سابقا،فيبدأ المنع من التصرف من تاريخ قيد أمر الحجز، ويستفيد من بطلا ن هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز وأصحاب الحقوق العينية المسجلة في المحافظة العقارية، كما تطرقت المادة 385 قانون إجراءات المدنية عن البطلات النسبي الذي يتمسك به من وضع لحمايته فلا يحق للمشتري التمسك به فالمنع هنا يستفيد منه الدائن العادي كونه لا يملك حق التتبع، أيضا بالنسبة لحقوق الإمتياز الذين لم يسجلوا قبل القيد، فتكون نافذة في حق الحاجز ،[2] يجوز نفاذ التصرفات الناقلة للملكية أو ترتيب حقوق عينية على العقار المحجوز عليه إذا ما تم ايداع مبلغا يكفي للوفاء بـأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين من طرف من تلقى هذا الحق أو الدائن قبل اليوم المح دد لجلسة المزايدة، كما أثرنا في السابق أن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني في هذه المسألة فإعتبر التصرف باطلا بطلان نسبي أو غير نافذ في حق الحاجز، وعليه فمن غير المعقول أن يقبل المحافظ العقاري شهر تصرف على العقار، تم قيد أمر الحجز عليه، فالمهم هو إثبات طالب القيد أنه تم إيداع المبالغ التي أقرتها المادة 385 من قانون إجراءات المدنية و إدارته،[3] فتستخلص مما سبق أنه على الرغم أن الأمر بالحجز قد تم قيده بـإسم المدين دون الحاجز فكان يحب على من يتعامل مع

[1]- جعود حياة وبقية وليدة ، التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قسم قانون الاعمال تخصص القانون العقاري، 2014 /2015، ص 89

[2] – بالنظر للم. 385 ق. إ. م. الفقرة الأخيرة استثنت، حق بائع العقار المحجوز والمفروض تمنه والشريك المفاهم إذا سجلت في الآجال القانونية، حتى ولم يشهر بعد القيد الذي يتم خلال شهرين من تاريخ شهر بعد الملكية طبقا للم. 999 من الق.م.

[3] – أحمد حسنين، مرجع سابق ، ص 132.

الحاجز أن يكشف في دفاتر التسجيل عن تصرفات من سبق له التصرف مع الحاجز، إلى أن يجد قيد الرهن وتسجيل أمر الحجز بإسم المدين.[1]

الفرع الثاني:إلحاق الإشهار بالعقار المحجوز

إن ثمار العقار حسب نص المادة 732 قانون إجراءات المدنية وإدارية،[2] تعتبر جزءا منه فيتم حجزها وفقا لإجراءاتها رغم أنها تعتبر منقولات حسب المآل وتكون الأولوية عند توزيعها إلى أصحاب حقوق الإمتياز بحسب دراجاتهم، وإذا بقي فتقسم المحاصة بين الدائنين ولو كان الحاجز من بينهم إما المشتري بالمزاد فلا يحصل على ثماره إلا من تاريخ رسوا المزاد عليه.[3] وحتى ليعمل الدائن العادي إذا باشر الإجراءات على إطالتها من أجل زيارة توليد العقار، حتى يستفيد من تقسيم ثمارها بطريق المحاصة من جميع الدائنين، ويأخذ بهذه القاعدة سواء كانت هذه الثمار طبيعية أم صناعية أم مدنية،[4] فالمقصود بإشهار العقار هي كل الثمار التي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية كالمحصلات الزراعية.[5]

وعليه فإن كل الثمار ينتجها العقار مهما كانت طبيعتها تنقل في وعاء الحجز، وتعتبر ملحقة بأصلها وهو العقار المحجوز، على أن الثمار المستحقة للمحجوز عليه عن الفترة السابقة لقيد أمر الحجز لا تلحق بالعقار حتى ولو لم يقبضها المحجوز عليه ممن تجب عليه إما يستحقه للفترة التي تلي قيد الأمر بالحجز ،[6] ويعتبر كذلك متغل عنه دخل نقدي وهو ما يسمى بالإيرادات كالأجرة والأرباح على المشروعات التجارية والصناعية .[7]

---

[1] – خيثر مسعود ، مرجع سابق ، ص 299 .

[2] – م. 732 ق. إ.م. إ: تلحق بالعقار أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وللمدين المحجوز عليه أن يبيع تمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة .

[3] – الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 116

[4] – عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص ص 588 وما بعدها.

[5] – محمد حسين، مرجع سابق، ص 192 .

[6] – خيثر مسعود، مرجع سابق ، ص 300

7 – أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 387

فيمكن أن تكون من ملحقات العقار أما إذا كانت هذه الثمار متصلة بالعقار أو مزروعات قائمة عليه، فالعبرة تكون بيوم فصلها قبل قيد أمر الحجز، فلا تلحق بالعقار لأنها فقدت صفة العقار، وصارت منقولا تخضع لإجراءات مخالفة ، كما قد تكون الثمار باقية في الأرض لكن بيعت قبل قيد أمر الحجز، هنا يعود الثمن للدائنين المرتهنين إذا لم يدفع ثمنها ، أما إذا دفع فيمكن طلب فسخ البيع ويودع ثمن الثمار لدى صندوق المحكمة ،[1] فالأصل أن الثمار لا تعد ملحقات العقار المرهون ولا يتعلق بها حق الدائن المرتهن لسببين:

- أنها عقارا أو حقا عقاريا
- أن الرهن الرسمي يبقى للراهن حيازة العقار المرهون وإدارته وقبض ثمارها[2]

فبالرغم من أن الثمار تعتبر منقولات بحسب المآل، فتعد جزء من العقار، وتحجز طبقا لإجراءات الحجز العقاري، ويوزع ثمنها كما يوزع ثمن العقار حسب الأولوية للدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإمتياز حسب درجاتهم ، إذ تبقى جزء من المحاصة يقسم بين الدائنين العاديين ولو كان الحاجز بينهم، أما مشتري العقار بالمزاد العلني فلا يحصل له ثماره إلا من تاريخ رسو المزاد عليه، وإذا لم يكن من بينهم دائن ممتاز، فثمن الثمار وثمن العقار يتم توزيعها بالمحاصة بين الدائنين العاديين، وينطبق ذلك على حالة الثمار المدنية، طبيعية، صناعية.[3]

وعلى إعتبار التنفيذ على العقار المرهون قبل الحاجز ويقضي إنذاره بالدفع أو تخليه ، فالثمار تلحق بالعقار المرهون من هذا التاريخ متى تركت إجراءات من ثلاثة سنوات ، فلا يرد الحاجز الثمار إلا متى وجه له إنذار جديد أو عليه فحق الدائن المرتهن يتعلق بهذه الثمار كتعلقه بالعقار المرهون ، فتلحق الثمار العقار المحجوز ليوزع بنفس طريقة توزيع ثمن هذا العقار بإيداع ثمنها في خزانة المحكمة مهما كانت طبيعة هذه الثمار ،[4] وعليه فالرهن لا يسلب سلطته في إستعمال وإستغلال العقار المرهون، ومع ذلك فالمشرع الجزائري ألحق هذه الثمار بالعقار

---

[1] – خيثر مسعود، المرجع نفسه، ص 300

[2] – همام محمد محمود زهران، مرجع سابق ، ص 298

[3] –خيثر مسعود، مرجع سابق ، ص 300

[4] – عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 85

المرهون من تاريخ البدء في التنفيذ على العقار لبيعه في المزاد العلني، فيترتب على التنفيذ أن تلحق به ثماره وتعد محل حجز تتخذ بشأنها إجراءات حجز مستقلة، أما الملحقة بالعقار فتتم بنفس إجراءات مع العقار، وثبوت حق الراهن في القبض والتصرف في الثمار هو ملكية وحيازته للعقار المرهون، فبمجرد شروع الدائن المرتهن في إتخاذ إجراءات تجريد راهن ملكيته تمهيدا للتنفيذ عليه، فيمتد هذا إلى ثمار العقار المرهون وتغل يد الراهن بخصوصها، وعلى إعتبار أن إجراءات التنفيذ على العقار المرهون قبل المالك الراهن تكون من تاريخ تسجيل أمر الحجز،[1] لمعالجة مسألة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز سنتناول ثلاثة نقاط نستهلها بالحديث على الثمار الطبيعية ثم أجرة العقار متى كان مؤجر ثم مآل ثمار عند التصرف أو الحجز عليها قبل قيد أمر الحجز.

1- الثمار الطبيعية: المحاصيل فقد تجنى فور قيد أمر الحجز أو تبقى مدة في الأرض فكيف تلحق هذه الثمار بالعقار في فرنسا القاعدة أنها تجنى وإذا تم بعد قيد أمر الحجز فهي تلحق بالعقار، أما المشرع المصري فقد نص على حكم واحد لكل الثمار سواء طبيعية أم مدنية فهي تلحق بالعقار بعد قيد أمر الحجز إلا أنه بالنسبة للثمار الطبيعية إذا مكثت شهرين في الأرض قبل تسجيل أمر الحجز فيلحق نصفها بعد التسجيل بالعقار والنصف المتبقي يوزع بالمحاصة بين جميع الدائنين ولو كان بينهم دائن ممتاز.[2]

2- بالنسبة لأجرة العقار إذا كان مؤجرا (الثمار المدنية)

نتطرق فيها إذا كان العقار مؤجرا وإذا لكذا الثمار المدنية :

أ- إذا كان العقار مؤجرا: العبرة بتسجيل أمر الحجز أو من وقت إنذار بالدفع أو التخليه إلى وقت رسو المزاد تلحق بالعقار، فـأجرة العقار لا تلحق به في المدة السابقة على تسجيل أمر الحجز حتى ولو إستحق أداؤها بعده، أما إذا دفعت مؤخرا إستحقت بعد التسجيل وألحقت بالعقار الأجرة المقابلة المدة التالية لتسجيل أمر الحجز.[3]

---

[1]- همام محمد محمود زهران، مرجع سابق ،ص ص 300 - 299.

[2] - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ،ص ص 380 وما بعدها

[3] - عبد الرزاق الشهوري ، مرجع سابق، ص ص 363 -364

فالأجرة لا تلحق بالعقار عن مدة سابقة لتسجيل أمر الحجز، ولو إستحق أدائها بعد التسجيل أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا و إستحق أدائها بعد قيد أمر الحجز، فإنها تلحق بالعقار بقد ر تلك المدة ، ولا تلحق الأجرة المقابلة للمدة السابقة على القيد وإنما تقسم بين الدائنين، [1]والمشرع سماها بالإيرادات أو الثمار المدنية، فتستحق بعد تسجيل أمر الحجز، أو إنذار بالدفع أو التخلية إلى وقت رسو المزاد، وتلحق الثمار وتوزع بين الدائنين كل حسب مرتبته. [2]

ب – الثمار المدنية: فإن المتعارف عليه في المجال القانوني أن الرهن لا يمنع المدين من إدارة العين المرهونة والتصرف في ثمارها وما يقف أمامه سوى تسجيل أمر الحجز الذي يؤدي إلى أن تغل يده بشأن لإدارة والتصرف في العين المرهونة. [3]

وهناك حالة تخرج عن إطار المادة 888 من القانون المدني،[4] يكون فيها ثمار العقار قد تم التصرف فيها وكانت محجوزة،وتم ذلك قبل تسجيل أمر الحجز في هذه الحالة تكون أمام تزاحم بين الدائن المرتهن والغير بإعتباره مشتريا للعقار ويكون حاجزا لها حجزا زراعيا، [5] ومنه فجميع التصرفات الواردة على هذه الثمار قبل تسجيل الحجز تكون صحيحة متى ثبت أن تاريخ قيدها السابق للتسجيل أمر الحجز وهو نافذ في مواجهة الدائن المرتهن الذي لا يثبت حقه على تلك الثمار إلا من تاريخ تسجيل حجزه، ويفهم من نص المادة 859 قانون المدني،[6] بإمكان المدين التصرف في ثمار العقار، كون إدارته لا تسلب منه، كون هذه الثمار ملحقة بالعقار بقوة القانون، وهي من بين الآثار الناتجة عن تسجيل أمر الحجز، لحماية الدائن الذي يقوم بمباشرة إجراءات الحجز، وحتى الدائنين الآخرين سواء كانوا ممتازين أو عادين ، فالثمار المدنية كما يطلق عليها بالمستحدثة تكون العبرة منها بتاريخ الجني، ولا يعتد بالمدة التي بقيت فيه ا هذه

---

[1] – خيثر مسعود، مرجع سابق ، ص ص 300-301

[2]– عبد الرزاق السنهوري ، مرجع سابق، ص ص 364 وما بعدها

[3] – أحمد ابو الوفاء، مرجع سابق ، ص 657.

[4]– م. 888 . ق. م. : " توقيف وتوزيع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار إبتداءا من تسجيل تنبيه نزع الملكية الذي هو بمثابة حجز العقاري "

[5] - أحمد خلاصي ، مرجع سابق ص 389

[6] – م. 859 ق. م. : " أن للراهن الحق في إدارة العقار المرهون وفي قبض ثماره إلا وقت التحاقها بالعقار.

الثمار بالأرض قبل التسجيل أو الإنذار مادم جزئها قد تم بعد ذلك فتلحق بذلك بالثمار المرهون.

3-تاريخ إعتبار الثمار ملحقة بالعقار المحجوز: حسب نص المادة 732 قانون إجراءات المدنية،[1] ألحقت بالعقارات المحجوزة ثمارها وإيراداتها من يوم التسجيل بنفس الطرق التي يوزع بها ثمن العقار فتكون الأولوية إستفاء الثمن للدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الإمتيازات والإختصاص بحسب دراجاتهم ولو بقي جزء من الثمن يوزع بين الدائنين العاديين بالمحاصة

فيشمل إلحاق غلة العقار الطبيعية والمدنية وكالأجرة والمحاصيل الزراعية، و إنتاج المناجم والمحاجز،[2] وعليه فلا تلحق بالعقار الثمار المستحقة للمحجوز عليه قبل التسجيل أو قيد أمر الحجز بإعتبار ثمار العقار من ملحقاته ومحجوز عليها ، فتكون من يوم قيد الأمر بمكتب المرهون،[3] أما المشتري في المزاد العلني فلا يستفيد من ثمارهإلا بعد رسو المزاد عليه فإذا كان لم يكن هناك دائن ممتاز، فثمن العقار وثمن ثماره يتم تقسمها بين الدائنين العادين ، وعليه فيتم التوزيع بنفس الطريقة التي يوزع بها الثمن، فيفضل الدائنون العاديون ذوي التأمين الخاص سواء كان إمتياز أم تخصيص أم رهن على الدائنين فلا يؤخذ من الثمار أو قيمتها إلا بعد إستفاء الدائنون الممتازون حقوقهم عند التزاحم، فالأولوية بحسب دراجاتهم ومرتباتهم.

وبذلك فإن هذا الإلحاق يهدف إلى تجنب الأضرار التي تصيب الدائن الممتاز من جراء طول مدة الإجراءات، حتى لا يتسبب الدائن العادي في إطالة أمد التنفيذ لزيادة مدة توليد الثمار، فيتم إستفادة منها وإقتسام عن طريق المحاصة فيما بين جميع الدائنين[4].

فللحكمة من إلحاق الثمار تتمثل فما يلي:- أن يتوفر للدائنين أكبر مبلغ ممكن هذا من ناحية.

- لو تركت ثمار للمدين دون اعتبارها محجوزا، كونه سيسعى لإطالة هذه إجراءات فإن إلحاق الثمار بالعقار يؤدي إلى عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ

---

[1]- م. 732 من ق. إ. م. :"وتلحق بالعقارات المحجوزة ثمارها وإيرادتها من يوم تسجيل الحجز بمكتب الرهون ليوزع منها ما يخص الفترة التي تلي التسجيل كما يوزع ثمن العقارات".

[2] - أحمد خلاصي ، مرجع سابق، ص 362.

[3] - سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص ص 290 وما بعدها.

[4] - نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 958

وتأخير بيع المال المحجوز ،[1] بغض النظر عن طبيعة هذه الثمار، فالعقار الذي تم وضعه تحت يد القضاء قد يكون مؤجرا فهل يحتج بالبيع على دائن المرتهن أم تلحق هذه الثمار بالعقار؟ وهل يمكن اعتباره الأجرة من ثمار العقار أو لاحقة به؟

في الواقع لا يوجد نص قانوني يؤكد أو ينفي صحة هذه مسألة، لذلك عمد الفقه إلى ترجيح نفاذ هذا البيع في مواجهة الدائنين متى كان ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز حتى ولو تم الجني بعد التسجيل على شرط أن لا يشوبه تدليس ،[2]وعليه فحجز الثمار عن طريق إلحاقها بالعقار هو حجز له طبيعة خاصة تتضح في النواحي الآتية:

– يتم بإجراءات التنفيذ العقار، رغم أنه يقع على منقولات وهي الثمار ، وقد كان الواجب إتباع طريق حجز المنقول، إلا أن المشرع أعطى الدائن الذي يتخذ إجراءات التنفيذ العقاري من إتباع ذلك واعتبر الثمار المحجوزة على العقار كنتيجة لإجراءات التنفيذ العقاري.[3]

– الحجز ينصب على أموال مستقبلية، التي تستحق بعد تسجيل قيد أمر بالحجز.

– هو الحجز عام فيشمل جميع الثمار التي تستحق بعد تسجيل التنبيه.[4]

* أما عن مآل هذه الثمار وذلك عند التصرف أو الحجز عليها قبل قيد أمر الحجز:

فتحجز الثمار قبل قيد أمر الحجز، يتم على العقار الذي نوجد به هذه الثمار فيقرر قيد أمر الحجز، وهنا نفصل في مسألة إلتزامهم، فكيف يسوى هذا الوضع ؟ هناك رأيان.

الرأي الأول : إذا تسبق وتم حجز الثمار قبل قيد أمر الحجز على العقار الذي لا يرتب أي أثر ولا يتولد عليه أية أسبقية.

الرأي الثاني: يرى القانون أن الثمار إذا حجزت قبل قيد أمر الحجز، فهذا يحول دون إلحاق بالعقار، على إعتبار أنه قائم على إعتبار الثمار من توابع العقار وتحجز بحجزه.[5]

---

[1]– مرامرية حمة الحجز التنفيذي، أطروحة دكتواره، جامعة بتجي نختار عنابة. كلية الحقوق ، قسم قانون خاص،2009 ،ص 170

[2] - أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص ص 390 وما بعدها

[3] - أحمد مليجي ، مرجع سابق، ص 279

[4] - أحمد مليجي ، مرجع سابق، ص ص 879 وما بعدها

[5] - خيثر مسعود، مرجع سابق ، ص 301

والقاعدة أن تصرفات الواقعية على الثمار قبل قيد أمر الحجز يكون صحيح ونافذ في حق الدائن المرتهن، ولا ينشأ عليه الحق إلا من تاريخ تسجيل التنبيه،وبيع المحصول قبل جنيه يكون تصرف صحيح إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز، حتى لو تم الجني بعد القيد بشرط لا يوجد تدليس.

الفرع الثالث: تقيد يد المدين في إستغلال العقار وتأجيره

وهنا وجب التطرق إلى أن كان العقار مؤجرا أو كان في يد المدين

1 – **إذا كان العقار مؤجرا:** وفيه وجب التمييز إذا لم يكن المدين قد قبض الأجرة مقدما أو أنه قد قام بقبضها :كما يعرف أيضا بالحد من سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار وإستغلاله ، فالحجز العقاري لا يؤدي إلى نزع ملكه من المدين و إخراجه من حيازته، بل العكس هو الحاصل فالمدين يظل مالكا[1]، هذا ما دعت إليه المادة 897 من قانون المدني أما عن المادة 896 من نفس قانون فإستخلصنا منها: أن التبليغ الموجه للمستأجر بعد تنبيه هبنزع الملكية لدى الغير وأن الإيجار المبرم بعد القيد، إذا لم تعجل فيه الأجرة لا يكون نافذا في حق الحاجز، إلا إذا أمكن إدخاله ضمن أعمال الإدارة الحسنة ،[2] وهو بهذا الشكل لا يهدف إلى الإضرار بالدائنين،أما عن الإيجارات السابقة للقيد فإنه يمكن إبطالها، متى ثبت أن الدائنون أو من يرسو عليه المواد الوقوع في الإضرار بمصالحهم ،هذا ما يفسر أنه يكون المدين المحجوز قد قبضها هنا وجب التميز ما إذا كان الدائن صاحب حق عيني تبعي على العقار أو كان دائنا عاديا.[3]

فإذا كان الدائن صاحب حق عيني تبعي حسب ما أقرته المادة سالفة الذكر 897، وهي التي ميزت بين سريات المخالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة بها، في مواجهة الدائن بناءا على تاريخ تسجيلها أو ثبوته قبل قيد الرهن أو بعد قيده وقبل إعلان نزع الملكية ، فتكون الأجرة من حق المدين أو المحال إليه حتى ولو تضمن ما قبضه من أجرة كان عن المدة من تاريخ إعلان نزع

[1] - نبيل إسماعيل عمر ،مرجع سابق، ص 632

[2] – الوافي فيصل /سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق، ص 117.

[3] – بوشهدان عبد العالي ، مرجع سابق، ص ص 148 وما بعدها

الملكية إلى يوم البيع ، أما إذا قبض المدين الأجرة مقدما لمدة ثلاث سنوات أو حول بها مقدما وكانت المخالصة أو الحوالة ثابتة التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية.

إذا لم تكن الم خالصة بالأجرة مقدما أو الحوالة مسجلة وثابتة التاريخ، فلا يعتد بها وتعتبر محجوزة وتلحق بالعقار، ويكون المدين مسؤولا عنها اتجاه الدائن الحاجز ، أما إذا اشتهرت بالمحافظة العقارية قبل تسجيل أمر الحجز فإنها تنفذ في حق الدائن المرتهن ، وفي حق المشترك بالمزاد والدائنون الآخرون كل هذا يشترط أن لا تتجاوز ثلاث سنوات.[1]

أما إذا لم يكن المدين المحجوز عليه قد ق بض الأجرة مقدما ، فلا يترتب على مجرد تسجيل أمر الحجز على العقار إلزام المستأجر بعدم دفع الأجرة، بين ما يقوم الحاجز بتبليغه على يد المحضر بعدم دفعها للمدين، ويترتب عن ذلك حجزها للمدين لدى الغير.

ومما سبق أنه إتضح لدينا أن الإيجار المبرم بعد القيد إذا لم تعجل فيه الأجرة، لا يكون نافذا في حق الحاجز، إلا إذا أمكن إعتباره داخلا في أعمال الإدارة الحسنة، فلا يهدف إلى الإضرار بالدائنين، كما أنه إذا كان العقار المحجوز عليه مؤجرا لدى الغير قبل قيد أمر الحجز، وكان تاريخه ثابتا، فإنه يسري في حق الحائز ويحتج به في مواجهة غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز وتعد مجرد إعلان المستأجر عن الحجز ،[2] فالملاحظ أن مدة الإيجار لم يتطرق إليها في قانون إجراءات المدنية والإدارية على خلاف ما ورد في قانون المدني حسب المادة 896 منه أقرت بأن الإيجار السابق للقيد لمدة تزيد عن تسع سنوات لا ينفذ في حق الحائز إلا في حدود هذه المادة ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن ،[3] فالعبرة ليس بتاريخ القيد وإنما بتاريخ تبليغ الأمر لتقيد سلطة المدين، وعليه فإن الإيجار طويل المدة هو مساس بأصل الملكية لذلك إشترط المشرع إجراء الشهر[4] ، وإذا رجعنا إلى أمر 75/74 المؤرخ 12 /11/ 1975 والمتعلق بإعداد المسح العام وبتأسيس سجل العقاري في المادة 17 منه

[1] - نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 632.

[2] – خيثر مسعود، مرجع سابق ، ص 298

[3] – نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص ص 633. وما بعدها

[4] – ليلى زروقي ، مرجع سابق ، ص 33

لا يترتب عليه أي أثر بالنسبة للإ يجارات المبرمة لمدة 12 سنة بالنسبة للأطراف أو للغير في حالة عدم إشهارها في صحيفة البطاقات العقارية، فالدائنين العاديين التمسك بهذه المادة لإبطال هذه الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة ولم يتم شهرها.[1]

ومنه صدور المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 21 منه تشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات، طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه في الرسوم التنفيذي رقم 96/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 لتكون نافذة في حق الغير،[2] وطبقا لذلك فالدائنين الحاجزين أو من يرسوا عليه المزاد التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبلا لقيد حقهم ،[3] أما عند الحديث عن أسلوب الغش فقد حاول المشرع التصدي لذلك بحيث يجوز للمحكمة إبطال الإيجارات السابقة للتسجيل إذا أثبت الدائنون أو الراسي عليه المزاد وقع في غش أضر بحقوقهم.[4]

وإن مسألة تقييد سلطة المدين المحجوز عليه في إستغلال العقار المحجوز وتأجيره وتعد من أهم الآثار التي يمكن أن تترتب على قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، كونها تقييد سلطة المدين في تأجير العقار و إستغلاله من أجل مراعاة مصالح الدائنين ، وهذا ما تناولته المادتين 730 و731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونحن هنا بصدد الحالة المتعلقة بالعقار المحجوز مؤجرا، فطبقا لنص المادة 730 فقرة 03 منه فإذا كان مؤجرا وقت قيد أمر الحجز وإعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز ولا يمكن له دفعها إلى المالك، أما إذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه قبل تبليغه الرسمي ويسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها.[5]

---

[1] – خيثر مسعود ، مرجع سابق ،ص 229

[2] - علما أن القانون الفرنسي. يرتب الأثار المتعلقة بالاجراءات إبتداءا من تبليغ .أمر الحجز للمدين وليس من تاريخ قيده في الشهر العقاري وهذا ما يتوازى بالنظر للم.21 من للمرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01/03/993

[3] - عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ،ص ص 132 وما بعدها

[4] – سائح سنقوقة ، مرجع سابق ،ص 290.

[5] - مسعود عبد الله ، مرجع سابق ، ص 235

أما إذا كان العقار محل الحجز الذي تم تأجيره للغير ، وكان ذلك قبل قيد هذا الأمر المتعلق بالحجز وكان له تاريخ ثابت ،[1] وبالنظر إلى المادة 731 من قانون إجراءات المدنية والإدارية فإنه يسرى في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ويحتج به في مواجهتهم ، الأجرة تكون مستحقة من يوم قيد الأمر التي تلحق بالعقار المحجوز ، وبمجرد إعلان المستأجر عن الحجز، يصبح هذا الأخير محجوزا لديه بحجز مال للمدين لدى الغير ، كما تطرقت إلى الإيجارات اللاحقة للتسجيل، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، حتى ولم يتضمن تبليغ البيانات الواجب توافرها ومن دون حاجة لإستتباع إجراء إبلاغ الحجز للمدين،[2] وهذه الحالة لم تحصل فيها المدين المحجوز على الأجرة مقدما، ولا يمكن إلزام المستأجر بعد دفع الأجرة، بمجرد تسجيل أمر الحجز على العقار أو على الحاجز العمل على تبليغهم على يد المحضر القضائي بعدم دفعها للمدين.[3]

أماإذا كان العقار المحجوز في يد المدين لقد تضمنت المادة 730 من قانون إجراءات المدنية والإدارية،[4] في فقرتيها الأولى والثانية تحدثت عن الآثار الناجمة عن وضع العقار تحت يد القضاء، وقد إعتبر المشرع أن المدين بمثابة حارس قضائي على العقارات محل الحجز ، التي تتم وقف إجراءات المتطرق إليها في قانون إجراءات المدنية وإدارية مع إعمال القانون المدني في ذلك،[5] وعلى المدين أداء واجباته في الحراسة بحسن النية وفقا لمعايير الرجل العادي، كما يسأل عن الثمار المجنية بإختلاف ومن شأن المدين الحارس حقه في إقتلاع الثمار اللازمة

---

[1] – أحمد مليجي، مرجع سابق ،ص 899

[2]– أحمد خلاصي، مرجع سابق ،ص 393

[3] – بوشهدان عبد العالي، مرجع سابق ،ص 148.

[4]- م. 730 ق. إ. م. إ. :"إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك . للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا فيه بدون أجرة إلى أن يتم البيع. "

[5] – أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 392

لمعيشته ومعيشة أولاده وذلك لإمتيازات إنسانية ،[1] وعليه إذا كان العقار المحجوز بيد المدين وكان العقار مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بدفع الأجرة مقابل ذلك.

أما إذا تعلق الأمر بالأرض الزراعية فله الحق في زراعتها، وإستخراج ما يقتات منه، فهو يبقى حارس بقوة القانون ، بشرط أن يتمتع عن إتلاف المال أو ثماره كما أجيز لذوي الشأن المطالبة من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطة أو عزله من الحراسة [2] وفقا لنص المادة 140 فقرة 1 من القانون المدني ،[3] فالحائز بإعتباره حارسا للعقار مسؤول عن الحريق الذي يصيبه إذا ما تسبب فيه بخطيئته و إلا كان معفى من المسؤولية، وقد جرى العمل في فرنسا للمدين أن يأخذ من ثمار الأرض الزراعية ما يلزم لمعيشته له ولمن يعولهم حسب نص المادة 592 فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية الفرنسية التي تمنع الحجز على ما يلزم من الدقيق والحبوب اللازمة للمدين وأسرته لمدة شهر.

المطلب الثاني: إجراءات التمهيد للبيع العقار

التمهيد للبيع العقار يختلف عن التمهيد لبيع المنقول لاختلاف طبيعة التعامل فيها ومرحلة إعداد العقار للبيع في المزاد العلني ، لا تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز،و إنما يبدأ أن بإعداد قاعة شروط البيع و إيدعها لدى كتابة ال ضبط المحكمة التي يجرى التنفيذ في دائرة اختصاصها، وإخبار ذوي الشأن الذي أوجب القانون إخبارهم بها حتى يتمكنو ا من تقديم اعتراضاتهم، ثم لإعلان عن جلسة المزايدة ثم الشروع في البيع وتتم مرحلة إعداد العقار للبيع كالتالي:[1]

-إعداد قائمة الشروط البيع- لإخبار ولإعلان عن القائمة - الاعتراض على قائمة شروط البيع نتطرق إلى هذه النقاط الثلاث في ثلاثة فروع متلازمة وفق هذا التسلسل.

[1] - أحمد خليل، مرجع سابق ، ص 425

[2] - مرامرية حمة ، مرجع سابق ،ص 168.

[3] - م. 140 / 1 ق. م. :"من كان حائز بأي وجه كان العقار أو جزء منه أو منقولات حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو الغير عن الأضرار التي يسببها هذا الحريق، إلا إذا أثبت أن الحريق ينسب آلة خطيئته أو خطأ من هو مسؤول عليه.".

الفرع الأول :إعداد قائمة شروط البيع ولإعلان عنها

لقد حدد المشرع الجزائري إجراءات قبلية يجب إتخاذها قبل جلسة البيع بالمزاد العلني،[1] وفي البداية وجب أن نعرج على التعريف الخاص بها أو ما تعرف بدفتر الشروط، فهي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تمكن من تقديم المفهوم الدقيق للعقار المطلوب بيعه، وأيضا الشروط المتعلقة بالمزاد العلني، فيقوم المحضر القضائي أو محافظ البيع بتحريرها، بحسب الشخص الذي يباشر البيع، ثم يقوم بإعدادها لدى كاتبة ضبط المحكمة المختصة إقليميا،[2] .وهذه البيانات الإلزامية تطرقت إليها المادة 737 من قانون إجراءات المدينة والإدارية، التي تبدأ بتقديم الطلب إلى المحكمة المختصة التي تباشر أمامها إجراءات الحجز على العقار، ومن أجل تحديد جلسة لبيعها، إذا لم يكن قدتم تحديدها في قائمة شروط البيع في المادة قانونية المذكورة سابقا، التي يفهم أنه خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء بالدين، فيحرر القائم بالتنفيذ شروط البيع ويودعها بقلم كتاب، مع إرفاق القائمة بالوثائق التي نصت عليها في المادة 738، لذلك توجب علينا تقسيم هذا الفرع إلى عناصر تمكن من فهمه على الوجه الدقيق سنتناول فيه الإجراءات القانونية لقائمة شروط البيع، ثم تبيان الآثار القانونية المترتبة عن إيداع قائمة شروط البيع وحسب الرأي الفقهي الحديث بفرنسا فإن القائمة تعتبر قبل جلسة الإعتراض مشروعا العقد يقدم من جانب واجب أما بعد الفصل فيها تعد عملا نهائيا مشكلا لشرعية الأطراف. [3]

1 – الإجراءات القانونية لقائمة شروط البيع : تتم عملية إعداد العقار للبيع وفقا لمقتضيات المواد من 737،738،740،741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حالة عدم إستجابة المدين بالطرق الودية أن يحرر المكلف بالتنفيذ قائمة تحتوي على شروط البيع و إيداعها بأمانة ضبط المحكمة،[4] مع العلم أن مراحل التنفيذ على العقار تنقسم إلى مرحلتين أولها الحجز على

[1]– حسيان رضا ، مرجع سابق ،ص 122

[2] – أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 396

[3] - أمال كرباح ، مرجع سابق ،ص 24

[4]– الوافي فيصل / بسلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 107.

العقار المملوك للمدين لوضعها تحت يد القضاء تمهيدا لبيع ثم تليها إجراءات التمهيدية كإعداد العقار للبيع، وتحرير وإيداع قائمة شروط البيع إلى أخذ إجراء.

وعليه فالذي يقوم بتحرير قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل 30 يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز هذه القائمة الشروط الواردة في نص المادة 14 من قانون 03/06 المتضمنة تنظيم مهنة المحضرين.

وعليه الأشخاص المنوطين بهذا الإجراء والذ ين يتم إبلاغهم بتمام إيداع هذه القائمة حتى يتمكنوا من الإطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم ومعارضتهم فيها والمتوفرة قبل المزايدة بثلاثة أيام، وهي أسباب جدية تحول دون إعلام ذوي الشأن بذالك لذا يطلب قاضي الاستعجال طلب تمديد هذا الأجل خمسة عشر يوم أخرى،[1] كما يمكننا التطرق إلى العلاقة الموجودة بين الحائز والبائع أي المدين الذي باع له العقار وكان مثقل، برز بهذا الش أن رأيان أما الأول: فيرى أن الحائز ملزم بثمن الذي رسى بيه المزاد عليه فقط، ويرجى بالباقي على البائع ، أما عن الرأي الثاني: فيرى أن الحائز يبقى ملزم بالثمن الذي اشترى بيه من مالك العقار الأول ولا يمكنه الرجوع عليه كما أعتم في الرأي الأول، [2] كما يجب تنظيم مهنة المحضر القضائي كالتوقيع والدمغ بختم الدولة، إلى جانب البيانات المقررة في نص المادة 737 قانون إجراءات المدينة والإدارية .

فجب أن تشتمل قائمة شروط البيع على ما يلي:

- بيان السند التنفيذي الذي حصلت إجراءات التنفيذ بمقتضاه.
- بيان تبيلغ الحجز مع التنويه بتسجيله.
- تعيين العقار المحجوز تعيينا دقيقا نافيا للجهالة.
- شروط البيع وتحديد شكل العقار ووصفه.
- الثمن الأساسي والمصاريف.

وتحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة، ويوقع عليها كاتب الجلسة.[3]

---

[1]- V : HAKIM BUOLARBAH . Droit judiciare privé, (la saisie exécutif sur l'immobilier) ,1 ere . ed ;2008 ,p. 160

[2] – الرأي الأول سارت عليه محكمة النقض الفرنسية (C. C. .F.)

[3] – أحمد خلاصي، مرجع سابق ،ص ص 396 – 397

كما يتعين على المحضر القضائي خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط، أن يبلغ رسميا لأشخاص التالية حسب ما أقرته المادة 740 وهم: المدين المحجوز – الكفيل العيني والحاجز أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشيوع إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاع – الدائنين المقيدين وبائ ع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقام أو المقايض به إن وجد ،[1] مع وجوب الإشارة إلى إسم ولقب وموطن كل منهم، وعند تعيين العقارات في أمر الحجز وجب بياني موقعها ومسافتها وحدودها، ورقم القطعة الأرضية، وعن تحديد شاغل العقار وصفته وسبب شغله أي هل مؤجر أو معار أو شاغل، [2] وأنه عندما يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط المحكمة المختصة ما لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل شهر، كما تم بيانه سابقا وذلك من تاريخ الرسمي لأمر الحجز،[3] أي أنه عند قيام الدائن المباشر لإجراءات إيداع قائمة شروط البيع، أما المحكمة المختصة فتقوم بدراسة الإيداع في مهلة 10 أيام التالية لإيداع من أجل إخبار المدين بتمام هذا الإجراء، وعليه فبيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع، فيتولى رئيس المحكمة المختص إقليميا التأثير على محضر الإيداع قائمة شروط البيع، وتاريخ الجلسة والاعتراضات، وتحديد جلسة لا حقة للبيع، وتاريخ وساعة إنعقاده، وإذا خلت هذه القائمة من هذه البيانات تكون قابلة لإبطال بناءا على طلب كل ذي مصلحة، خلال أجال أقصاه في جلسة الإعتراضات و إلا سقط حق التمسك بإبطالها، ويمكن إعادة تحديدها على نفقة المحضر القضائي متى إلغائها.[4]

أما إذا كان العقار تحت يد الحائز فيوجه الإنذار له، إما في حالة الوفاة يكون تبليغ الرعي إلى ورثته هؤلاء بصفته الجماعية، دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، وإن لم يكن لهم

---

[1] – الوفي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 108

[2] – حسين فريحة ، المبادئ الأساسي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ، 2010 ص 301

[3] – يحدد المعيار بـ 40 يوم لإيداع قائمة شروط البيع بالنسبة للقانون الفرنسية. م. 688 . ق. إ. م. ف. و90 يوم في ق. المصري في م. 414 . قانون المرافعات المصرية.

[4] – حسين فريحة، مرجع سابق ، ص 302

موقع معروف ففي موطن المتوفي، [1] كما يوجه الإنذار لدائنين أصحاب الحقوق العينية على العقار، سواءا تعلق الأمر بحقوق الرهن أو امتياز أو إختصاص، شرط أن تكون حقوقهم هذه مقيدة قبل تسجيل أمر الحجز، ويوجه الإنذار إلى الدائنين المسجلين في الشهادة العقارية المسلمة للمحضر القضائي من طرف المحافظ العقاري بعد قيد أمر الحجز.[2]

كما يتضمن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فصلا عن البيانات المعتادة وهي العناصر المذكورة في نص المادة 741 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- تاريخ أو ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- إنذار المبلغ لهم لإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحكمة وإلا سقط حقهم في التمسك به.[3]

وعليه فإن شروط البيع هي تلك الشروط المقترحة من طرف الدائن من أجل مباشرة إجراءات التنفيذ لكي يتم البيع على أساسها، وتعرض على أصحاب الشأن من أجل إبداء عما يروه مناسبا من ملاحظات وهي تختلف من حالة إلى أخرى، فيلتزم بها الراسي عملية المزاد باعتبارها شريعة المزاد، كما يمكن أن تندرج في دفتر الشروط بعض البنود المتعلقة بكيفية البيع وضمان دفع، ولا عبرة لشرط المخالف للنظام العام والآداب العامة.

كما تناول منع بعض الأشخاص من دخول المزاد من غير وجه حق، أو شرط السماح للممنوعين من الشراء بالدخول في المزاد.[4]

---

[1] – الوفي الفيصل / سلطاني عبد العظيم ، مرجع سابق ، ص 108

[2] – ملزي عبد الرحمان ، مرجع سابق ، ص 15

[3] – الوافي فيصل / سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 109

[4] – أمال كرباج، مرجع سابق ، ص 28

وأنه إذا كان من بين الدائنين المعقدين في الشهادة العقارية، بائع العقار المحجوز أو المذكورة سالفا، فإنه إذا لم يبادر برفع دعوى فسخ العقد أو عدم مباشرته إعادة للبيع بالمزاد العلني، والتأشير بذلك في قائمة شروط البيع قبل 03 أيام، فهنا يسقط حقه في مواجهة من يرسو عليه المزاد، [1] والقانون قد رتب جزاء عن عدم القيام بتوجيه الإنذار بقائمة شروط البيع، وأنه إذا لم يتم تبليغهم يترتب عدم جواز إحتجاج عليهم بإجراءات الخاصة بالتنفيذ،[2] وعليه فمتى كان هذا الإنذار بالإبطال طبقا للقواعد العامة للبطلان، وذلك متى تخلفت البيانات المتواجدة في المحاصرة التي يحررها المحضرين القضائيين من لهذا الشأن.[3]

2 – الأثار القانونية المترتبة لإيداع قائمة شروط البيع

كما تقرر الإشارة إليه سابقا، أنه يترتب على عدم إخبار أو تبليغ ذوي الشأن جميعا أو أحدهم هو عدم جواز الإحتجاز عليهم أو على الإجراءات التالية بعد إيداع والمتعلقة بالتنفيذ، أي أنه لم تشتمل ورقة التبليغ على البيانات العامة والخاصة الواجب توفيرها فيها بإعتبارها من أوراق المحضرين، هو جواز المطلوب بتبليغه، الرفع ببطلان قبل إثارته لأي دفع أو دافع أخر.

وبالتالي فمتى كان الإنذار صحيحا وتم تأشير بحصول الإعلان بإيداع قائمة شروط البيع ترتيب جملة من الآثار القانونية والمتمثلة: –حفظ تسجيل أمر الحجز من السقوط.

- أن يصبح جميع الدائنين مقيدة حقوقهم قبل تسجيل أمر الحجز، وجميع الدائنين الذين سجلوا تنبيهاتهم طرفا في الإجراءات من تاريخ التأشير حصول الإخبار ولا يجوز بعد ذلك شطب التسجيلات والتأشيرات المتعلقة بالإجراءات إلا برضى هؤلاء الدائنين جميعا أو بمقتضى أحكام نهاية عليهم فالمشرع رأى أنه قد يكون لغير من يوجب القانون إخبارهم بإيداع القائمة مصلحة فيبادر بالإطلاع على قائمة لإبداء ما يمكن له من أوجه الإعتراضات.

[1] – أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 399

[2] – ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق ،ص 51

[3] - سلماني بلقاسم، الحجز التنفيذي على العقارات وفقا للقانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2011 ، ص 59

لذلك أوجب القانون الجزائري على غرار القانون المصري القائم بالتنفيذ أنه يعلن عن إيداع القائمة عن طريق إجراءين النشر والتعليق، كما أجاز لأي شخص الإطلاع على قائمة دون أن يتطلب صفة أو مصلحة معينة لهذا الإطلاع، فلا رقابة لأحد في هذا الصدد ومن ثم يملك الإطلاع الراغب في الشراء، كما يملكه كل من يخشى أن يمسه البيع، [1] أي أنه بعد إيداع قائمة شروط البيع وإخبار بإيداعها والتأثير علي هامش تسجيل أمر الحجر تصبح إجراءات التنفيذ ملكا لكل دائن من الدائنين المذكورين في السابق.[2]

وعليه فحق الإطلاع يملكه كل شخص يرغب في الشراء، كل من يخشى أنه يمسه هذا البيع الذي سيتم، ويتم إعلان عن قائمة شروط البيع إما بإحدى الصحف اليومية، أو الإلصاق على لوحة الإعلان الموجودة بالمحكمة، ويودع محضر التعليق ونسخة من الصحفية في ملف التنفيذ، القواعد المتقدمة المنصوص عليها في المادة 747 من قانون إجراءات المدنية والإدارية التي تلزم المحضر القضائي بعد إيداعه قائمة شروط البيع نشر مستخرج من هذه القائمة جريدة يومية وطنية وتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال 8 أيام التالية لأخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، على أن ترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، كما أجاز لكل شخص إطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة المختصة.[3]

الفرع الثاني: الإخبار والإعلان عن القائمة

حتى تم إيداع قائمة شروط البيع وجب على قلم كتابة الضبط الإعلان عن هذا الإيداع، ويتم ذلك بإخبار أصحاب الشأن في التنفيذ بالإيداع والتأشير بهذا الإخبار مكتب التعمير العقاري، ويعرف ذلك بالإعلان الخاص، أما عن العام يكون عن الإيداع بالنشر واللصق لكل شخص الإطلاع عليها بقلم كتابة ضبط.[4]

[1] – أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص ص 694 ، 695

[2] – أحمد أبو الوفاء ، المرجع نفسه، ص 693

[3] – سائح سنوقة ، مرجع سابق ، ص 968

[4] – إسماعيل إبراهم الزيادي ، مرجع سابق ، ص 101

المحكمة ونتصرف في ذلك عنصرين هما الإخبار بإيداع القائمة ثم القائمة ثم يليه الإعلان العام.

1 – الإخبار بإيداع القائمة : ويقصد به الإعلان الخاص وهو إخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة تاريخ إجراء جلسات المزايدة لبيع العقار.

أ – الأشخاص الواجب إخبارهم : حسب المادة 747 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، فيجب على المحضر القضائي أن يتولى إخبار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه الحائز الكفيل العيني، بتاريخ والمكان وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، [1] أي نفسهم الذي يتم إخبارهم عن قائمة شروط البيع، ويجب على كتابة التي تباشر أمامها الإجراءات إخطار مصلحة الضرائب بعلم لوصول بالإيداع القائمة.[2]

+ هل يجوز إخبار غير من تقدم ذكرهم؟ حسب المصلحة وعليه فلا يجوز إخبار الدائنين العاديين غير الحاجزين أو الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة بعد تسجيل التنبيه أو أصحاب الحقوق العينية الذين لم يقيدوا حقوقهم كما هو الحال بالنسبة لواضع اليد على العقار لو كان غير مالكه، حتى نتفادى قيام منازعات بعد فوات منها، الإعتراض التي تعرقل أو تبطل إجراءات التنفيذ.[3]

ب – ميعاد الإخطار : يتمثل هذا المعياد الذي يخص أصحاب التنفيذ هو 8 أيام على الأقل من تاريخ الجلسة البيع حسبما أكدت عليه م 747 و م 753 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

جـ ـ البطلان المتعلق بالإخبار : حسب الفقرة الثالثة من المادة 747 لم يتطرق إلى هذا الإجراء، إلا أنه وجه طلاق بالنظر إلى حالة التي تم التطرق إليها المادة 60 من نفس القانون المتعلقة بالقواعد العامة للبطلان،[4] والبعض يرى خلاف ذلك متى يلحق بهؤلاء أي ضرر.

---

[1] – حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص ص 304 وما بعدها

[2] – إسماعيل إبراهيم الزيادي ، مرجع سابق ، ص 102

[3] – إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ، ص 303

[4] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 305

د – الإشهار عن الإخبار وآثاره : يتولاه محافظ الشهر العقاري، يكون على هامش تسجيل التنبيه فيترتب عليه حصول إخبار بشأن إجراءات التنفيذ على العقار، ويجعل هؤلاء مشتركين في ذلك بدعم القانون.[1]

الفرع الثالث: الإعتراض عن قائمة شروط البيع ودعاوي وقف البيع

ونظرا لأهمية التي يكتسبها قائمة شروط البيع فقد أوجب المشرع إبداء الإعتراضات من قبل أصحاب المصلحة، حتى لا تكون هناك معوقات تبعا لذلك، كما يمكن أن تتخللها عراقيل وصعوبات أو إشكالات تصادف عمل القاضي التي من شأنها إتمام عمليات البيع بالمزاد أو ما تسمى بدعاوى وقف أو تأجيل وحتى الفسخ لذلك نعالجها في عنصرين متباين، فنتطرق إلى بيان الإعتراض على قائمة الشروط، والدعاوى الناشئة عن ذلك والتي تؤدي إلى وقف في وجه إتمام هذه العمليات المتعلقة بالبيع.

1 – الإعتراض على قائمة شروط البيع:

هو عبارة عن منازعات موضوعية في إجراءات التنفيذ على العقار والمنصبة على العيوب المتعلق، أما بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو الاعتراض عليها لأي سبب بشرط أن يكون مؤثر في عمليات التنفيذ.[2]

كما يعتبر وسيلة قانونية تقدم من طرف الشخص صاحب المصلحة، والذي يرى أن شروط بيع العقار الواردة في القائمة من شأنها إلحاق أضرار به، ولعل الغاية التشريعية هي تطهير الإجراءات من العيوب سواء تعلق الأمر ببطلان إجراءات التنفيذ أو بشروط البيع، قبل الوصول لمرحلة البيع، فلا يتقرر البيع بالمزاد العلني إلا بعد صدور أحكام نهائية في هذه المسائل.[3]

وهو بهذا المعنى يشكل منازعة في التنفيذ، يتم عرضها أمام القضاء بموجب دعوى قضائية وفق قواعد إستثنائية ومواعيد معينة، فهذه المنازعة تنتج في خصومة، قد تؤدي لوقف إجراءات.

[1] – إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق ،ص ص 106 وما بعدها.

[2] – أحمد خلاصي، مرجع سابق ، ص 401.

[3] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ،ص ص 65 . 66

التنفيذ إلى حين الفصل بحكم نهائي، فلو كانت صحيحة لأدت إلى بطلان التنفيذ ومن ثم تعديل شروط البيع، [1] ومنه تنشأ وتثبت صفة المعترض للمدين المراد بيع عقاره المحجوز، والكفيل العيني بإعتبار أن عقاره الضامن للدين قد يباع بالمزاد، والمالكين على الشيوع على أساس أن أنصبتهم مفرزة، مما يجعل الجميع متضرر، والدائنين المقيدين وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به بإعتباره من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار.

ولكن إذا لم يتم إعتراض على القائمة بل تم توجيه بعض الملاحظات حول ما يتعلق بعمليات وشروط البيع، فهنا لا يحتاج الأمر إلى رفع دعوى بهذا الشأن، حيث أنه يمكن إضافة بعض الشروط لأن فيها مصلحة مشروعة لطالبها، ومنه طلب صاحب الارتفاق الذي يشير إلى حقه حتى لا ينازعه فيها المشتري.

كما يمكن أن يكون التعديل بالحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة كطلب حذف شرط عدم رد الثمن وهي حالة استحقاق العقار من طرف الغير.

كما لم يشترط المشرع الجزائري وجود ترتيب معين لأوجه البطلان، حيث أنه سوى بين أوجه البطلان الشكلية والموضوعية، فأوجب إبدائها بطريقة الاعتراض على قائمة شروط البيع و إلا سقط هذا الحق والاعتراض باعتباره خصومة قضائية في التنفيذ على العقار ميعاد معين وإجراءات محددة قانونا، وطريق الإبطال هو أحد الإجراءات الخاصة بالتنفيذ.[2]

أ – وأن أصحاب الحق في تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع:

بالنسبة لأطراف التنفيذ يجوز للمدين الحائز، الكفيل العيني، والدائنين الحاجزين، والدائنين المقيدة حقوقهم قبل تسجيل تنبيه نزع ملكية العقار المحجوز عليه الإعتراض على قائمة شروط البيع أما عن الغير فكل من له مصلحة في الاعتراض على قائمة شروط البيع، سواء الدائن العادي الذي لم يحجز على العقار، والدائنين الذين قيدوا حقوقهم بعد تسجيل التنبيه نزع ملكية

[1] – نبيل إسماعيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق ، ص 644

[2] – مدحت محمد الحسيني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص 657

العقار المحجوز وصاحب حق الإنتفاع، أو الارتفاق على العقار المحجوز، أو مستأجر هذا العقار.[1]

ب – بخصوص إجراءات الإعتراض : بقدم حسب نص المادة 742 من قانون إجراءات المدنية والإدارية بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أو من ورثيهم في التمسك بها وتعقد في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل فيها رئيس المحكمة بأمر غير قابل للطعن في أجل حماية أيام كأقصى حد وفي غير ذلك يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به، وعليه فلا تحدد الجلسة، الخاصة بالاعتراض لأنه قد سبق تحديدها عند إيداع قائمة شروط البيع، وقد أجاز القانون إبداء بعض الطلبات عن طريق الاعتراض كطلب وقف البيع أو تأجيله. [2] ويقصد بهذه الطلبات التي يتم إبدائها من كل ذي مصلحة من أجل تحديد شروط البيع.

2 – دعوى وقف البيع أو تأجيله : تقررت هذه الدعاوي لتصفية منازعات التنفيذ قبل البيع بالمزاد العلني، فبرجوع إلى قانون إجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نص على حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات وهي تتمثل في:

- طلب وقف بيع العقار المحجوز للحد من الأثر الكلي للحجز طبقا للنص المادة 743 قانون إجراءات المدنية والإدارية.
- طلب تأجيل البيع طبقا لأحكام المادة 744 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- طلب وقف إجراءات البيع لرفع الدعوى الفسخ على المدين حسب المادة 745 من قانون سالف الذكر.

1 – **وقف البيع:** حيث أنه يمكن رفع دعوى إستعجالية تهدف إلى الاقتصار على البيع بعض العقارات المحجوزة، فيتقرر للدائنين ولو بعد رسو المزاد له استكمال بيع العقارات التي تم استثنائها من البيع إذا لم يكفي ما بيع للوفاء، أما في حال العكس فإن الحجز يزول بالنسبة

[1] – محمد السيد عمر التحيوي، مرجع سابق ،ص ص 16 وما بعدها.

[2] – حسين فريحة، مرجع سابق ، ص ص 305 وما بعدها.

للعقارات الموقوفة بيعها، وعليه فإنه على رئيس المحكمة أن يحد بأمر إستعجالي العقار الذي يباع بشكل مؤقت.[1]

2 – تأجيل البيع: يتقرر ذلك متى كانت الأسباب قوية، بحيث يقع على عاتق طالب إستعجال إثبات الإيرادات السنوية للعقار في طريق سنة واحدة كافية للوفاء بجميع حقوق الحاجزين،[2] ومنه إذا تم الحكم بتأجيل البيع يحدد القاضي لأجال الذي تبعد فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء.

3 – رفع دعوى الفسخ : إذا كان المدين المحجوز علبه قد اشترى العقار ولم يوفى بثمنه أو قد قايض بصدده ولم يدفع الفرق جاز للبائع أو المقايض المطالبة بفسخ عقد البيع لسبب المذكور أنفا سواء تلقت الأمر بعدم الوفاء أو الثمن أو الفرق، يتم ذلك بالطرق العادية، بموجب عريضة أمام محكمة الموضوع، ويدون في ذيل القائمة شروط البيع كما تم إيضاح ذلك بثلاثة أيام على الأقل والإسقاط حقه بالاحتجاج بالفسخ،[3]كما سبق الحديث أن هذه لدعوى يقدمها ذوي المصلحة في شكل اعتراض على قائمة شروط البيع، إذا لم يوفى المدين بثمن العقار المباع له من طرف البائع أو لم يكن قد دفع فارق المقايضة فإن هذا البائع أو المقايض من حقه رفع دعوى فسخ عقد البيع أو المقايضة لأن له امتياز على ثمن البيع أو الفارق يرد على العقار المحجوزة ومن شان هذه الدعوى توفيق إجراءا البيع بالمزايدة.[4]

توصلنا إلا أنه من الحجوز التنفيذية وهو إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كافية المنقولات للوفاء بالدين، يتم بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرية اختصاصها العقار والذي يكون إما من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي، ويقوم المحضر القضائي بعملية تبليغ أمر الحجز إلى المدين، ثم مررنا على بعض الحالات المتعلقة بمسألة

---

[1] – رابح حماني، مرجع سابق ، ص ص 10 وما بعدها.

[2] – أمال كرباج ، مرجع سابق ، ص 36

[3] – أحمد أبو الوفا، مرجع سابق ، ص ص 709 وما بعدها.

[4] – محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية الجزائري، استشارات قانونية مجانية بتاريخ: 13 – 11 – 2019 ،ص 28 الحجز العقاري ضمن قانون إجراءات الم. والإ.

http// : www.mohmah. not./lain/

التنفيذ على العقار سواء تعلق الأمر بيد المدين أو الحائز وهو كل من انتقلت إليه ملكية العقار المرهون، أو بيد الكفيل العيني الذي يقدم إليه شخص عن الدين ثم انتقلنا إلى بيان الآثار المترتبة على الحجز على العقار وذلك بتقييد يد المدين في التصرف في العقار المحجوز أي عدم نفاذ التصرف على العقار، ثم إلحاق الثمار بالعقار المحجوز، وأخيرا عمدنا إلى بيان تقييد يد المدين في مسألة استغلال العقار وتأجيره.

وخلصنا في الأخير إلى التعريج على الإجراءات التي تسبق عملية بيع العقار وهي إجراءات التمهيدية، حيث يثير تسجيل الحجز على مستوى المحافظة العقارية يتم الإعداد قائمة شروط البيع، والإخبار والإعلان عن القائمة والاعتراض على قائمة شروط البيع ودعاوى وفق البيع.

يتم في الفصل الثاني سنعرج إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ.

الفصل الثاني :إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ.

بعد إيداع قائمة شروط البيع والفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل للطعن وبعد تحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه وكذا الفصل في إجراءات التعليق والنشر، وبذالك ننتقل إلى المرحلة الإجراء وهي بيع العقار بالمزاد، وهو أول إجراء يبدأ به قاضي التنفيذ، أي أنه بعد الإنتهاء من إعداد العقار المحجوز للبيع يتم تعيين موعد البيع بالمزاد العلني والإعلان عنه، ولجلسة البيع بالمزاد العلني شروط يجب توفيرها لصحة إنعقادها وتسييرها من طرف القاضي، حتى لا يترتب على جلسة البيع بالمزايدة البطلان في حالة عدم احترام هذين الإجرائين وعليه فتجري هذه العملية في جلسة الحجوز العقارية في الوقت المحدد والتي تتطلب إتباع إجراءات محددة تستمر لغاية صدور حكم رسو المزاد، فتعمل على دراسة بيان طبيعته ومدى حجيته، وكذا الآثار المترتبة عليه من نقل الملكية وتطهيرها، ولبيان كيفية توزيع حصيلة التنفيذ، فنبدأ ببيان ماهيتة حصيلة التنفيذ مع ذكر الدائنون المستأثرون بها، ثم ننتقل إلى كيفية توزيع هذه الحصيلة بدون قائمة قضائية وهو ما يعرف بـ "التوزيع المباشر" أو" التوزيع الإتفاقي"، لنتوصل إلى كيفية التوزيع بالقائمة القضائية التي سينتهي بالضرورة إلى حكم يصدره القاضي، ثم نتعرض إلى المنازعات الوقتية المتعلقة بدعوى استحقاق الفرعية التي سنتطرق خلالها إلى بيان ماهيتها وإجراءاتها وكبفية رفعها والحكم القاضي مع إدراج إمكانيات الطعن في هذه الأخيرة وللتفصيل في كل هذا إرتأينا معالجة هذا الجانب الإجرائي المتعلق بالبيع العقار في المزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ وما يلازمه من خلال دعوى الإستحقاق الفرعية إلى مبحثين متباينين هما على التوالي:

المبحث الأول: البيع بالمزاد العلني وحكم رسو المزاد وآثاره .

المبحث الثاني: توزيع حصيلة التنفيذ ودعوى الإستحقاق الفرعية .

المبحث الأول: البيع بالمزاد العلني وحكم رسو المزاد وآثاره

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون إجراءات المدنية والإدارية، والتي يستخدم فيها كل العروض التي ستنتهي برسو المزاد في حكم يتضمن جميع الإجراءات التي يمر بها الحجر، كما يترتب الحكم رسو المزاد، التزامات على عاتق كل من الراسي عليه المزاد، وأن هذه الإجراءات المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني، لابد من يتولاه شخص خوله القانون هذه المهمة والذي يقوم بالإعلان عنه، مع إرفاقها بالبيانات اللازمة، وكل ما يتعلق بهذه الجلسة سواء قبلهاّ إذا ما تقرر تأجيلها بناءا على أمر رئيس المحكمة أو بعدها من إفتتاح العروض،ومن ثم تحرير محضر رسو المزايدة، ومن المعلوم والمتعارف عليه أن صدور حكم رسو المزاد بعد خاتمة إجراءات البيع، كون هذا الحكم يحمل نوع الخصوصية، فلا بد أن يشمل على مجموعة من البيانات المقررة قانون، وهذا ما سيتولد عنه أو ينجر عنه جملة من الآثار القانونية التي يتقرر بموجبها نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد وتطهير العقار من الحقوق الواردة فيه،ولذالك سنتناول هذه الإجراءات في مطلبين أساسيين وهما :البيع بالمزاد العلني، طبيعة الحكم وبيانات.

المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني.

لقد تطرقنا إلى مقدمات التنفيذ وبإستعراض جميع الإجراءات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، وبموجبه تتم عملية التنفيذ الجبري وذلك بواسطة ما يتعارف عليه بالمزاد العلني، ويتقرر ذلك بعد الولوج على الإجراءات التمهيدية الخاصة ببيع العقار محل الحجز أو التنفيذ، وهذا بعد إعداد قائمة شروط البيع ثم الإخبار والإعلان عن هذه القائمة، ومنح ذوي الشأن حق الإعتراض عليها للوصول إلى مرحلة البيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وعليه يتم ذلك عن طريق شخص خوله القانون القيام بمثل هذه الأعمال والذي يتولى مسألة الإعلان والإخبار بيوم البيع حتى تصل إلى علم كل المعنيين بهذه العملية، مع إرفاقها بجملة من البيانات القانونية اللازمة، وكذا إتباع جميع الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة، وبذلك سنتناول تفصيل هذه المرحلة المتعلقة بالبيع بالمزاد العلني في ثلاثة فروع متباينة وفيها سنتطرق في البداية إلى

تحديد الشخص القائم بعملية البيع ثم الإعلان عن المزاد العلني ثم نتطرق في الأخير إلى الإجراءات الفاصلة بجلسة المزايدة.

الفرع الأول: تحديد الشخص القائم بالبيع

يجرى البيع بالمزاد العلني معرفة القائم بإجراء التنفيذ محافظ البيع أو المحضر القضائي بعد جرد الأشياء المحجوزة، وقد نص القانون على الإعلان عن تاريخ ومكان المزاد للجمهور بكل وسائل النشر التي تتناسب مع أهميتة هذا الحجز، كالنشر في إحدى الصحف اليومية المقدرة لنشر الإعلانات القضائية أو بلصق الإعلان في المقر الإدراي التابع له المكان كالبلدية أو الولاية أو نشر في لوحة الإعلانات بالمحكمة[1].

حيث أنه قد سبق القول أن الشخص الذي خوله القانون القيام بجميع مقدمات التنفيذ على العقار هو المحضر القضائي، ويتقرر ذلك بعد استفاء جميع المقدمات حتى نصل لمرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، وهي مهمة موكلة مبدئيا إلى المحضر القضائي كونه من سيعقد جلسة البيع بالمزايدة ويتولى الإشراف عليها من وقت إفتتاح هذه العملية إلى غاية رسو المزاد على الشخص الذي يقدم أكبر عطاء،وقد خول المشرع الجزائري أساس هذه المهمة بالرجوع إلى نص المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، [2] بموجب ذلك يمكنه أيضا من إيداع حصيلة التنفيذ بخزينة المحكمة التي تم إقرارها فيها عملية البيع أي التي يتبعها مكان البيع، [3] ويجوز للمحضر القضائي أن يتخلى عن إجراءات البيع هذه لصالح محافظ البيع وفي هذه الحالة يتولى المحضر القضائي شخصيا تسليم أوراق التنفيذ ومحضر الجرد للأموال المحجوزة إلى محافظ البيع مقابل وصل الإبراء.[4]

---

[1] – العربي الشحط / نبيل صقر، مرجع سابق، ص 127

[2]– ق. رقم 03/91 المؤرخ في 08 يناير 1991 المتضمن مهنة المحضر القضائي المعدل والمتمم . بالقانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/ 02 / 2006

[3]– أحمد خلاصي ، مرجع سابق، ص 446

[4]- الوافي فيصل/ سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق ، ص 83

ولما تعرضنا إليه مسبقا إلى ما يتعلق بالمحضر القضائي في مسألة توقيع الحجز العقاري أو ما يعرف بمقدمات التنفيذ فتطرقنا بالتفصيل إلى شخصه ومهامه ومساءلته، وفي هذا الإطار رأينا الانتقال إلى بيان كل ما يتعلق بمحافظ البيع بالمزايدة لتجنب عملية التكرار، فعمدنا إلى الإحاطة به من حيث الماهية وبيان شروط إلتحاق بهذه المهنة، وكذا مهامه من أجل تفعيل هذه الإجراءات بشكلها القانوني وهذا ما ستتناوله بالتفصيل عند معالجة هذه النقطة إجرائية.

1- تعريف مهنة محافظ بالبيع بالمزاد العلني:

لقد استحدثت هذه المهنة بموجب الأمر 02/96 المؤرخ في 1996/01/10 ثم تلاه المرسوم التنفيذي رقم 191/96 المؤرخ في 1996/09/02 الذي حدد شروط التحاق بالمهنة وممارستها ونظامها الانضباطي وقواعد تنظيمها وسير أجهزتها معتبرا محافظ البيع بالمزاد العلني ضابط عمومي يتولى تسير مكتبه لحسابه الخاص وتحت مسؤوليته ومراقبة وكيل الجمهورية الذي يقع مكتبه في دائرة إختصاصه، [1] وبذالك أصبح محافظ البيع هو الذي يقوم بالإجراءات بيع العقارات المحجوزة بالمزاد العلني، ولكن الملاحظ أن بعض الولايات لا تزال هذه المهام ضمن صلاحيات المحضر القضائي دون غيره، على غرار ولايات أخرى التي تستند هذه المهام لمحافظ البيع بالمزايدة، الأمر الذي جعل منه أو أعتبر وكيلا عن الشخص الذي يرغب في الإستعانة بخدماته.[2]

2- شروط الالتحاق بالمهنة:

يترك بنفس الشروط العامة المقررة للمحضر القضائي وبتالي يشترط في كل من يريد الالتحاق أو ممارسة هذه المهنة في أن يكون:

- جزائري الجنسية - بالغ سن 25 سنة على الأقل - أن يكون حاصل على شهادة ليسانس في الحقوق أو ما يعادلها - التمتع بالحقوق المدنية - وأن لا يكون محكوم عليه بأي عقوبة مخلة بالشرف أو أي خيانة - أن يخضع وجوبا لإجراء مسابقة لإلتحاق بالمهنة وبعدا إجتياز

[1]- أنظر م. 02 رقم 02/96 المتضمن مهنة محافظ البيع بالزاد العلني

[2]- بربارة عبد الرحمان ، مرجع سابق، ص ص 114 وما بعدها

المسابقة والنجاح يتوجب عليه أن يقضي مدة سنة تحت التدرب الميداني وكذا التطبيقي لدى محافظ البيع بالمزايدة أو أي موثق أو محضر قضائي من أجل تلقي التدريب اللازم لمزاولة هذه المهنة، كما يتوجب عليه تأدية اليمين القانونية والتي تتم أمام مجلس القضائي التابع لمحل إقامته المهنية، ويكون في خلال شهر الذي يصدر فيه قرار التعيين من قبل وزير العدل حافظ الأختام قبل تنصيبه فعليا .

3- مهام محافظ البيع بالمزايدة:

وفقا للشروط المحددة بموجب القوانين والتنظيمات المعمول بها أنه يقوم بالتقييم والبيع بالمزاد العلني للمنقولات والأموال المنقولة المادية، كما يمكن انتدابيه قضائيا، وذلك بإلتماس من الخواص من أجل تقييم والبيع للمنقولات والأموال المنقولة المادية، كما يجوز له تلقي كل من تصريح يتعلق بالبيع وكل الاعتراضات المقدمة والتأشير عليها وكذا رفع دعوى إستعجالية أمام الجهات المختصة واستدعاء الأطراف المعنية لهذا الغرض أمام نفس الجهة كما يجوز له إستعانة بالقوة العمومية عند مباشرته لمهامه عند الإقتضاء كونه ممثل للسلطة العامة لذلك فيعد وكيلا عن الشخص الذي يرغب في الاستعارة بخدماته.[1]

والقول أن محافظ البيع لبيع لا يجوز له بيع العقارات المحجوزة من تلقاء نفسه، وإنما وجب عليه تقديم طلب لرئيس المحكمة، ويتم بتأشير عليه بواسطة أمر على ذيل عريضة وحتى تكون على النحو التالي بحيث يقوم المحضر القضائي بمباشرة مقدمات التنفيذ وذلك بتوجيه محضر تسليم لمحافظة البيع بالمزايدة، من أجل إجراء عملية البيع بالمزاد العلني تطبيق الأمر رقم 02/96 فيقوم بإستدعاء الأطراف برسالة موصى عليها بدفتر شروط المحدد باليوم والساعة ومكان البيع والسعر الإفتتاحي للمزايدة وباقي الشروط المحددة قانونا، وذلك بعد أن يقوم بالإعلان والنشر، حيث يرسل محافظ البيع بالمزايدة تصريح بجلسة البيع يقر فيها بأن إجراءات البيع قد تمت، حسب ما نصت عليه القوانين المعمول بها والمواد رسى على فلان، ثم يراقب خلو إشكالات من ذلك حتى يقوم بقفل محضر رسو المزاد، كما يحظى هذا الأخير بحماية

[1] – الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، مرجع سابق، ص 83

قانونية متى تعرض لاعتداء أو الإهانة أثناء تأدية مهامه، وهو فعل مجرم يعاقب عليه وفق المادتين 144، 148 من قانون العقوبات وله في المقابل الإلتزام بواجباته المهنية التي حددتها التنظيمات والأعراف المهنية والإستعرض إلى مسألة كأنه يمنع عليه استعمال المبالغ المودعة إليه وإلا سيعاقب جزائيا وفق نص المادة 199 قانون العقوبات، كما هو الشأن بالنسبة للجلسة القضائية والاستعراض لعقوبات مقررة، بموجب المادة 364 قانون العقوبات استخدامها أو الإهمال منه، وأن العقوبات التأديبية حددتها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 291/96 وهي لفت الإنتباه، التوبيخ، الإيقاف المؤقت الذي لا يتعدى 6 أشهر الشطب النهائي وهذا الإجراء التأديبي توقفه الجهة المختصة، أما الغرفة الجمهورية بطلب من وكيل الجمهورية أو بناءا على شكوى يتقدم بها من له مصلحة، لتفادي التسيب الذي يمكن أن يحصل لذلك وجدت هذه الضوابط لإقرار الصالح العام.

الفرع الثاني: الإعلان عن المزاد العلني.

حتى لا يترتب على جلسة المزايدة البطلان، وجب بعد الإنتهاء من إعداد العقار المحجوز للبيع يتم تعيين موعد من أجل البيع بالمزاد العلني والإعلان عنه، والذي يوجه إلى أصحاب الشأن الذي يسبق وإنذارهم، وعليه فمن الممكن أن يرغبوا في المحافظة على العقار من البيع في المزاد العلني فيبادرون إلى الوفاء قبل الوقت المحدد لجلسة البيع، كما يوجه إلى عامة الجمهور لإخطارهم بوجود عقار سيتقرر بيعه بالمزاد العلني، حتى يتسنى منح فرصة كبيرة من أجل بيع هذا العقار بأعلى ثمن ممكن وهذا ما يعنى به حتى لا يتم المساس أو الإضرار بالمحجوز، وبالتالي تصبح كافية لسداد ما عليه من ديون كل بحسب المقدار المقرر له، ولتفصيل في ذلك وجب التطرق إلى كيفية الإعلان عن البيع وفيه نقوم بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع ثم نشر هذا الإعلان.

1 -تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع والإعلان عنه:

الأصل أن يتم تحديد يوم البيع بمعرفة قلم كتابة محكمة التنفيذ المختصة عند إيداع قائمة شروط البيع فيقوم بتحديد محضر يحدد فيه جلستين:

– الأولى النظر الإعتراضات على قائمة شروط البيع.

–والثانية لإجراء البيع، إذا لم تقدم اعتراضات على قائمة شروط البيع.

فإن يوم البيع الذي تم تحديده عند إيداع قائمة شروط البيع يستقر وتعتبر الجلسة التي تحددت لنظر الاعتراضات على قائمة شروط البيع كأنه لم يكن، [1] يحدد موعد البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودع لدى أمانة ضبط المحكمة، ويتقرر ذلك بموجب أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الإعتراضات التي سجلت.[2]

ويؤكد المشرع الجزائري أن مكان بيع العقار يكون في دائرة إختصاص المحكمة التي أودعت فيه قائمة شروط البيع، إلا أنه قد تكون من مصلحة إجراء البيع في مكان آخر فهنا وجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين والدائنين، [3]وقبل ذالك يقوم المحضر بإخطار وإعلام الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز و الكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني وذلك بثمانية أيام على الأقل، ويقوم رئيس المحكمة بتحديد مكان البيع، ومنه سيتم البيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، مع فتح المجال لإشتراك لعامة الناس في المزايدة، الذي يتوقف على مكان وزمان ونوع ومواصفات المال المطروح لبيع وسعره التقريبي، ولا يتحقق هذا العلم، إلا إذا موعد المزايدة مسبقا وأعلن هذا الموعد بالوسائل المتاحة قانون.[4]

وعليه فيتعين على محافظ البيع بالمزايدة في البداية في توجيه إعلان خاص عن البيع إلى المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين الذين قاموا بتسجيل تنبيههم والدائنون أصحاب الحقوق

---

[1] – محمود السيد عمر التحيوي، مرجع سابق، ص ص 31 وما بعدها

[2] – أحمد أبو الوفا ، مرجع سابق، ص ص 709، 710

[3] – حميد نموس. بيع العقار المحجوز . مذكرة لنيل شهادة الماستر . تخصص عقود ومسؤولية . جامعة البويرة .2013. ص ص 96 وما بعدها.

[4] – حلمي محمد الحجار ، هالة حلمي الحجار ،أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة ، د. ط.، س. ط. ، لبنان ، ص ص 567 وما بعدها

المقيدة قبل تسجيل التنبيه، وفي حالة الوفاة أحد الدائنين فالإعلان يوجه لورثته، [1]وإلى جانب الإعلان الخاص عن المزاد هناك إعلام عام، الذين يتقرر توجيهه للجمهور من طرف محافظ البيع بالمزايدة، وهذا قبل جلسة المزايدة بثلاثين يوم على الأكثر وعشرون يوم على الأقل، وذلك عن طريق نشر مستخرج موقع منه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية، بدائرة اختصاص المجلس القضائي بمكان الأموال، أو المجلس الأقرب لذلك المحل.[2]

2- نشر الإعلان عن البيع : يستفاد من نص المادة 749 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأنه يجب على المحضر القضائي أن يحدد قبل جلسة المزايدة أي البيع بالمزاد العلني في غضون 30 يوم على الأكثر وعشرون يوم على الأقل، مستخرج من مضمونه السند التنفيذي، وقائمة شروط البيع موقعا منه، حيث يقوم بنشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، ويجب أن يتضمن المستخرج فضلا على البيانات المتعارف عليها أو المختارة، {لإسم ولقب كل الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم، تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع، الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيش العقاري، تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو مكان منه}، [3]وعليه فنشر الإعلان يكون بنفس البيانات المتضمنة في الإعلان باللصق والاستثناء الوحيد، سيتم نشر الإعلان عن البيع في الصحف المقدرة للإعلانات القضائية، لا يجب ذكر حدود العقار المراد بيعه بالمزاد العلني.

وعليه وفيما يتعلق بالنشر يمكنه تضييق من نطاقه القانوني كما يتسنى لنا التصريح بنشر إضافي، لضمان الإعلان بهذا البيع عدد كبير من الناس حتى يمكن للمزايدة تحقيق كامل أهدافها، وعليه فلا يتم تضييق أو توسيع نطاق النشر إلا بموجب قرار صادر من رئيس

[1] – عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق ، ص ص 638 وما بعدها

[2] – سائح سنقوقة، مرجع سابق ، ص ص 296 وما بعدها

[3]– عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 250.

المحكمة، ويكون غير قابل للطعن فيه بالمعارضة بناء على طلب مباشر إجراءات الحجر أو المدين وكل هذه الإجراءات لا تؤدي إلى تأطير اليوم المقرر للبيع.[1]

وعليه فيتم إحترام إجراءات النشر والتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.[2]

فيجب تقدير كل المصاريف خلال جميع مراحل التنفيذ إلى يوم البيع، وعليه فإن رئيس المحكمة يقدر المصاريف بموجب أمر على عريضة يقدمها المحضر القضائي أو من أحد الدائنين، ويعلن هذا التقدير قبل افتتاح المزاد العلني باعتبار أن المصاريف تدخل ضمن حقوق الامتياز وينوه عنها في حكم رسو المزاد فيما بعد باعتباره سند تنفيذي.[3]

وعليه إذا كان هذا الإعلان محل للإلغاء، يصدر رئيس المحكمة أمر إلغاء وبطلان إجراءات النشر والتعليق فيؤجل البيع لا حقا، وتكون مصاريف إعادة الإعلان على عاتق المتسبب في ذلك، ولكن من مصدر الأمر بالرفض ذلك سيأمر خلالها رئيس المحكمة بإجراء المزايدة على الفور، وهذا الأمر يكون غير قابل لأي طعن حسب م 751 ق إجراء م. إ.[4]

فالأصل يتم بيع العقار أو الحقوق العقارية العينية في المحكمة، غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان إذا ارتأى الدائن أو مدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة إجراء البيع في مكان أخر.[5]

غير أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على إجراء البيع في مكان أخر يتطلب إستصدار إذن من رئيس المحكمة، غير أنه يستثن من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان أخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط

---

[1]– أحمد خلاصي ، مرجع سابق ،ص ص 405 و ما بعدها.

[2]– أمال حبار، مرجع سابق ، ص 150

[3] – عبد الرحمان بربارة ، مرجع نفسه، ص 251

[4] – رابح حماني ، مرجع سابق، ص ص 13، 14

[5] – محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية الجزائري، استشارات قانونية مجانية بتاريخ: 13 – 11 – 2019 ، ص ص 12، 13lain./not. www.mohmah : //http.

البيع، وبعد أن يبلغ ذوي الشأن بتاريخ ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يقع التنافس، يشترط أن تراعى ألا تطول الفترة بين الإعلان والبيع وأن لا يقتصر المدة حتى لا تكفي لإحاطة أكبر عدد من المزايدين بيوم ومكان البيع ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف واللصق في الأماكن المحددة قانون يتعين أن يتم الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بثلاثين يوم على الأكثر ولا تقل عن عشرين يوم أما مصاريف النشر والإعلان فيتحملها الدائن حسب المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: إجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة.

إن جلسة البيع بالمزايدة تنعقد وفق الشروط المحددة في المادة 753 قانون إجراءات المدنية والإدارية، وتخضع لأحكام المادتين 754 و 755 من نفس القانون أثناء إفتتاحها، وتنتهي الجلسة بحكم إيقاع البيع مع توافر الشروط التي سيتحملها الراسي عليه المزاد وعليه بحلول اليوم المحدد لبيع العقار بالمزاد العلني وتبالي إنعقاد جلسة المزايدة فهذا لا يعني أن العقار سيتم بيعه في نفس اليوم، لوجود مجموعة من الاحتمالات التي تحد من ذلك أو تحول دون ذلك وهدا ما سنفصل فيه من خلال التطرق إلى الطوارئ التي ممكن أن تسبق عملية البيع، كما نتطرق إلى حالات تأجيل أو وقف البيع، وبذلك نتمكن من الإشارة إلى الإجراءات الخاصة بجلسة المزايدة والإحاطة بها، تجري المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيه قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك، ويكون بحضور: المحضر القضائي، أمين الضبط، الدائنين المقيدين، المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، المزايدين الذين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص.[1]

1- طوارئ ما قبل البيع: إذا لم يتقدم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص و إذا لم يتم تقديم الإعتراض بدعوى عادية وفق لأوضاع المعتادة لرفع دعوى، ومن ثمة

[1]- المرجع السابق ،ص، 13 ، http//: www . mohamah/not/ lan

لا تحدد الجلسة للنظر في الإعتراض، لأن هذه الجلسة سبق تحديديها عند إيداع قائمة شروط البيع، كما أجاز القانون إبداء بعض الطلبات عن طريق الإعتراض تطلب وفق البيع أو تأجيله[1] وعليه فإن إجراءات المزايدة وإتمام البيع لا يمكن أن يتم إلا بموجب طلب يقدمه أصحاب الشأن، وهم الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ، والذين أصبحوا طرفا فيها الحائز والكفيل العيني، وإذا لم يطلب هؤلاء السالف ذكرهم إجراء البيع، فيمكن أن يأمر به رئيس المحكمة من تلقاء نفسه يمكن أن يترتب عليه شطب قضية البيع وبالتالي وقف إجراءات التنفيذ، [2] حتى يتسنى تحديد يوم البيع يتقرر بموجب أمر على نيل عريضة، ولكن رغم ذلك مرجع سابق تبقى إجراءات التنفيذ منتجة لأثارها القانونية، وإلا سيسقط بموجب مرور المدة المقررة لسقوط الحق الموضوعي بالتقادم.[3]

وعليه فإن طوارئ ما قبل البيع تجسد في أنه هناك العديد من الإحتمالات التي قد تحدث في جلسة البيع يتعين فهمها، فمثلا إذا لم يطلب البيع أحد ممن توجب ذكرهم في دراسة سابقة، أي من المدين والدائن والكفيل العيني وهنا وجب علي القاضي من تلقاء نفسه أن يأمر بشطب قضية البيع والشطب هنا لا يرد على خصومه قضائية ناشئة من رفع دعوى قضائية ونتائج عن غياب الخصوم وعدم صلاحية الدعوى للفصل فيها وإنما الشطب هنا يقع على مجموع إجراءات التنفيذ على العقار ويقصد بيه إلغاء وإسقاط تحديد يوم أو بترتيب على الشطب بهذا المعنى وفق إجراءات التنفيذ، وبتالي فقد تشطب الإجراءات رغم حضور جميع الخصوم بشرط عدم البيع وإذا ما شطبت توصية التنفيذ بهذا المعنى يجوز طلب تحديد يوم البيع بأمر يصدر من قاضي على عريضة تقدم إليه وتراعي الإجراءات والمواعيد بخصوص الإعلان من البيع.[4]

---

[1] – حسين فريحة ، مرجع سابق ، ص 305

[2] – نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق، ص ص 94 وما بعدها.

[3] – أحمد أبو الوفا، مرجع سابق ، ص 731

[4] – البيع بالمزاد العلني (إجراءاته وأثاره) بتاريخ: 16 – 02 – 2020 – 12:30 ص 8
http://dspace.univeloued.dz/bitstream/123456789/1476/1/%D9%85%20%D8%B3%2018.11.pdf

وهذه الحالة نصت علبها المادة 753 الفقرة2 من قانون إجراءات المدنية والإدارية ومتى إثبات وجود أسباب جدية، وقد توفرت بين يدي القضاء، والتي قد تعيق من هذه العملية يمكن هنا تأجيل المزايدة إلى وقت لاحق بموجب حكم سينكر فيه التاريخ ويسجل على ذيل عريضة.

المشرع الجزائري لم يشير إلى هذه الأسباب صراحة، بينما منح السلطة تقديرية لتقدير ذلك.[1]

وبذلك لا يمكن أي تأجيل الجلسة إلا على أساس أسباب قوية، ويكون صادر ممن لهم مصلحة وبذلك فإنه لم يفرض أجلا معينا لإجرائها، وأعطى للقاضي سلطة تقدير ذلك حسب الظروف.[2]

وعلى عكس المشرع المصري الذي أوجب أن يكون حكم تأجيل المزايدة متضمن تحديد الجلسة لإجراءاته في تاريخ محدد من 30 يوم قبل 60 يوم من يوم الحكم.

وعليه فإن شطب إجراءات التنفيذ الخاصة بالبيع، وأنه لم يتقدم أي طرف بطلب تحديد جلسة البيع، وظلت هذه الإجراءات المتعلقة بالمزايدة مشطوبة، وهنا تبقى منتجة لأثارها ولا تسقط إلا بمضي المدة المسقطة لأصل الحق الموضوعي، بالتقادم من تاريخ أخر إجراء صحيح من الإجراءات،[3]وهناك دعاوى خاصة يوقف البيع أو تأجيله تقررت من أجل تصفية منازعات التنفيذ قبل البيع بالمزاد العلني.

أ – **وقف البيع:** ووفقا لذلك تقرر رفع دعوى إستعجالية متعلقة ببيع بعض العقارات المحجوزة، بحيث يبقى فيها الحق من الدائنين ولو بعد رسو المزاد في أن يستكمل بيع العقارات التي تم استثنافها من البيع، إذا لم يكفي ما يتم بيعه بالوفاء ، أما في حالة الكفاية، فإن الحجز يزول فقط بالنسبة للعقارات التي تم إيقاف بيعها، وهذا ما يستفاد من نص المادة 743 قانون إجراءات المدنية والإدارية، فيجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو كفيل العيني رفع دعوة إستعجالية من أجل حجز البيع يقتصر على عقار فقط، بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائنين، وعلى رئيس المحكمة أن يحد بأمر استعجالي العقار يباع مؤقتا[4].

---

[1] – نبيل إسماعيل ، مرجع سابق، ص 994

[2] – عبد الحميد الشواربي ، مرجع سابق ، ص 644

[3] – البيع بالمزاد العلني (إجراءاته وأثاره) ، مرجع سابق، ص 9

[4] – رابح حماني ، مرجع سابق ، ص 11

وعليه فإنه يكون لعدم صلاحية الإجراءات السير فيها بحالاتها دون الفصل في أوجه البطلان المقدمة من أصحاب الشأن لذلك يتوقف البيع، فحالات وقف البيع قد تكون وجوبية أو جوازية.

حالات وقف البيع الوجوبي: إذا اتضح للقاضي أن السند التنفيذي كان خاليا من الصيغة التنفيذية، فإنه يجب عليه وقف البيع لأنه لا يجوز عند إذن إتخاذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري بما عليه وقف البيع لأنه لا يجوز عند إذن إتخاذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري بما فيها البيع وتكون كافة إجراءات التنفيذ التي إتخذت باطلة، وكذلك إذا توفي المدين المحجوز عليه فإنه يجب وقف البيع لحين إعلان ورثته وقف إجراءات معينة ويمكن إجمال حالات الوقف الوجوبي للبيع فيما يلي:

- ✓ **الحالة الأولى:** إذا كان الحكم القضائي المنفذ بموجبه حكما قضائي إبتدائيا مشمولا بالنفاذ المعجل فإنه يجب عندئذ وقف البيع.
- ✓ **الحالة الثانية:** إذا تم تنفيذ بموجب حكم خالي من الصيغة التنفيذية.
- ✓ **الحالة الثالثة:** إذا كان السند التنفيذي المنفذ بموجبه محرر موثق وطعن فيه بالتزوير وقضت المحكمة بإجراء التحقيق في ها الطعن فعندئذ فيجب على القاض أن يأمر موقف البيع.
- ✓ **الحالة الرابعة:** إذا رفع الغير دعوى الاستحقاق الفرعية الأولى أمام القاضي المختص الذي يتعين عليه وقف البيع، أطلب من رفع الدعوة القضائية قبل الجلسة المحددة للبيع
- ✓ **الحالة الخامسة:** إذ كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الصلح لعدم سداد الثمن دون ذلك من قائمة شروط البيع.

-**حالات وقف البيع الجوازية** :قد تبدى أمام القاضي منازعات تتعلق بشكل الإجراءات أو بموضوع الحقوق ولا يكون الحق في إبدائها قائمة شروط البيع أو تكون أسباب المنازعة متعلقة بالنظام العام أو تكون المنازعة مما يجوز إبدائها في أية حالة تكون عليها الإجراءات في الدعوى في مثل هذه الحالات التي يطلب فيها وقف البيع، فإن القاضي وبناءا على ذلك يملك سلطة واسعة في تقدير الحكم بالوقف.

وإذا حكم القاضي بوقف البيع وزال بعد ذلك السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه، جاز لمن لهم مصلحة التقدم بطلب تحديد يوم بإتباع أوضاع معينة، وبناءا على ذلك هناك حالات للوقف الجواز في البيع يمكن تلخيصها فيما يلي:

- **الحالة الأولى**: طلب المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وقف بيع العقارات إذا كانت إحداها تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين، إذا كان من الجائز تقديم هذا الطلب بطرق الإعتراض على قائمة شروط البيع فإنه يجوز تقديمه في أية حالة تكون عليها إجراءات التنفيذ الجبري وعليه يسقط الحق في تقديمه بعد صدور حكم إيقاع البيع، فإذا قدم هذا الطلب في جلسة البيع جاز للقاضي في هذه الحالة أن يحكم بالوقف.
- **الحالة الثانية**: كما يمكن أن يحكم بوقف بيع هذه العقارات لأي سبب أخر ولما له من سلطة تقديرية يمكنه إبداء هذا الطلب.

ب – تأجيل البيع: أما عن حالات تأجيل البيع:

فلا يحق للمدين وحده دون الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب تأجيل بيع العقار المحجوز أي يمكنه تقديم هذا الطلب في أية لحظة تكون عليها الإجراءات، أي يمكن تقديمه في جلسة البيع، إذا طرأ ظرف يبرر ذلك، كما لوم حدث في يوم البيع إنقطاع في المواصلات أو إضطرابات في الأمن أو إذ تحسنت بدرجة ملحوظة حالة المدين المادية، كما لو إكتسب بعض الأموال فجأة بالميراث مثلا: فيستطيع أي طرف في التنفيذ أن يطلب تأجيل البيع.[1]

ويستفاد من نص المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إنه عند الحكم بتأجيل البيع فالقاضي هو من سيحدد الأجل الذي تبدأ فيه الإجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء.

أي أنه إذا كان المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريقة الاستعجال أو الاعتراض على قائمة شروط البيع، ويتقرر ذلك على أسباب واقعية قوية فقد يقع عليه عبئ إثبات أن الإجراءات السنوية للعقار في ظرف سنة واحدة تكون كافية للوفاء بالحقوق

[1] – محمود السيد عمر التحيوي ، مرجع سابق، ص ص 40 وما بعدها.

الخاصة بالحاجزين،[1] أي أنه متى يتبين للقاضي بعد إطلاع على الأسباب وتوضح بأنها حقيقة وقد ثبت تحقيقيها، الأمر الذي أدى ببروز العائق الذي يحول دون تحقيق عملية البيع، وعليه ففي هذه الحالة وانطلاقا من إجازة القانون لإمكانية التأجيل البيع لتاريخ لا حق ولكن يجب أن يكون ذلك بموجب حكم بتأجيل البيع يجب أن يشتمل على تحديد جلسة لإجرائيه، ويتعين أن يسجل الحكم بنسخة أصلية، وذلك على نيل عريضة بموجب قائمة شروط البيع ومسألة التأجيل تتعلق أو متروك لسلطة التقديرية.[2]

وحسبما يفهم من مختلف النصوص والمواد متعلقة بجلسة البيع بالمزايدة، فإن المشرع قلص من عدد التأجيلات تفاديا لمصاريف الباهضة، التي تتطلبها إعادة النشر في الجرائد وتكاليف تنقل المزايدين من منطقة لأخرى، وعليه فقد جعل من التأجيل أن يرتبط بأسباب جدية كقلة المزايدين الذي قد ينجر عنه بيع العقار بثمن لا يغطي مقدار الدين أو قلة المبلغ.

- **<u>الجلسة الأولى</u>:** تؤجل بسبب عدد المزايدين الذي يقل عن 03 أو أن العرض أقل من الثمن الأساسي.
- **<u>الجلسة الثانية</u> :** بغض النظر عن عدد المزايدين إذا كان العرض أقل من الثمن الأساسي وغير كافي لتغطية الدين والمصاريف يؤجل البيع مع إنقاص 1/10 من الثمن الأساسي وإعادة النشر والتعليق.
- **<u>الجلسة الموالية</u>:** يباع العقار أو الحق العيني العقاري ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا أقبل الدائن إستفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العين العقاري بالثمن المحدد له.

فيؤجل لمدة لا تقل عن 30 يوم ولا تزيد عن 45 يوم ليفسح المجال للنشر والتعليق تطبيق لنص المادة 755 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[3]

[1] – أمال كرباج ، مرجع سابق ، ص ص 36 وما بعدها .

[2] – البيع بالمزاد العلني (إجراءاته وأثاره) ، مرجع نفسه ، ص 9

[3] – محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مرجع سابق، ص 14 .

ج – رفع دعوى الفسخ: وجب على المقايض أو من قام بالبيع العقار متى أراد رفعها سواء لعدم دفع الثمن أو الطرف يرفعها بالطرق المعتادة، أي بعريضة عادية أمام محكمة الموضوع، ويجب أن يدون ذلك على ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل والإسقاط هذا الحق المتمثل في الاحتجاج المتعلق بالفسخ على الراسي عليه المزاد هذا ما يستفاد منه من خلال نص المادتين 745 و 746 من قانون إجراءات المدنية وإدارية وهي حالة إذا كان للمدين المحجوز عليه قد اشترى العقار ولم يكن قد وفى ثمنه كله أو بعضه، أو كان قد قايض بصدده ولم يدفع الفارق وهنا وجب المطالبة بفسخ عقد البيع[1]

2 – إنعقاد جلسة البيع بالمزايدة:

تجري المزايدة في الجلسة علنية يترأسها رئيس المحكمة أو القاضي البيوع العقارية، وذلك بمقر المحكمة التي تقرر فيها إيداع قائمة شروط البيع في تاريخ والساعة المحددين لذلك، وبعد التحقيق من هذه الإجراءات من قبل رئيس المحكمة، وبحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني إن وجد ويتم تبليغهم لمدة ثمانية أيام على أقل قبل الجلسة و بحضور عدد من المزايد لا يقل عددهم عن ثلاثة.[2] وهذا ما يستقى من الفقرة 1 من نص المادة 751 من قانون إجراءات المدنية وإدارية أما عن الفقرة الثانية منه قد أجازت لأطراف الحجز أنه بإمكانه تقديم طلب تأجيل البيع إذا توفر لذلك أسباب جدية.

خاصة ما يتعلق بقلة المزايدين أو ضعفا للعروض أو أي سبب مقبول، أما الفقرة الثالثة أقرت بأنه طالب التأجيل هو من سيتحمل تكاليف إعادة النشر والتعليق من جديد[3].

هناك أسباب حقيقية التي من الممكن أن تحدث يوم البيع وتقتضي تأجيله وهذه الحالات هي:

---

[1] – أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص ص 709 وما بعدها.

[2] – أمال حبار ، مرجع سابق، ص 151

[3] – سائح السنقوقة ، مرجع سابق، ص 97

- إذا لم يتم التبليغ ذوي الشأن بالإطلاع على قائمة شروط البيع خلال 15 يوم الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط حسب ما يستفاد من نص المادة 740 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.
- حضور أقل عدد من المزايدين بسبب ظروف حالة دون ذلك كوقوع اضطرابات مناخية أدت إلى عرقلة سير في الطرقات أو إيقافها.
- حالة وفاة المدين فهنا بأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع إلى حين تبليغ الورثة في موطن مورثهم هذا ما يستفاد من الفقرة الاولى من نص المادة 671 من قانون إجراءات المدنية وإدارية،وعن حالات وقف البيع قد سبق الإشارة إلى وجود حالتين من بينها.

❖ حالة إذا تم الطعن بالتزوير في سند التنفيذي الذي سيتم التنفيذ بمقتضاه .

3 – سير جلسة المزايدة:

إن إجراءات سير جلسة المزايدة تعد جلسة رسمية يخضع مسيرها لقواعد جزائية متعلقة بسير إجراءات طبقا للأحكام المادة 262 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، وتفتح من طرف رئيس المحكمة أو قاضي المعين لهذا الغرض بمقر المحكمة حسب الشروط البيع طبقا لأحكام المادة 753 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، وبعد التحقيق من حضور الأشخاص المذكورين في المادة سالفة الذكر يتعين إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق وبعد التأكيد من صحة الإجراءات يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني مذكرا بشروط البيع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسو والمصاريف ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن عشرة ألاف دينار جزائري.

أ – **إجراءات المتبعة في الجلسة الأولى:** يجرى البيع بالمزاد العلني ويتم إفتتاح جلسة المزايدة أو جلسة الحجوز العقارية، طبق الأحكام المادة 753 من قانون المدنية والإدارية، يتم ذلك بموجب جلسة علنية تتم برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض والذي يتعين عليه التحقق من جميع الإجراءات المستوجبة قانونا، ومن حضور أو غياب أطراف الحجز

ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي لأشخاص الذي يوجب القانون إنذارهم وإعلان البيع بالتأكيد من إتمام الإجراءات النشر والتعليق.

وإذا أتمت كلها بصفة قانونية، كما يفصل في طلبات إلغائها إذا ما سبق تقديمها وكذا في طلبات التأجيل المقدمة من أطراف الحجز، كما يتأكد من مدى توافر النصاب من المزايدين، وبذلك يأمر بعدها بإفتتاح الجلسة، حيث يذكر بشروط البيع ونوع العقار المعروض لبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف ويحدد المبلغ التدريجي في المزايدة وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة ألاف دينار بتاريخ كل عطاء.[1]

وعليه فالرئيس يحضر تقرير يتضمن البنود المذكورة وتبدأ جلسة المزايدة بالمناداة في الجلسة، وكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون له وكالة خاصة، [2] وإن جلسة المزايدة ما هي إلا دعوة للتعاقد لتقديم العطاءات أو ما يتعارف عليه بالعروض، وأن لا يقترن هذا العرض بأي شرط، كما وجب أن لا يقل عن الثمن الأساسي الذي أفتتح به المزاد، وبمفهوم المخالفة يسقط بعرض أعلى منه والإستقرار البطلان تبعا لذلك، أما إذا تعلق الامر بحجز عدة عقارات، بحيث يصدر بشأنها حكم يقضي بترتيب بيعها وهذا وجب مراعاته عند المزايدة، بحسب إذا كان العقار الأول كافي أو غير كافي للوفاء.[3]

وبانتهاء المزايدة يكرر الرئيس المناداة حتى إذا تأكدت المحكمة أنه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن أخر عطاء معروض يقرر الرئيس الرسو المزاد إلى الزائد الأخير الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

أي أن جلسة المزايدة قد تتعرض لعوارض تحول دون إتمامها مما يؤدي إلى تأجيلها إلى تاريخ لاحق، وحسب ما ورد في القرة الثالثة من المادة 754 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، أي في حال عدم توفر النصاب القانوني من المزايدين وهو الأقل من ثلاثة أشخاص، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة دقيقة، ويكون

[1]– عبد الرحمان بربارة. طرف التنفيذ من الناحية المدنية والجزائية . منشورات بغدادي . الجزائر . 2009 ، ص 252

[2] – أحمد أبو الوفاء ، مرجع سابق ، ص 520

[3] – أمال كرباح ، مرجع سابق، ص 42

الرئيس قد أثبت في سجل الجلسة، وقد قرر فيها تأجيل عملية البيع في جلسة لاحقة بذلك الثمن الأساسي، كما يستفاد من نص المادة 754 من قانون إجراءات المدنية والإدارية أن الحالات التي يقرر فيها الرئيس تأجيل البيع لجلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي هي:

1 – إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أي أقل من 3 أشخاص.

2 – إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.

3 – إذا لم يتقد أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة.

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن 30 يوم ولا تزيد عن 45 يوم من تاريخ التأجيل،[1] حيث أنه يترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

2 – الإجراءات المتبعة في الجلسة الجديدة الثانية:

وهي الجلسة التي تم تأجيلها من خلال الجلسة الأول للمزايدة، وعليه فهي لا تختلف عنها من حيث الإجراءات إنعقاد الجلسة وإفتتاحها، وبغض النظر عن عدد المزايدين وكانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وتكون غير كافية لقيمة الدين وتغطية المصاريف، حيث يقرر رئيس المحكمة تأجيل الجلسة البيع وإنقاص 10/1 الثمن الأساسي مع إعادة عملية النشر والتعليق أقل من القيمة، [2] ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال 30 يوم على الأقل و 45 يوم على الأكثر من تاريخ التأجيل وهذا ما تم الإشارة إليه في نص المادة 75 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، [3] ويمكن أن ينجم عن تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق هذا ما قد يؤدي إلى الإضرار بمصالح الطرفين سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم، أو المدين المحجوز عليه لأنه يمكننا أن نتصور تكرر نفس الصورة ولعدة جلسات فقد لا يتقدم أي مزايد

[1] – حسين فريحة، مرجع سابق ، ص 311

[2] – أمال حبار، مرجع سابق، ص 153

[3] – تواتي الصديق، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، السنة الثانية دفعة 18 ، سنة 2008 / 2009 ،ص 30

من أجل إبداء هذا العرض، الأمر الذي يجعل الثمن الأساسي ثابت في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة وبهذه الوتيرة سينجر عن ذلك إبقاء هذه الملفات عالقة لمدة طويلة وإلى جانب ذلك إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الغرض حتى يتمكن هذا الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة أخرى، [1] حيث أن الثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة شروط البيع والرسوم والمصاريف ومبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن لا يقل عن عشرة ألاف دينار جزائري في كل عرض مقدم.[2]

2 – الإجراءات المتبعة في الجلسة الموالية الثالثة: فعلى رئيس بموجب ذلك القيام ببيع العقار لمن يقدم أعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستفاء لبدين عين بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له، [3] وفي هذه الجلسة يتقرر البيع لمن تقرر بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري وهذا ما تطرقت إليه الفقرة الأخيرة من المادة 754 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، والمشرع إشترط في الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة عدة شروط والمتمثلة في أن يكون أهلا للتعاقد، كامل الأهلية طبقا للقواعد العامة فأنه يشترط في كل شخص يرغب في المشاركة بالمزايدة أن تتوفر فيه أهلية التعاقد للشراء وإذا كان المزايد ناقص الأهلية فيمثله ثانية القانون وهذا ما يستفاد من نص المادة 574 في الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري، ويمكن للمزايد تعين وكيل على أن تتم الوكالة بالكتابة وأن تكون خاصة، وألا يكون ممنوع من المشاركة بحكم القانون، منح القانون الجزائري بعض الأشخاص من شراء الحقوق المتنازعة عليها بحكم وظيفتهم، وهم العاملين في قطاع العدالة ومن في حكمهم، وبسب المنح

[1] – حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص ص 312 وما بعدها

[2] – سائح الشنقوقة ، مرجع سابق، ص 976

[3] – حسيان رضا ، مرجع سابق، ص 140

حماية هؤلاء الأشخاص وإبعادهم من الشبهات والريبة عنهم حتى لا يشك الناس عن عدالته ونزاهتهم، ومن أجل الصيانة أيضا.[1]

4 – رسو المزاد: إذا قرر المزايدون قبول الشراء وفقا لثمن الأساسي أو بأكثر منه، قد يحكم القاضي هنا في جلسة برسو المزاد على من تقدم بأكثر عرض لا يزيد عن ثلاثة حقائق على غيره وتفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

وعليه فقد نظم المشرع الجزائري هذه المسألة في المادة 757 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، بحيث يستقى منها أن البيع بالمزايدات لا يتم إلا برسو المزاد على شخص معين بذاته وعادة هو من يقدم أعلى عرض وفي الوجهة المقابلة أن العطاء الذي تقرر تقديمه في المزايدة ليس إلا إيجابا من صاحب العطاء والذي لا بد له من قبول، وحتى يتقرر إنعقاد عقد البيع وبذلك يرسو المزاد كما سبق الإشارة إليه.[2]

وعليه المزايد الذي إعتمده القاضي لا يعج مشتريا للعقار إلى بعد دفع خمس 5/1 الثمن الراسي به المزاد وعلى المصاريف ويدفع الباقي في غضون 8 أيام لأمانة المحكمة.

وعليه فلا تتم عملية البيع بمجرد البيع بمجرد إعتماد العرض، وإنما بعد ذلك مجرد إتفاق بحيث وجب على الراسي عليه المزاد أن يتقيد الذي اعتمد عرضه بدفع الثمن إلى أن يصدر حكم رسو المزاد، وقد حدد القانون مجموعة من الضوابط المتعلقة برسو المزاد والجزاء المترتب عن الحالة التي يكون فيها تخلف الراسي عليه المزاد في تنفيذها، وهنا وجب إعادة المزايدة على ذمته، ويمكن إعادتها لمن يعرض الزيادة على الثمن الذي رسا عليه المزاد وذلك مصلحة للمدين والدائنين، وهذا وفقا للمواد 757 إلى 760 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومنه فإن المزايدة تنتهي بتكرار المباشر للمناداة، وبعد مضي ثلاث دقائق وبعد تأكد المحكمة أنه لم يوجد من يود الزيادة عندها سيقرر رئيس المحكمة رسو المزاد لمن عرض أعلى ثمن، وعليه وبإعتماد

[1] – عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج. 4 . منشاة المعارف، الإسكندرية.،ط .2004، ص ص 185 وما بعدها

[2] – مبروك نصر الدين ، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، الجزائر ،– دار الهومة– ، 2005، ص 222

القاضي على العطاء الأخير فإنه سيلزم من رسو، فعليه أن يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن والمصاريف المستحقة.[1]

ويستفاد من نص المادة 757 والفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا لم يقوم الراسي عليه بالمزاد بإيداع الثمن كاملا خلال المدة المحددة لذلك التي تكون في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة الضبط المحكمة، فيتم إعذاره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا ستعاد المزايدة على ذمته،[2] وبموجب الفقرة الثانية من القانون سالف الذكر ولم يحترم المشتري الأجل محدد يتم إعذار بالدفع خلال خمسة أيام وإستبعاد البيع بالمزاد ولكن على نفقته، والمشرع الجزائري لم ينص على تخلف المشتري الذي رسا عليه المزاد عن دفع خمس الثمن أثناء الجلسة، أي متى تخلف عن ذلك وجب عليه دفع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته لجلسة لا حقةّ،[3]فهل يجوز النزول عن التقرير بالزيادة؟ فالقاعدة أنه لا يجوز العدول عن التقرير بالزيادة لأن هذا التقرير هم إلتزام جانب المقرر الزيادة بشراء العقار بالثمن يحدده فيظل هذا الإلتزام قائما صحيحا، وينفذ إذا لم يتقدم من المزاد الثاني أي شخص لشراء العقار بثمن أعلى منه أي أنه من حصل التقرير بالزيادة صحيحا فلا يحول دون إجراء المزايدة الثانية أي سببه العرض.

وإذا لم يتقدم أحد في جلسة البيع الجديدة راغبا في شراء العقار بالزيادة السدس فإنه يجري عندئد المزايدة الجديدة لأن شرط إجرائها قد تخلف وهو أن يعلن الشخص رغبة في الزيادة بالسدس وعندئذ أما أن يقوم المشتري والذي سبق له أن دفع جزء من الثمن يدفع باقي الثمن وملحقاته وعندئذ فالقاضي يحكم بإيقاع البيع عليه كما يكون الأمر كذلك إذا أعفاه القاضي من دفع الثمن وكانت مرتبته ومقدار دينه يبرر أن إعفائه منه، وإما أن يمتنع المشتري عن دفع باقي الثمن وفي هذه الحالة يجب على القاضي أن يجري مزايدة جديدة دون حاجة إلى تقديم

---

[1] – حسب المادة 339 ق . م. ج. فالمصاريف والرسوم المتمثلة في مصاريف الحجز و الإعلانات والمصاريف المتعلقة بنقل ملكية العقار والإشهار بالمحافظة العقارية المقدر لصالح الخزينة العمومية سواء في البيوع القضائية أو الإختيارية.

[2] – عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 255

[3] – مدحت محمد الحسيني ، مرجع سابق ،ص ص 693 وما بعدها

طلب بإجرائيها، كما أنه لا يملك منح من أعتمد عطاؤه أجلا للدفع، ولا يجوز له تأجيل البيع لأسباب قوية لأن حكمها ينصرف إلى حالات التأجيل قبل البدء المزايدة على أساس الثمن الذي رسا به المزاد على المتخلف عن الدفع، غير أنه لا يقبل في هذه الحالة أي عطاء لا يكون مصحوب بكامل الثمن.[1]

ونتيجة لذلك فمن المتصور أن يعتمد القاضي أحد العطاءات دون أن يكون قد دفع كامل الثمن وعندئذ تعاد الكرة مرة أخرى على ذمته المتخلف عن الدفع الجديد وفي الحالة التي يتخلف فيها من إعتمد عطاؤه في دفع الثمن فإن المزايدة تعاد على ذمته هو، كما تجدر الإشارة إلى أن البيع لا يعتبر قد تم برسو المزاد بل يجب أن يحكم القاضي به وحكمه هو الذي ليتمم البيع.[2]

وبذلك وجب تلخيص ما سبق ذكره على وجوب التميز في الحالات المتعلقة بإعادة بيع العقار فمنها ما يتعلق ما هو في ذمة الراسي عليه المزاد أو المتخلف من جهة ولمن يعرض زيادة تجاوز السدس.

أ – إعادة البيع على ذمة الراسي عليه بالمزاد (المتخلف):

أي أنه في حالة الإعادة يكون ملزم بدفع فارق الثمن متى كان أقل من رسا عليه المزاد الذي قبله، ولا يتقرر الحق في أي زيادة إذا ما بيع العقار بثمن أكبر.

وعليه فقد وجب أن يتضمن منطوق الحكم الصادر المتعلق برسو المزاد للبيع الثاني، فعلى المزايد المتخلف عن الدفع الثمن البيع الأول والثاني إن وجد.

وعلى من يرسو عليه المزاد أن يلتزم بتسجيل هذا الحكم بمصلحة الشهر العقاري وقد ناصة المادة 90 من المرسوم 76/ 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري خلال الشهرين التاليين لتاريخ المزاد، فيكون الجزاء في إعادة البيع الذي يتقرر كل ذمته كما سبق الإشارة إليه.[3]

---

[1] – البيع بالمزاد العلني إجراءاته وأثاره، مرجع سابق، ص 16

[2] – سائح سنقوقة ، مرجع سابق، ص 981

[3] – الوافي فيصل ، مرجع سابق، ص 110

ب – إعادة بيع العقار لمن يعرض زيادة تجاوز السدس: وعليه فيجب على كل شخص التقدم لقلم كتاب المحكمة سواء بعد رسو المزاد الأول أو الثاني فقد أجازت المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فخلال ثمانية أيام الثالثة لحكم رسو المزاد أن يعلن عن رغبته في إعادة بيع العقار بعرض يتجاوز السدس الثمن بيع به، ويترتب على ذلك إعادة إجراءات المزايدة والنشر والتعليق حسب ما أشارت إليه المواد من 749 إلى 757 من قانون إجراءات المدينة والإدارية الذي يكون بالمساواة معها تحمل كافة المصاريف مع تقديم تعهد كتاب بأن يكون هو رسى عليه المزاد إذا لم يتقدم أحد بعرض أفضل.[1]

ج – الشروط الواجب توفرها لإعادة بيع العقار:

عملا بالفقرة الأولى من نص المادة 760 من قانون إجراءات المدنية والإدارية يتعين توفر شرطين لإعادة بيع العقار:

-إذا بيع العقار أو الحق العيني العقاري قبل إنتهاء من إجراءات القيد بالمحافظة العقارية.

-أن يكون العقار المحجوز قد بيع بثمن أقل من الثمن الأساسي، [2] فإن المشرع الجزائري يهدف من جراء إجازته وترخيصه لتجديد إعادة البيع مرة ثانية هو الوصل به إلى أحسن سعر من أجل مراعاة مصلحة المدين والدائين الحاجزين حتى يتمكنوا من إستفادة حقهم بالكامل من ثمن العقار.[3]

د – جواز التراجع عن عرض الزيادة بالسدس: تطرقّ إليها قانون إجراءات المدنية والإدارية في نص المادة 761، ويستفاد منها بأنه يجوز للمزاد الجديد عارض الزيادة التراجع والعدول عن عرضه، وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزاد الجديد، بتوفر الشروط التالية:

-أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه.

---

[1] – زيتونة بغال، الحجز العقاري ، مذكرة تخرج لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر دفعة 14 ، سنة 2005 .2006. ص 49

[2] – عبد الرحمان بربارة ، مرجع سابق ، ص 257

[3]– عبد العزيز بدواي ، مرجع سابق ، ص ص 136 وما بعدها.

-أن يقدم الطالب في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.

-بفضل الرئيس في طلب بأمر غير قابل لأي طعن. [1]

و- الكف عن البيع: تقضي مصلحة الدائن بأن يحجز على ما يشاء من الأموال مدينة مهما بلغت قيمتها، ومن ناحية أخرى، تقضي مصلحة المدين بأن لا يباع من أمواله إلا بما يبقى بحق الدائن الحاجز حتى لا يجرد من ملكه بغير داع، لذلك نص المشرع على نظام الكف عن البيع فيوقف القائم بالتنفيذ البيع إذا نتج منه مبلغ كاف للوفاء بدين الحاجز والمصاريف [2] علا بنص المادة 336 من قانون إجراءات المدنية، [3] ويستفاد منها بأنه لا يمكن أن تتجاوز عملية التنفيذ النسبة أو القدر اللازم والضروري من أجل الوفا المطلوب المقرر للدائن ومن أجل تغطية المصروفات كذلك.

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد وآثاره

جلسة البيع بالمزايدة تنعقد وفقا للشروط المحددة في المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتخضع للأحكام المادتين 754 و 755 أثناء إقتنائها، وتنتهي الجلسة بحكم إيقاع البيع مع توافر جملة من الشروط التي يتحملها الراسي عليه المزاد، ومنه فإن الحكم المتعلق برسو المزاد يعد آخر مرحلة لبيع العقار المحجوز ولتوضيح ذلك لا يسعنا سوى بيان الطبيعة القانونية لهذا الحكم والبيانات الخاصة به وتكييف هذا الحكم ، وكذا طريقة الطعن فيه مع بيان الآثار القانونية المترتبة عليه وهذا ما سنفصل فيه وفق الترتيب.

الفرع الأول: طبيعة الحكم وبياناته

لقد حدد القانون مجموعة من الضوابط المتعلقة رسو المزاد، وعمد إلى الإشارة إلى الجزاءات المترتبة في حالة المتعلقة بتخلف الراسي عليه المزاد في تنفيذها والمتمثل أساسا في إعادة

---

[1] - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص 313

[2] - نبيل صقر ، مرجع سابق، ص ص 127 وما بعدها

[3] - أنظر نص م. 336 ق إ م

المزايدة على ذمت هو يمكن إعادتها لمن يعرض الزيادة على الثمن الذي رسا عليه المزاد، وتقرر ذلك من أجل مصلحة المدين والدائنين، وهذا ما أشارت إليه المواد من 757 إلى غاية 760 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[1]

ومنه فإن مصطلح رسو المزاد يكون على من تقدم بأعلى عطاء خلال جلسة المزايدة كما سبق الإشارة إليه، وهذا بطبيعة الحال لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار إليه بصورة مباشرة، وهذا ما سيتطلب صدور حكم خاص برسو المزاد وهو خاتمة إجراءات البيع، وهذا بالنظر إلى الطبيعة الخاصة التي تميز هذا الحكم والتي من شأنها تمكين الحائز الرجوع على البقية كل بحسب الجزء المخصص له، [2]كما يستفاد من نص المادة 266 من القانون المدني، [3] فمتى وفى الشخص لغير الحائز للعقار المرهون بكامل الدين بحيث يحل فيها محل الدائنين، فهذا الحلول هو ما يقضي بالرجوع على الحائز لعقار أخر مرهون بنفس الدين، ولا يكون ذلك إلا بقدر حصة هذا الأخر أي الحائز بالنظر إلى العقار المحجوز.ومن جهة أخرى صار من البديهي إشتمال هذا الحكم على البيانات لازمة والتي يتطلبها القانون وللتفصيل في ذلك سنثير مجموعة من النقاط الهامة المتمثلة في القواعد التي يخضع لها الحكم ثم الطعن في هذا الحكم وتنفيذه.

1 – القواعد التي يخضع لها حكم رسو المزاد: إن حكم رسو المزاد كمفهوم ثم الطبيعة القانونية لهذا الحكم وحجته، وكذا البيانات الواجب أن يتوفر عليها رسو المزاد بالتفصيل وفق الترتيب التالي:

أ – حكم رسو المزاد: إنه ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإقاع البيع على من تقدم بأعلى عطاء، وسدد كامل المصاريف والثمن ورسوم التسجيل، ولا يترتب على ذلك إعتبار المشتري مالكا، لأن الملكية تتوقف على تسجيل هذا الحكم،وهذا الحكم من حيث الشكل يعتبر حكما، أما من حيث المضمون لا يكون كذلك كون الحكم يحمل الوصف العمل القضائي، وهو بذلك يعد

[1] – أنظر المواد من 757 إلى 760 من ق. إ . م. إ.

[2] - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق ، ص 613

[3] – أنظر م . 266 ق. م.

من أعمال التنفيذ القضائية، والتي تكون بموجب محضر يتم تحريره من طرف قاض البيع، مع مراعاة الإجراءات اللازمة والبيانات الضرورية التي يشد عليها القانون.[1]

كم أنه إجرائي متعلقة بأعمال التنفيذ الجبري على العقار أي التنفيذ العقاري والذي يصدره محافظ البيع بالمزاد العلني تبعا لوظيفته المستمدة بموجب هذه الأحكام القضائي كونها خاصة بالجانب الإجرائي العملي.[2]

وهذا ما يقره القاضي في نهاية الإجراءات المزايدة عندما يصدر هذا الحكم المتعلق بإيقاع البيع، والذي بموجبه يتم ترسيم البيع القضائي على الشخص المقدم لأعلى عطاء، وبذلك يكون خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية وبذلك يعد سندا تنفيذيا.[3]

ب – الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد وحجته:

بعد الحكم المتعلق برسو المزاد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، [4] فالواقع أن إيقاع البيع الراسي عليه المزاد بيع عادي ينعقد تحت إشراف القضاء، وقد نجد عدة إختلافات من حيث الطبيعة القانونية سواء برجوع إلى الفقه من جهة أو التشريعات من جهة أخرى.لأن الأهم ما في الحكم هو معرفة طبيعته هل هو حكم قضائي أم ولائي،أما بالنسبة للفقه الفرنسي فهو يرى بأنه ليس بحكم كونه لا يفصل في نزاع وهو بذلك يكون أقرب للمحضر، ولكنه عمل قاضي يحمل شكل الحكم.

أما في مصر يرى الدكتور أحمد أبو الوفاء أنه لا يفصل قاضي البيوع عند قيامه بالإجراءات المزايدة في خصومه بالمعني الحقيقي للكلمة، وإنما يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد رعاية لمصالح أصحاب الشأن وضمان خلو الإجراءات من الشوائب التي قد تؤدي إلى بطلانها، وعليه فإن حكم رسو المزاد لا يعد حكما قضائيا وإنما هو قرار يصدره القاضي بناءا على سلطة

[1] – أحمد خلاصي ، مرجع سابق ،ص 417

[2] – نبيل عمر/ أحمد هندي ، مرجع سابق ،ص 671

[3] – حميد نموش ، مرجع سابق ، ص 111

[4]– أنظر م. 600 من ق. إ. م. إ.

الولائية،[1] وعليه فإن المشرع المصري إعتبر البيع القضائي عقدا، في حين إنقسم الفقه إلى ورأيين، فأحدهما يرى أن البيع القضائي عقد بيع ليس برضائي بل جبري ينعقد بين مالك العقار والمشتري، أما الأخر فيرى أن البيع القضائي هم عمل إجرائي يسبقه عمل قانوني اخر وهو متى تعلق الأمر بتقديم أكبر عطاء.[2]

أما في الجزائر فإن الدكتور أحمد حسنين يرى بأن هذا الحكم ليس بحكم قضائي لأنه لا يفصل في خصومة قضائية بل هو مجرد محضر يملي الإجراءات المتبعة الخاصة بجلسة المزايدة، والذي يصدر بناءا على سلطة ولائية الممنوحة للقاضي المختص بالبيوع. [3]

أما بالنسبة للقضاء الجزائري هناك قرار صادر 29/ 01 / 2003 تحت رقم 292327 إعتبر هذا الحكم قرار ولائي لا حكم قضائي، وهذا ما يفسر التأكيد أن نزع الملكية العقارية يتم تحت إشراف ومراقبة القضاء لرعاية مصلحة الأطراف، [4] وبذلك فقد كيفت المحكمة العليا رسو المزاد على أنه عمل ولائي لايحوي أي منازعة، وبتالي فهو بمثابة عقد بيع ينعقد جبرا بين العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع البيع، فهو عبارة عن محضر يحرره القاضي باستفاء إجراءات التي يتطلبها القانون، [5] إلا أنه من حيث الشكل يعتبر حكما، كونه يصدر بدباجة الأحكام حسب الشكل المحدد قانونا وهو أخر إجراء من إجراءات التنفيذ وتنتهي به عملية الحجز، ولا يبقى سوى توزيع حصيلة التنفيذ، [6]وما يستفاد من نص المادة 764 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، [7] فيعد سند تنفيذي فينفذ جبرا في مواجهة المحجوز عليه الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس.

1- أحمد أبو الوفاء ، مرجع سابق ، ص 764

[2]- نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 671

[3] - عبد العزيز بدوي، مرجع سابق، ص ص 139 وما بعدها

[4]- قرار المحكمة العليا الصادر في 29. 01, 2003 ، تحت رقم 292327 المنشور بالمجلسة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا ، العدد الأولى ، سنة 2003 ، ص 206 .

[5] - تواتي صديق ، مرجع سابق، ص 33.

[6]- حميد باشا عمر ، مرجع سابق، ص. 33

[7] - أنظر نص م. 764 . ق. م.

وبتطبيق قانون رقم 74/ 75 المتعلق بالشهر العقاري لا سيما المادتين 16 و 17 وكذا القانون المدني ، [1] والملاحظة أنه جرى في ظل القانون القديم على أن الراسي عليه المزاد يرفع دعوى إستعجالية من ساعة لساعة لإخلاء العقار الذي بيع بالمزاد العلني على اعتبار أن الراسي عليه المزاد أصبح بيده سند تنفيذي، واستمرار نقل الملكية ولا زال محتكر لفائدة الشاغل دون حق، من شأنه إلحاق أضرار بهذا العقار يتعذر جبر آثارها غير أن قانون إجراءات المدنية والإدارية الجديد يقرر بضرورة النص في منطوق الحكم على إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس بحسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسى عليه المزاد وخلال فترة شهرين من تاريخ صدور حكم بالمزاد يتعين على المحضر القضائي قيد هذا الحكم الغير القابل لأي طعن بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة إختصاصها العقار.[2]

ج – بيانات حكم رسو المزاد:

إن القانون لا يوجد تسبيب الحكم المتعلق برسو المزاد والذي يتم تنفيذه جبرا دون حاجة إلى تبليغه لأطراف حسب ما أشارت إليه المادة 764 قانون إجراءات المدنية والإدارية، أوجب أن يصدر بدباجة الأحكام فيشمل إلى جانب البيانات الأحكام المألوفة التي تطرقت إليها المواد من 275 و 276 من قانون إجراءات المدنية والإدارية هناك بيانات خاصة تمت الإشارة إليها في المادة 763 من قانون إجراءات المدنية والإدارية الواجب توفيرها في هذا الحكم.[3]

وذلك فضلا لأهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم إضافة إلى هوية الأطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والتبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع وتعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع ومشتمالاته وكذا تحديد الثمن الأساسي وإجراءات المزايدة والهوية الكاملة للراسي عليه المزاد، وتاريخ الدفع، أي كل ما يتعلق بالأحكام وأسماء وألقاب

[1] –الحجز العقاري ضمن قانون ق. م. /www.mohmah. not./.lain : //http. ، مرجع سابق، ص ص 15.

[2] – الحجز العقاري ضمن قانون ق. م. /www.mohmah. not./.lain : //http. ، مرجع سابق، ص ص 15.

[3] – أنظر المادة 763 ق. م.

الأطراف،[1]فهذه البيانات لا بد من توفرها وتتمثل في : – المحكمة التي أصدرته – تاريخ إصداره ومكانه – إسم القاضي الذي أجرى المزايدة – إسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة – أسماء و ألقاب الأطراف وموطنهم، [2]السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لا سيما تاريخ كل من التبليغ والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

–تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشتملاته والإتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.

–تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع، إجراءات البيع بالمزاد العلني

–الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا

–الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

–إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.

–توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم. [3]

والمشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء في حال عدم ذكر البيانات السابقة لذا يتعين الرجوع للقواعد العامة للبطلان، حيث يكون باطلا إذا كان العيب الجوهري وترتب عليه ضرر بشرط على صاحب المصلحة التمسك بها.[4]

د – <u>شهر حكم رسو المزاد</u>:

والشهر هو وسيلة انتقال الملكية، وبهذا فإن الملكية لا تنتقل بحكم رسو المزاد فهذا الأخير يعد سند للملكية ولا بد من قيده لدى محافظ العقارية من طرف المحضر القضائي حتى تنتقل الملكية خلال أجل شهرين من تاريخ صدور بهذا الحكم هذا ما يستفي من نص المادة 762 من

[1]- الحجز العقاري ضمن ق. م. /www.mohmah. not.lain : //http.، مرجع سابق، ص 15

[2] - حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص 315

[3] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 315

[4] – حميد زموش، مرجع سابق، ص 113

قانون إجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية، [1] يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره فنتيجة لكون حكم رسو المزاد على العقار يرد على عقار وكانت مليكة العقار لا تنتقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بالقيد، وعليه فوجب شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد.[2]

2 – الطعن في حكم رسو المزاد: إن الفقه الحديث فقد ذهب إلى القول بضرورة خضوع الأعمال الولائية لطرق الطعن وخصوصا الإستئناف،[3]وقد نجد هناك تباين بين التشريعات فيما يخص طرق الطعن في هذا الحكم، فنجد التشريع الفرنسي لم يخضع هذا الحكم لطرق الطعن كتلك التي تخضع لها الأحكام القضائية، بينما نص على طريق التظلم منه بموجب دعوى أصلية، أما عن التشريع اللبناني والمصري فقد تطرق إلى الطعن بالإستئناف في هذا الصدد في حالات أوجدها عبى سبيل الحصر.

وبذلك فقد قرر المشرع الجزائري على حسب نص المادة 765 من قانون إجراءات المدنية والإدراية بأنه لا يجوز الطعن في هذا الحكم بطرق الطعن العادية أو الغير العادية وهو نص واضح وجازم فلا يمكن الطعن فيه بأي طريق سواء بذلك المقررة لأحكام القضائية أو بموجب دعوى البطلان، [4] أي لأن هذا لا ينطبق على حكم رسو المزاد بإعتباره عمل ولائي ولا قضائي،[5]وبالرغم من ذلك فيبقى خاضع للقواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، فيمكن الطعن فيه قضائيا بدعوى البطلان المبتدئ في المحكمة التي أقيم أمامها البيع بالمزاد، واعتبرت هذه الدعوى منازعة موضوعية، وأسباب بطلانها تبنى على عيب في الإجراءات أو في شكل

---

[1] – أنظر نص . م. 762/ 2 من ق. إ. م.إ

[2] – حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 316

[3] – حسيان رضا ، مرجع سابق، ص 156

[4] – حسيان رضا ، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص، 2012 / 2013، ص 160

[5]– حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ،ص 65

الحكم هذا الأسلوب يمارسه عادة المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايدة وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها.

وما سبق يتضح أن الطعن في حكم رسو المزاد يكون من طرف أحد أطراف إجراءات التنفيذ على العقار بموجب دعوى بطلان أصلية، متى لوحظ تخلف أو سقوط أحد أطراف إجراءات الخاصة بالتنفيذ، وبتالي يمكن القول أن الطعن في حكم رسو المزاد هو قابل للطعن بالبطلان وذلك راجع لما تم ذكره سابقا، وهو ليس بحكم فاصل في النزاع وإنما هو نوع من الأعمال والولائية للقضاة، وبالتالي فيجوز لأطراف التنفيذ إبداء إعتراضاتهم وملاحظاتهم وفق نظام خاص.

الفرع الثاني: تكييف حكم رسو المزاد

وهنا وجب طرح التساؤل المتمثل في:ما هو تكييف البيع الجبري في القانون الجزائري؟ نجد أن القانون المدني تطرق إلى بيع الجبري في نص المادة 69 من القانون المدني،[1] والتي يستفاد منها أنه لا يتم العقد في المزايدات إلا برسم المزاد والذي يسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا.

كما يستقى من نص المادة 360 قانون المدني،[2] تأكد على أن البيع بهذه الطريقة هو عقد بيع يخضع لأحكام القانون المدني فلا يجوز الطعن بالعين في بيع تم بطريق المزاد العلني بمقتضى القانون وهي بذلك تستثني الطعن بالعين من طرف الطعن في البيوع التي تتم بنص القانون وفق للمزاد العلني وعليه فلا ضمان للعين في البيوع القضائية ولا إدارية إلا بهذا الطريق، [3] وعليه فإن البيع الجبري من قبيل الأنظمة الاقتصادية التي عرفت تضارب في الآراء فهناك من يعتبرها عقد والأخر لا يعتبرها كذلك، لذلك فإن بعض الاتجاهات حاول فقهها الوصول إلى التكييف الحقيقي والفعلي حول هذه المسألة فبرزت نظرتان فهناك من يعتبرها عقد أما النظرة الأخرى

[1] – أنظر نص الم. 69 ق. م.

[2]– أنظر المادة 360 ق. م.

[3]– البيع بالمزاد العلني. إجراءاته وأثاره ، مرجع سابق ، ص ص 20. 21

تعتبره إحدى أعمال السلطة [1]، مع العلم أن البيع الجبري هو قرار يصدره موظف عام وهو المحصر في بيع المنقول أو القاضي عند بيع العقار، [2]ولهذا الأساس برزت عدة نظريات قد قبلت في مسألة التكييف القانوني للبيع الجبري وبتالي حكم رسو المزاد الذي سنتطرق إليه على النحو التالي:[3]

1 – الإتجاه الاول: التكييف التعاقدي

وهو الاتجاه التعاقدي فيرى أصحاب هذا الاتجاه بأن البيع الجبري هو كالبيع الاختياري، فكلاهما عقد لأنه يتم بتوافق إرادتين، ولتبرير ذلك برزت عدة نظريات ولكن السؤال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد، هل توجد للبائع إرادة في بيع عقاره أي له مطلق الحرية في ذلك أما حريته وسلطته في هذا الصدد تكون مقيدة بحسب الظروف والأحوال.

- **نظرية كيوفندا:**يرى كيوفندا وهو فقيه إيطالي بأن البيع الجبري هو عقد بيع بين الدولة ممثلة في السلطة القضائية، وهي طرف بائع في عقد البيع، وهو بذلك يعد نائب عن المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة خول له القانون سلطة التصرف والمتمثلة في البيع بالطريق الجبري كونه السلطة العامة، التي من شأنها إقرار أو تمكين المتزايد من التقدم بأحسن العروض.[4]

وإذا عمدنا إلى القول باستقلال سلطة العامة عن الحق، الأمر الذي يمكن الدولة من اقتلاع الدولة هذه السلطة من يد المدين، وفي هذا الصدد تم التوصل إلى أن الدولة هي من ستتكفل في تصرف في هذا المال، وبذلك تبرم عقد والحق بذلك يتكون من عدة عناصر كسلطة التصرف المرتبطة أساسا بالحق المتصرف فيه.[5]

---

[1]– أحمد خلاصي ، مرجع سابق، ص 421

[2] – د. فتحي الوالي، التنفيذ الجبري ، مرجع سابق ،ص ص 483 وما بعدها

[3] – د. أحمد مليجي، التنفيذ وفق لقانون المرفعات، دار الفكر العربي، سنة 1995 ، ص ص 733 وما بعدها

[4] – د. فتحي الوالي، التنفيذ الجبري، مرجع سابق ، ص 485

[5] – أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص ص 422 وما بعدها.

والدولة كبائعة لا تبيع نائبتا عن المدين وإنما يكون ذلك عن طريق تفعيلها لسلطة التصرف، وهنا تكون خارجة عن الحق المتصرف أو محل التصرف، وبذلك يمكن تقييد سلطة التصرف في الحق دون أن يؤثر في وجود الحق نفسه، وهذا ما لا نقصد به حالة النيابة سواء تعلق الأمر بالقانونية أو الإتفاقية، وبذلك فإن التصرف يكون باسم صاحب الحق ومن في مصلحته ومتى تعلق الأمر بشخص غير صاحب الحق، فتستعمل هذه السلطة لا لمصلحة صاحب الحق أو وفقا لإرادته، وإنما بعكس ذلك تماما، وأن الحديث عن نزع سلطة التصرف من صاحب الحق، لا يعد فيها صاحب سلطة التصرف صاحبا للحق أو نائبا عنه في حال، وعند حدوث البيع الجبري، فإن الذي يتصرف ليس من تم نزع ملكيته فهو لا يمكنه التصرف وليس طالب التنفيذ.

كونه لا يستطيع التصرف في ملك الغير ولا يعطيه القانون سوى طلب التنفيذ من الدولة، وبالتالي فالدولة هي التي تملك صلاحية التصرف، وهي سلطة ينزعها القانون من يد المدين ليضعها بين يدها وأعطاها هذه الصلاحية من اجل تقويم عملية البيع الجبري، كوسيلة للحماية القانونية.

- **نظرية النيابة القانونية:**

إن البيع الجبري وفقا لأصحاب هذه النظرية هو بيع بين الموظف القاضي وبين المشتري للعقار وهو من رسا عليه المزاد، كما قيل البعض أن الموظف هنا يعد نائب عن الدائن المباشر لإجراءات، وقال آخرون بأنه من ينوب عن المدين وبذلك تتشكل النيابة القانونية، تتقرر لهذا الموظف بموجب نص قانونيّ.[1]

وعليه فالبيع الجبري هو بمثابة بيع ناقص الأهلية عن طريق الممثل القانوني، ويكون بذلك معيب من الوجهتين.

[1] – أحمد أبو الوفاء ،مرجع سابق، ص 765

وبالتالي فلا يمكن أن نفسر هذا التصور على أساس الدائن المباشر لإجراءات، فوجب أن تعود حصيلة التنفيذ إلى هذا الدائن وحده دون غيره من الدائنين أطراف الخصومة، وبذلك فإن القانون لم يحول له سوى طلب البيع، ومن ناحية أخرى لا يعتبر الموظف العام نائبا عن المدين.

مع العلم أن الدولة في مسألة التنفيذ الجبري تعمل على تحقيق مصلحة الدائن ليتمكن من استفاء حقه، وكذا المصلحة العامة في سبيل تطبيق القانون.[1]

- **نظرية التوافق بين سلطة الموظف وإرادة المشتري:**

تتلخص هذه النظرية في نظرة روادها وأصحابها الذين قالوا بأن البيع بتوافق سلطة الموظف مع إرادة المشتري أي راسي عليه المزاد وهي سلطة منحه إياها القانون الذي مكنه من صلاحية التصرف في الشيء، من أجل إقرار تحقيق الصالح العام بين الإرادتين.[2]

والبيع الجبري على هذا النحو يعتبر عقدا يبرم نتيجة لتوافق سلطة الموظف العام مع إرادة شخص خاص وهو المشتري بالمزاد، وقد واجهة هذه النظرية عدة إنتقادات.

فيرى أحد الفقهاء في مصر بأن البيع الجبري هو ليس عقدا وإنما عمل السلطة العامة يصدره موظف أعطاه القانون هذه الصفة، فهو عمل قانوني في جانب واحد يتم بقرار صادر من موظف عام.

فلا يصدر إلا إذا سبقه عمل قانوني أخر له طبيعة مختلفة المتمثلة في تقديم العطاء في المزاد،[3] وبتالي فلا يمكن القول بوجود عقد من إعلان إرادة موظف استعمالا لسلطة، وإعلان إرادة خاصة، والموظف عندما يبرم العقد فلا يمكن أن يعد هذا شبيه بالعقد الإداري بل هو بذلك يظهر إرادته لتحقيق مصلحة مباشرة لإرادة، أما الموظف عندما يأمر برسو المزاد فهو يستأنف قرار ليس فيه أي إرادة وهو بذلك يطبق ما يمليه عليه القانون، وبذلك بمناسبة إيقاعه للبيع وفقا

[1] – أحمد خلاص، مرجع سابق ،ص ص 442 وما بعدها

[2] – فتحي الوالي، مرجع سابق، ص 487

[3] – فتحي الوالي، مرجع سابق، ص 489

لمن يرسو عليه المزاد، وعليه فمتى كانت إرادة البيع مرتبطة بالتزام تعاقدي في مواجهة المشتري، في واقع الأمر لا توجد أي من هذه المسؤولية عل الموظف أو السلطة العامة.

- **نظرية وكالة الحاجز عن المحجوز عليه:**

أصحاب هذه النظرية فإن رأيهم يتجلى في اعتبار البيع الجبري، عقد بين المحجوز عليه والمشتري بالمزاد، ويمثل الحاجز المحجوز عليه في إجراء هذا البيع، وهذا التمثيل يمنحه الحجوز عليه للحاجز عندما يصبح مدينا،وقد واجه هذا الرأي كغيره جملة من الانتقادات على أساس أن الوكالة الضمنية قائمة على افتراض لا أساس له، لأن الدين في غالب الأحيان لا ينبع عن الإرادة وهذا ما يجعل التعرض جلي وواضح بين مصلحة الوكيل والموكل.

2- الإتجاه الثاني: البيع الجبري عمل من أعمال السلطة العامة

فمن بين أنصار التكييف التعاقدي والذين عملوا على الشرح التفصيلي لفكرة العقد فقد لا حظ الأستاذ رينو في هذا الصدد وجوب إلتزام الأفكار القانونية الصحيحة وعليه لا يمكن التحدث في هذا الصدد حول صورة البيع الجبري في الإيطار المسمى بالعقد والمرتبط أساسا بتوافق الإرادتين، يرى الدكتور فتحي والي أن البيع الجبري ليس بعقد ويشاطره الرأي فريق من الفقهاء بل هو عمل سلطة عامة صادر من موظف أعطاه القانون هذه الصفة فهو قرار يصدره الموظف العام فلا يصدر إلا إذا سبقه عمل قانوني أخر وعليه فهو عمل قانوني من جانب واحد له طبيعة خاصة تتمثل في تقديم العطاء في المزاد ويمكن أن يتوازن مع الأمر الصادر عن القاضي بشأن العريضة.

ومنه فوحدة العملين لا تنزع عن أي منهما صفة العمل الإجرائي المستقل، وهذا لا يؤدي على عزلها عن خصوصة التنفيذ.

ومما سبق ليس هناك أي ترابط بين البيع كنظام قانوني من جهة وكتوافق إرادتين من جهة أخرى، وعليه فمناط البيع البيع يتمحور أساس حول نقل الملكية أو حق مالي في مقابل ثمن نقدي، وهذا ما يتم برضا المالك أو بسلطة الدولة.[1]

[1] – أحمد خلاصي، مرجع سابق، ص 428 وما بعدها.

ومما سبق توصلنا إلى نتيجتين هامتين أساسيتين: كأول نتيجة نتطرق فيها إلى عدم تطبيق القواعد الخاصة المتعلقة ببطلان العقود والذي يخضع لقواعد بطلان الإجراءات من حيث صحته وبطلانه.

وبمفهوم المخالفة فإنه لا يخضع إلى قواعد بطلان التصرف القانوني، أما عن النتيجة اللاحقة بها بها ومتصلة اتصال وثيق تتمحور حول الآثار الممكن أن تنجز عن مسألة البيع الجبري والمرتطبة بالتنظيم القانوني، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية، سواء تعلق الأمر الإجراءات التي تسبق إيداع قائمة شروط البيع مع الإشارة إلى حكم إيقاع البيع الذي يصدر بالتوافق بدباجة الأحكام، مع اشتماله على صورة من محضر جلسة البيع.[1]

وهي نتائج مترتبة عن الاختلاف الحاصل في ايطار النظام القانون للبيع القضائي عن عقد البيع الرضائي وهذا ما توصلنا إليه من خلال إجمال النظرة المتعلقة أساسا بمسألة البيع الجبري واعتباره عمل من أعمال السلطة العامة.

3– تكييف البيع الجبري في التشريع الجزائري:

وبمناسبة تقدير حكم رسو المزاد في القانون الجزائري فلا يمكن أن نعتبره حكما قضائيا بالمعنى القانون الدقيق، كونه لا يفصل في الخصوصة القضائية ولا يحسم نزاع، حتى ولو صدر في شكل أحكام قضائية ودباجتها، والرأي الذي يمكن تفعيله في هذا الصدد وجعله الراجع والمعتمد هو ما ذهب إليه كل من مصر وفرنسا في أحكامها القضائية وفي جلها توصلت إلى أن حكم رسو المزاد هو عقد بيع قضائي، وهذا ما أخذ به القضاء الجزائري، وبالتالي فكل بيع جبري يسبقه بالضرورة عمل إجرائي رسمه إياه القانون فحق لو صدر كما سبق العقول في شكل قضائي إلا أنه بمنزله قرار الولائي لا يوجب تسيبه ولا الطعن فيه.[2]

والدليل على ذلك ما أكدت عليه بعض نصوص القانون:

---

[1] – عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 652

[2] – أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 766

فبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجده قد تناول مسألة البيع الجبري في المادة 69 منه،[1] في الكتاب الثاني باب الالتزامات والعقود، القسم الثاني ويستفاد منها فلا يتقرر أي بشأن المزايدات أي البيوع الجبرية إلا بموجب رسو المزاد والذي يسقط بمزاد أعلى ولو كان باطلا.

أما بالرجوع إلى نص المادة 360 من نفس القانون. [2] والتي يستقي منها فلا يمكننا الطعن بالغبن في البيع الجبري الذي يتم عن طريق المزاد العلني وهذا ما يفسر لنا أنه لموجب المزاد وتبالي صدور الحكم المتعلق برسو المزاد نكون أما عقد بيع قضائي. [3] وهذا ما يؤكد أن البيع بطريق المزاد العلني، إنما هو عقد بيع يخضع لأحكام القانون المدني باستثناء الطعن بالغبن في البيوع بموجب نص قانون وبالتالي نصل إلى أنه لا ضمان للبيع الخفية، إذا ما تم البيع بالمزاد سواء تعلق الأمر بالبيوع القضائية أو الإدارية، ويفهم من نص المادة 385 فلا يتقرر ضمان للعيب في البيع العقارية والإدارية هذا ما ورد تحت عنوان التزامات البائع.[4]

أما بالرجوع إلى نص المادة 188 من قانون المدني،[5] فيفهم منها أن كل أموال المدين يجوز حجزها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، كما أن الدائن يملك الحق في حجز أموال مدينة وله حق بيعها، وعليه فقد تم فرض على المدين إنابة الدائن الحاجز عنه في طلب بيع أمواله المحجوزة بغير موافقة المدين المالك أو إجازته وجبر عنه.[6]

أما عن المادة 720،[7] فيستفاد منها عن إمكانية إنابة الأغلبية عن الأقلية في التصرف في المال المشرع، كونها نيابة قانونية، كما أن البيع الجبري والاختياري يلتقيان في الآثار الاساسية لكل منها.

---

[1] – أنظر م. 69 ق. م.

[2] – أنظر م. 360 ق. م.

[3] – محمد حسين . عقد البيع، المرجع السابق، ص ص 67 وما بعدها

[4] – أنظر م. 385 ق.م.

[5] – أنظر م. 188 ق. م.

[6] – نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 1008

[7] – أنظر المادة 720 . ق. م.

أما عن المادة 728،[1] أنه متى تعذرت القسمة عينيا، أو التي من شأنها إحداث نقض كبير في قيمة المال المراد قسمته، فتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذ طلبوا هذا بالإجماع.

أما عن نص المادة 790 من نفس القانون،[2] فغنه قد يستفاد منها بأنه متى كانت الحصص المملوكة على الشيوع أي في الجزئية القائلة بأن المتقاسم يعد مالكا للحصة التي ألت إليه منذ أن أصبح ماكا على الشيع، مع عدم امتلاكه على الإطلاق لباقي الحصص والتي من الممكن بيعها في المزاد العلني، ونظرا لتعذر قسمتها في هذه الحالة فإنه سيكون له نفس الآثار وذلك متى تعلق الامر بالمزاد وذلك سواء كان إلى أعمال أحكام البيع الاختياري من بيع الجبري بالرغم من اشتراكهما في العديد من الأحكام وبتالي سينجر عنها بالضرورة نفس الآثار.[3]

الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد

لقد تم توضيح حكم رسو المزاد هو بيع قضائي أي بيع جبري لعقار المدين المحجوز عليه كونه ينعقد في مجلس القضاء وتحت إشرافه، وهو كالبيع اختياري تترتب عليه نفس أثار هذا البيع، باستثناء بعض الآثار التي يختص بها حكم رسو المزاد باعتباره بيع الجبري، حيث رسم القانون إجراءات خاصة به،[4] حيث أنه تخضع الملكية في انتقالها وواجبات المتعلقة بالبائع والمشتري المقررة بموجب البيع الرضائي، وهذا ما لم ينص القانون على استبعاد أثر معين يقتضيه البيع الجبري،[5]وعليه فالبيع القضائي تترتب التزامات تقع على عاتق الراسي عليه المزاد وأخرى تقع على عاتق المدين المحجوز عليه، وأخرى رتبها القانون على البيوع الجبرية وبالتالي فإن بيع

---

[1] – انظر المادة 728 ق. م.

[2] – أنظر المادة 730

[3] – أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 767

[4] – في هذا الصدد قد قضت محكمة التمييز اللبنانية بأن البيع الجبري له مفاعيل البيع الرضائي من حيث القواعد التي شرعها، والموجبات الناشئة بين المدين المنفذ عليه أو المالك والمشتري بالمزاد إلا ما إستثنى بنص صريح ..." وهذا بموجب الحكم الصادر في 03 /12/ 1968

أشار إليه الأستاذين روني جوزيف ونجيب عبد النور ،المرجع السابق ،ص 104

[5] – يوسف نجم جبران، مرجع سابق ، ص 629

العقار جبرا يترتب أثار هامة أي سواء بالنسبة للمشتري بالمزاد أو المحجوز عليه كما سبق الذكر والمنزوعة ملكيته وكذا بالنسبة للدائنين الحاجزين وهو مجموع هذه الآثار هي تلك التي يمليها علينا طبيعته القانونية وهذا ما سنفصل فيه على النحو التالي:

1-نقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد{المشتري}:

إن بيع العقار المحجوز إلى مشتري العقار وما ينجر عنه من صدور الحكم المتعلق برسو المزاد وكذا تسجيل وقيده بالمحافظة العقارية يترتب عليه أهم أثر يتمثل في نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد،وعليه فإن حكم رسو المزاد يعد بمثابة سند لهذا الأخير الذي بموجبه ستنتقل إليه كل حقوق المحجوز عليه التي كانت لديه بالنسبة للعقارات الراسي عليها مزاده،[1]وهذا ما أشارت إليه المادة 762 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[2]

فالمشتري بالمزاد يتلقى ملكية العقار بحالته التي كان عليها في يد مالكه السابق ومنه فإن ملكية العقار ستنتقل إلى المشتري الذي رسا عليه المزاد.

أ – الحالة التي تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد: برزت في هذا الشأن نظريتان:

+ **النظرية الأولى:** نظرية القانون الروماني وهي أقدم نظرية مفادها أن الانتقال الملكية يتم بنفس الأعباء والتكاليف، وهي كالبيع الاختياري الرضائي.[3]

+ **النظرية الثانية:** نظرية القانون الفرنسي القديم، مفادها أن حكم رسو المزاد ينشئ ملكية جديدة للراسي عليه المزاد والتي تكون خالية من كل الأعباء والتكاليف والقيود التي كانت تتحملها الملكية القديمة، وهي بذلك توفر من الاطمئنان لمن يشتري العقار، ولكن هذه النظرية لم يبقى أثر في القانون الفرنسي والمصري، [4] وكذا الأمر بالنسبة للقانون الجزائري حسب ما اكدت عليه المادة 394 من قانون إجراءات المدنية.[5]

---

[1] – حسين علام، موجز القانون القضائي الجزائري، ج.2 ، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ،الجزائر.

[2] – أنظر م. 762 ز ق. إ م. إ.

[3] – حلمي محمد الحجار، مرجع سابق، ص 588

[4] – أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص 773

[5] – أنظر م. 394 ق. إ. م.

وبذلك نفسر انتقال الملكية إلى من يرسو عليه المزاد هي نفسها التي امتلكها المدين المحجوز عليه. وبذلك فهي تنتقل بنفس الطريقة أثناء البيع.

ب –آثار نقل الملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد:

لعله أهم اثر بالنسبة للمشتري والمتمثل في تملكه لثمرات وإرادات العقار من تاريخ صدور حكم رسو المزاد،[1] وعليه فثمار العقار هي طبيعة وإرادته هي ثمار مدينة كممثل أو بديل الإيجار تكون من نصيب مشتري العقار، ومنه سيكون حكم إيقاع البيع سببا لاكتساب المشتري ملكية العقار، والتي لا تكون لها أي اثر إلا بعد شهرها عملا بالمادة 15 من الأمر 74/75 المتعلق بمخطط مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وفي هذا الصدد قد أوجب المشرع على الراسي عليه المزاد القيام بتسجيل هذا الحكم في غضون شهرين من صدوره، وحسب م. 90 من المرسوم 76/ 63 المؤرخ في 25/ 03/ 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري فالمكلف بإيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة العقارية لتسجيله هو كاتب الضبط بالمحكمة محل التنفيذ.

وبموجب الفقرة الثانية من المادة 99 من المرسوم سالف الذكر، وجب إيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة خلال شهرين من تاريخ سيرورته نهائيا، وتتم بنسختين رسميتين للحكم حتى تبقى على نسخة بالمحافظة العقارية وأخرى بالمحكمة بعد التأثير عليها من المحافظة العقارية حتى نستطيع تسليمها للمشتري باعتبار المالك الجديد للعقار.[2]

وبالتالي فإن حكم رسو يترتب عليه التزام الراسي عليه المزاد بدفع الثمن الذي رسا عليه المزاد والمزاد والرسوم المستحقة: حيث يدفع خمس هذا الثمن عند انعقاد الجلسة والباقي في أصل أقصاه 8 أيام بأمانة الضبط وإلا سيتم إعذاره بالدفع خلال 5 أيام، تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته، كما يلزم بفارق الثمن إذا ما أعيد بيع العقار بأقل من الثمن رسا عليه المزاد، كما لا يكون له الحق في الزيادة متى بيع بثمن أعلى ومتى تقرر البيع الثامن بالطبع

[1] – طلعت محمد دويدار، لمرجع سابق ، ص 544

[2] – بوشهدان عبد العالي، محاضرات طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفق قانون إجراءات المدنية وإدارية ، ص ص 163 وما بعدها

سيصدر في هذا الشأن حكم برسو المزاد خاص بالبيع الثاني فبإعمال ما جاء في المادة 758 قانون إجراءات المدنية وإدارية،[1] فوجب أن يتضمن إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن متى وجد. كما تجدر الملاحظة أن جلسة المزايدة الجديدة، فإن المدة التي سيسري فيها هذا المعيار الجديد حتى ثلاثون يوم من تاريخ الإعلام، وتكون إجراءات إعادة البيع على ذمة الراسي عليه بإجراء نشر جديد وتاريخ المزايدة الجديدة، والميعاد الواجب أن يسري عليه تاريخ إعلان بيع إلى حين المزايدة الجديدة وهنا يكون لدراسي عليه المزاد في حكم رسو المزاد السابق الحق في إيقاف إجراءات البيع قبل المزايدة الجديدة متى وفى بالتزاماته والمصاريف التي سببها بتقصيره.[2]

أما عن حكم رسو المزاد فيما يتعلق بالبيع الجديد سيترتب إبطال بأثر رجعي رسو المزاد الأول

- إلزام المزايد المتخلف بدفع فارق الثمن وجد
- حرمانه من المطالبة بالزيادة في الثمن إن وجد.[3]

-أما عن الالتزام بتسليم العقار هو حق ينفرد به المشتري كون من دفع الثمن، ويخضع هذا الحكم لإجراءات العامة التي تمنح لكل من المدين أو الحجز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأحوال التنفيذ اختياريا، والذي يكون وفقا للحكم الذي يشتمل على الأمر بتسليم العقار وإلى من يرسو عليه المزاد،[4] كما يؤدي هذا الحكم كما سبق التنويه إليه أن البيع الجبري سيؤدي بطبيعة الحال إلى نقل ملكية العقار أو الحقوق العقارية المباعة بنفس الطريقة من المدين إلى من يرسو عليه المزاد،أما عن نقل الملكية بين المدين والراسي عليه المزاد على حد المادة 762 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، [5] فيبدأ من تاريخ صدور حكم رسو المزاد الذي سند ملكية ومن الوجهة المقابلة فلا يمكن بأن تنتقل الملكية إلا من تاريخ حكم رسو المزاد بالمحافظة

[1] – أنظر م. 758 . ق. إ. م.إ.

[2] – محمد حسين، مرجع سابق ، ص 206

[3] – عمارة بلغيث ، مرجع سابق ، ص ص 88 وما بعدها.

[4] – أحمد خليل ، المرجع السابق ، ص 515

[5]– أنظر المادة 762 . ق إ. م. إ

العقارية ولا تقبل بشأنه دعوى البطلان بسبب عيوب في الإجراءات الخاصة بالتنفيذ من قبل إقرار عامل الثقة في مثل هذه البيوع ونجد ذلك أو هذه الصورة متى تعلق الأمر بالغير.[1]

ومما سبق استنتجنا بأنه بمجرد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تنتقل الملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد ويصبح مشتريا أو مالكا للعقار، وبالتالي تنتقل الملكية إلى المشتري في مواجهة الغير، أي يحتج بها على الغير فالقيد يجعل البيع تاما من سائر نواحيه.[2]

2 –_تطهير العقار أو الحق العيني العقاري:

إنه بمجرد تسجيل حكم رسو المزاد يسقط حق الدائن المرتهن وحق الدائن الممتاز وحق الاختصاص، أي أنه ينهي حقوق أصحاب التأمينات العينية التبعته الامتياز الرهن، الاختصاص، وهو بذلك وكنتيجة منطقية سيؤدي إلى تطهير هذه الحقوق التي كانت مقيدة على العقار قبل حجزه،وبالتالي فإن المشرع الجزائري أقر ذلك حتى تسنى تطهير جميع التأمينات العينية العالقة طبقا لنص المادة 764 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[3]

فالقاعدة العامة تقر بأن الشخص لا ينتقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق، والمشرع هنا أورد استثناءات إذ رتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار من كل التأمينات العينية، وهنا وجب أن يكون لأصحاب هذه الحقوق قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع أو تاريخ الجلسة والتي لا يحتج عليه بإجراءات التنفيذ والبيع، ويكون التمثيل بعدم نفاذ البيع في حقه، وله حق في رفع دعوى أصلية بطلان هذا الحكم، [4] تؤكد المادة 936 من القانون المدني، [5] إن حقوق الرهن الواردة على العقار الذي يبيع بيعا جبريا بالمزاد العلني تنقضي بإيداع الثمن الذي رسى به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مراتبهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن، وعليه فمنذ دفع الثمن لدى كتابة الضبط المحكمة يدعى هذا

---

[1] – تواتي الصديق، مرجع سابق ، ص 34

[2] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 316

[3] – أنظر نص م. 764 . من ق.إ. م. إ.

[4] – حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 317

[5] – أنظر نص م. 936 من الق.م.

بالتطهير بقوة القانون فأي كان مصدر هذه الحقوق فإن العقار يتطهر من الأولوية الممنوحة من التتبع والتقديم، وتنتقل إلى الثمن الذي بيع به بهدف الدائنين سواء كانوا عادين أو مرتهنين عند إجرائهم للحجز هو استفاد حقوقهم، وبالتالي فأن حكم رسو المزاد لا ينقل إلى الراسي عليه المزاد من حقوق أكثر مما كان لهذا المدين، [1] وحتى يتم التطهير لابد من قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لأن الملكية تنتقل بالشهر والتطهير، وعليه فالقصد من تطهير العقار المبيع جبرا بالمزاد العلني نتيجة تسجيل حكم رسو المزاد، هو نقل ملكية العقار إلى المشتري نفسه، خالصة من هذه الحقوق العينية التبعية لتشجيع من يرغب في شراء العقار وبالتالي الوصول إلى أعلى سعر، وبذلك فإن التطهير يتم بقوة القانون.

كما أنه لا يشتمل إلا الحقوق المقيدة وبهذا يبقى العقار مثقلا بحقوق الارتفاق والانتفاع كونها حقوق عينية أصلية،وتطهير العقار يعني تخليصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية.

كما هو رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل بها العقار حتى ينتقل صافيا المشتري،[2]وهذه الحقوق والقيود التي يطهر منها العقار يقصد بها حكم رسو المزاد.[3]

وهناك مجموعة من المبررات وقف عليها الفقه لتفسير أو الإحاطة بقاعدة تطهير العقار، فأولها يمكن للدائنين من استفاء حقوقهم من ثمن العقار، كما وضع القانون عدة إجراءات حتى يتسنى بيع العقار بأحسن الأسعار، ومتى خلصت كل الإجراءات المطالبة وبالتالي لم يتبقى أية مصلحة في طلب بيع العقار عن طريق اللجوء إلى الإجراءات العادية للتطهير الواردة في القانون المدني، لأن في التكرار لا يكون له أثر أو فائدة،[4] كما أنه تقرر التطهير أيضا من أول تشجيع الأفراد للمشاركة في المزايدة حتى يتسنى المنافسة، حتى يتسنى بيع بأحسن الأثمان.

---

[1] – نبيل عمر، أحمد الهندي، مرجع سرابق، ص 676

[2] – أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص 776

[3]– حلمي محمد نجار، مرجع سابق ، ص ص 588 وما بعدها.

[4]– فتحي الوالي ، مرجع سابق ، ص 497

وبذلك أجزنا التطرق إلى القصد من التطهير وأساسه القانوني لنصل كنتيجة منطقية بأن التطهير يتم بقوة القانون مع إعمال المبررات التفسيرية لقاعدة تطهير العقار، حتى يتسنى فهمه طبقا لمسار هو تطبيقاته القانونية، وعليه فتطهير العقار لا يمكن أن يطلبه المشتري وإنما يتم جبر المزاد العلني ويؤدي إلى انتقال ملكية العقار للمشتري.

ولا يتقرر التطهير العقار من الحقوق العينية التبعية إلا بتوفر الشروط الثلاثة:

- أن يكون العقار مملوك للمدين المحجوز عليه لأن المدين المحجوز عليه لا ينقل للمشتري بالمزاد أكثر مما كان له فإن لم يكن العقار مملوكا للمدين المحجوز عليه فإن الملكية لا تنتقل للمشتري بالمزاد ، كما لا يتطهر العقار من الحقوق العينية التبعية.
- أن يكون حكم إيقاع البيع قد سجل.
- أن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع حسب ما أكدت عليه نص المادة 387 قانون إجراءات المدنية.[1]

لأن هذا الإخبار الذي يمكنهم من الإشراف على تقيد ومراقبة إجراءاته والحصول على حقوقهم فإذا لم يتم الإخبار على نحو السابق فلا يتحقق لهم الإشراف وبالتالي فلا تتحقق العلة التي تبرر تطهير العقار من حقوقه، وعليه فالدائن صاحب الحق العيني التبعي الذي لم يخير بإيداع قائمة شروط البيع في قلم كتابة المحكمة أو الجلسة البيع يستطيع أن يتجاهل تماما إجراءات التنفيذ التي تمت وتتبع، وحسب ما أقرته المادة 360 من القانون المدني يفهم فيها بأن المزاد فتح المجال للحصول على أكبر ثمن ممكن للعقار المبيع إلا ناقص الأهلية، فيجوز له الطعن بالعين حتى في المزاد العلني.

كما أكدت المادة 798 من قانون المدني [2]فمتى تمت المزايدة العلنية التي تحصل بالنداء بالأثمان فيتمكن الشفيع من الدخول لاشتراك في المزايدة ، فالشفيع لا يستطيع معرفة الثمن الذي عرضه غيره، حتى يعرض ثمنا أعلى للحصول على العقار وكذلك تنتقي الحكمة في منع

[1]- أنظر م. . 387 ق. إ. م. إ

[2]- أنظر م. 798 . ق. م.

الشفعة ،وعليه فالبيع بالمزاد العلني جير لا تجوز فيه الشفعة، وكذلك إذا تم وقف إجراءات محددت قانونا والحكمة من إمتناع الأخذ بالشفعة في البيع على وجه المتقدم أن البيع يجري بالمزاد العلني وفقا لإجراءات له الضمانات الكافية والعلنية التامة.

3- الحق في ضمان والرجوع على الدائنين:

لم يتعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية لهذه المسألة كما لم يضع أحكام تفصيلية في هذا الصدد، ولهذا ترك الأمر لعناية القانون المدني، فقد يترتب على البيع الجبري كل ما من شأنه أن يترتب على البيع الإخباري من أثار بغض النظر على ما استثناه المشرع ومن ثم يكون المحجوز عليه سواء تعلق الأمر بالمدين او الحائز أو الكفيل العيني ملزم بالضمان.

وبمفهوم المخافة لا ضمان لمشتري العقار بالمزاد متى وجد عيب في هذا العقار عملا بقرار المحكمة العليا الصادر في 29ّ/ 01 /2003 رقم 266274 .[1]

كما تطرق المادة 285 من القانون المدني [2] إلى ذلك وأكدت بان البيع القضائي يتم بموجب مزايدة علانية تجري تحت رقابة وإشراف القضاء عبر سلسلة من الإجراءات القانونية، حتى يتسنى الكشف عن العيوب الخفية في العقار المقرر بيعه، وهذا من شأنه العمل على استقرار البيوع العقارية.[3]

ومسألة الضمان تقدر بحسب ما هو وارد في قائمة شروط البيع لأن المحجوز عليه ويكون مسؤول متى الضمان استحق العين كلها أو بعضها، [4] كما يتمثل هذا الضمان الاستحقاقي الكلي أو الجزئي وضمان نقص في مساحة العقار محدد في قائمة شروط البيع، كما لا تجدي أو لا يكون لهذه الدعوى أي أثر متى كان سببها إعسار المحجوز عليه، كما لا يجوز الرجوع بدعوى الضمان على دائنين لما قبضوه من ثمن. فلا يلتزموا بالضمان في هذه الحالة.[1]

---

[1]- أنظر قرار المحكمة العليا 29ّ/ 01 /2003 رقم 266274 الذي يقضي: " لا ضمان للعيوب في البيوع الإدارية التي تتم بالمزاد العلني"، المجلة القضائية. ع. 02. 203 ، ص 127

[2]- أنظر م. 285. ق. م.

[3]- فتحي الوالي ، مرجع سابق ،ص 505

[4]- نبيل إسماعيل عمر ، مرجع سابق ، ص 1030

وقد ثار نقاش وتناقض بين في هذه المسألة بين الفرنسي والمصري.

-**الرأي الأول:** يرى أصحابه بأنه يحق للمشتري العقار بالمزاد الرجوع على المدين بضمان الإستحقاق للعقار كله أو بعضه وحججهم في ذلك:

+ يكون المدين يعد بائعا، ويحق للمشتري الرجوع بالضمان عليه.

+ كونه قد تم إعلانه وتبليغه بإجراءات البيع، وكان عليه إبداء ملاحظته حول قائمة شروط البيع.

+ الأصل أن يتم تطبيق نصوص القانون المدني بالنسبة للحقوق والتزامات الراسي عليه المزاد ما لم يوجد نص خاص في قانون إجراءات المدنية والإدارية أو في القانون المدني الذي سيتعرض إلى البيع الجبري.

-**الرأي الثاني:** في هذا الرأي تم إقرار بأنه لا يحق لمشتري العقار بالمزاد الرجوع على المدين بضمان استحقاق العقار، إلا في حدود ثمن العقار المباع الذي تلقاه المدين، كون أساس الضمان في البيع القضائي هو إرادة البائع، أما عن البيع الجبري في المدين لإدارة له في البيع كونه قد لا يرغب في البيع العقار،[2] وعليه فالحكم المتعلق برسو المزاد التزام المدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار وملحقاته إلى المشتري الراسي عليه المزاد، ومتى كان العقار مؤجرا فيتقرر اقتضاء الأجرة من تاريخ إيقاع البيع، أما في حال استحقاق العقار رسو كله أو جزء منه فإن التزامات الدائنين والمدين فمن يرسو عليه المزاد الرجوع على أولائك الدائنين المنفذين بالثمن الذي قبضوه بدون حق ولا دخل لضمان استحقاق في هذه الحالة.[3]

أما عن أطراف التنفيذ فيترتب هذا الحكم انقضاء الحجز وانتقال كافة الحقوق سواء تعلق الأمر بالدائنين أم الحاجزين إلى ثمن البيع، [4]وهكذا عمدنا إلى بيان الآثار المترتبة قانونا عن حكم

---

[1]- أحمد أبو الوفاء، مرجع سرايق ، ص 787

[2]- فتحي الوالي، مرجع سابق ، ص 506

[3]- مـحمد حسين ، مرجع سابق ، ص 205

[4]- بوشـدان عبد العالي، مرجع سابق ، ص 164

رسو المزاد التي تأتي على مرحلة مهمة جدا أين يستقي فيها كل الدائنين حقوقهم وهي مرحلة التوزيع يتم فيها حصيلة التنفيذ وتحويل العقار إلى نقود، لكي يتمكن من استفاء كل ذي حق حقه، وهي المرحلة المنظر وخلاصة المجهودات ولإجراءات السابقة والتي وجب توضيحها.[1]

المبحث الثاني: توزيع حصيلة التنفيذ و دعوى إستحقاق الفرعية

إن التنفيذ على ممتلكات المدين بطريقة الحجز هذا التنفيذ سينتهي إلى بيع هذه الممتلكات بالمزاد العلني، لكي يوزع ثمنها على الدائنين، وهذه المرحلة تدعى مرحلة توزيع حصيلة التنفيذ، أما المشرع اللبناني فقد أطلقها عليها معاملة توزيع الثمن وهي المرحلة النهائية في معاملة التنفيذ، وفي هذه المرحلة يتم دفع ما يجمع من مال للمدين إلى دائنه، والأموال التي توزع على الدائنين لا تقتصر على ثمن المحصل عليها نتيجة بيع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني، وإنما تشتمل أموال أخرى تضاف لهذا الثمن، حتى يتسنى توزيع هذه الأموال بكل سهولة، ويستطيع استناد الدائن لحقه كاملا وفي هذا الإطار تكون أم أمام توزيع يقوم بصورة مباشرة وقد نلجأ إلى توزيع قائم على أساس التسوية الرضائية، وعند عدم نفع طريقتين قد تعمد على التسوية القضائية التي يكون القضاء فيها هو الفاصل في جميع والنزاعات، وبمجرد انتهاء إجراءات التوزيع على القاضي إصدار أمر في القائمة النهائية بشطب جميع القيود المسجلة على ذلك العقار المنفذ عليه، والذي تم توزيع ثمنه وبطبيعة الحال إن الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة من طرف أطراف التنفيذ وذوي الشأن، فلا يمنع من بروز إشكالات ومنازعات موضوعية تتحلل عملية التنفيذ، ولعل من أبرز ومن أهم المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار هي دعوى استحقاق الفرعية وللخوض أكثر في هذه المسألة، وللتفصيل في هذا المبحث ارتأينا تقسيمه إلى مطلبين متباينين هما توزيع حصيلة التنفيذ و دعوى استحقاق الفرعية.

المطلب الأول: توزيع حصيلة التنفيذ

لا شك بأن المرحلة النهائية من مراحل التنفيذ الجبري هي استفاء الدائن لحقه، فهي الغاية المرجوة من إجراءات التنفيذ وهذا الأمر على هذا النحو لا يثير أي إشكال إجرائي عند توزيع

[1]- http ://www . startiones/ com/f/ aspx ?t= 37161693 ، مرجع سابق

المبالغ المتحصل عليها عند التنفيذ، إلا في حال تعدد الدائنون ذوي الحقوق في التوزيع، ولا تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء بكامل هذه الحقوق الأمر الذي أدى بالمشرع بإعمال لها جزء كبير من الأهمية عندما نظم هذه المسألة في المواد من 790 إلى 799 من قانون إجراءات المدنية والإدارية لبيان الكيفيات وبقية تفصيله، وذلك بمعالجة جميع الثغرات التي من الممكن أن تصادق إجراءات التنفيذ، [1] ولمعالجة هذه الجزئية المهمة في عملية التنفيذ وجب علينا التطرق إلى تحليل مجموعة من المعطيات فنتطرق في البداية إلى بيان ماهية حصيلة التنفيذ إلى بيان كيفية التوزيع، وهي الحالة المقررة فيما يخص التوزيع القضائية وبدونها في التحليل التالي.

الفرع الأول: ماهية حصيلة التنفيذ

قبل كل شيء وجب علينا أن نعرج على مفهوم توزيع حصيلة التنفيذ، لتحديد الإيطار القانوني فبعد تمام البيع الجبري للمال المنفذ أيا كانت طبيعته، فإن لحظة الوفاء للدائنين الحاجزين لحقوقهم، وكذا اقتصاص الحاجزين بهذه الحصيلة ليس معناه أن يمتنع على الدائنين المدين أخر من أجل توقيع الحجز على هذه الحصيلة والمطالبة بإجراءات التوزيع بحيث قد تكون هذه الحصيلة كافية لأداء ديون جميع الحائزين الأولين ثم نتبع بشأنها إجراءات التوزيع، وحتى في الوجهة المقابلة سيتقرر ذلك وعلى هذا الأساس وجب علينا شروط توزيع حصيلة التنفيذ،وكذا الدائنين المستأثرين بحصيلة التنفيذ على النحو التالي:

1 – تعريف حصيلة التنفيذ:

إن آخر مرحلة من مراحل التنفيذ هي توزيع حصيلة التنفيذ عن طريق الحجز وذلك عن طريق نزع ملكية أموال المدين، وهي أهم مرحلة في إجراءات التنفيذ، وبطريقها يتقرر للدائنين استيفاء حقوقهم، [2] فيتقرر نزع ملكية المبالغ المتحصل عليها من البيع من المدين أو الحائز أو الكفيل

[1] - حمدي باشا عمر ،مرجع سابق ، ص 343

[2] – نبيل إسماعيل عمر ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، مرجع سابق ، ص 451

العيني وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين، وكذا الدائنين الذين كانوا طرفا في الإجراءات وإذا تبقى شيئا من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فتبقى لمالك العقار محل الحجز.[1]

ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصل عليها في الحجز في الباب السابع من الكتاب السادس في قانون الإجراءات المدنية في المواد من 400 إلى 406،[2] وعند تفحص هذه النصوص يتبين لنا أنه ينبغي توافر جملة من الشروط لتوزيع حصيلة التنفيذ، وعليه فقد عمد المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التوزيع هذه في الباب السادس من قانون إجراءات المدنية والإدارية في المواد في المواد من 790 إلى غاية 799[3] ،تحت عنوان توزيع المبالغ المتحصل عليها في التنفيذ، التي تقر بضرورة توافر جملة من الشروط، فمتى توافرت فإن توزيع يتم في حالات يتم بدون قائمة، أما القانون سيتطلب في حالات أخرى وجوب أن يتم هذا التوزيع عن طريق قائمة قضائية، وهي بهذا الشكل تورد هذه المواد الكيفية المفصلة مع معالجة كل حالات المحتملة حدوثها عند التوزيع، ونلخص في الأخير أن حصيلة التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من حجز التنفيذي وهي تعتبر مرحلة مكملة لإجراءات التنفيذ التي سبقتها المرحلة تسمى بمعاملة التوزيع أو القسمة بين الدائنين وفيها يستطيع الدائن الحاجز أو الدائنين أو المتدخلين في الحجز إستفاء حقوقهم في حال وجودهم عن طريق إجراء توزيع حصيلة التنفيذ بينهم، والأصل أنهم جميعهم متساوين في استفاء حقوقهم من أموال المدين إلا من كان لهم حق التقدم وفقا للقانون، وبعد استيفاء هؤلاء لحقوقهم، وبعد دفع المصاريف، كما سبق الإشارة سابقا أي من تبقى من حصيلة البيع يعود للمالك العقار محل الحجز حسب ما أكدت عليه المادة 791 قانون إجراءات المدنية والإدارية.

2 – شروط توزيع حصيلة التنفيذ : وفي هذا الإيطار هناك شروط وضعها المشرع لا بد من توافرها لإجراء التوزيع لعرضها كالتالي:

---

[1]– محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 142.

[2]– أنظر المواد من 400 إلى 406 من ق. إ. م. إ

[3]– أنظر المواد من 790 إلى 799 من ق. إ. م. إ.

- يجب أن تكون حصيلة البيع أو التنفيذ قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم ذلك بقوة القانون في البيع العقارات المحجوزة، وذلك بصدور حكم رسو المزاد ودفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة.
- أن تتوافر في الدائنين الذين يجري التوزيع عليهم شروط استيفاء حقوقهم جبرا، أي يجب أن يكونوا حاملين لسندات التنفيذية المثبت لحقوقهم والمبلغة للمدين إلا وافق المدين المحجوز عليها كتابة على الوفاء الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية.
- ألا تكون إجراءات التوزيع الموقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسب حصول منازعة في التنفيذ[1].

فإذا كان ثمن المتحصل عليه من بيع الأموال المحجوزة كافيا لسداد النفقات وسائر ديون الحاجزين والمشتركين في الحجز والدائنون المسجلة أسماؤهم وأصحاب الامتياز الذين أعلنوا أنفسهم قبل البيع دون غيرهم، فأنه يتوجب دفع لكل منهم حقه ثابت خلال مهلة معينة.

إذا يكون الثمن كافيا لسداد كل ديون الدائنين والنفقات فإن القاضي ومن تلقاء نفسه هو الذي يقوم بالتوزيع عليهم كل بمقدار دينه، وإذا تبقى تبين فإنه يسلم إلى المدين كونه سيعود لما له من أموال إذا يصبح خارج عن أثر الحجز، وعليه فمتى تم توقيع الحجز بعد البيع على حاصل التنفيذ من جانب دائنين آخرين المدين أو تم تدخلهم في الإجراءات التوزيع، واعتراضهم عليها، فلا يكون لهم حق استفاء حقوقهم إلا بعد حصول الدائنين على كامل حقوقهم[2].

وأن عملية التوزيع لا تقرر إلا بعد حسم الضرائب المترتبة على العقار لصالح خزينة الدولة، بحيث إذا كان من بين الدائنين المرتهنين أصحاب الرهون أو أصحاب حقوق الامتياز.

وفي هذا الإطار متى تنازل صاحب التأمين الأول عن الأفضلية ليتساوى مع صاحب التأمين الثاني فإن تنازله سينتج أثار عند عملية التوزيع، التي قد تؤدي بروز منازعات دقيقة بشأن إجراءات التوزيع .

ومن خلال ما سبق يفترض وجود عدة دائنين حاجزين. أما بمفهوم المخالفة دائن واحد فهو من سيستأثر على حصيلة التنفيذ، ولا مجال هنا للتوزيع، أما إذا كانت غير كافية للوفاء بحق الدائن

الواحد فهنا سيتحصل على تلك المبالغ ومن ثم يبقى له إستفاء الباقي بالتنفيذ على أموال أخرى من أموال المدين بموجب سند تنفيذي

---

[1]– أنظر المادة 725 ف 2 من ق. إ. م. إ

[2]– تواتي صديق ، المرجع السابق ، ص 32.

وعليه فإن حصيلة التنفيذ يكون دائما محلها، مبلغ من النقود مخصص للدائنين الحاجزين بقوة القانون،أما إذا تعددت الحجوز وأمام جهات قضائية مختلفة، فهنا يتعين إيداع تلك الأموال لدى كتابة ضبط المتواجد بدائرة إختصاصها لموطن المدين.

وهنا نطرح التساؤل التالي: من سيتكفل بجمعها؟ لذلك تقرر إيداع الحصيلة لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة بموطن المدين،وبهذا تظهر أهمية إيداع حصيلة التنفيذ فيتقرر تبعا لذلك إيداعها من له مصلحة بموجب أمر صادر عن قاضي الأمور المستعجلة.

3 – الدائنون المستأثرون:

إن أصول تحديد الدائنون الذين يشتركون دون غيرهم في معاملة توزيع الثمن أي المستأثرون بحصيلة التنفيذ يتم حصرهم في الحاجزين والمشتركين في الحجز، أي الدائنون الذين يملكون الحق الاشتراك في التوزيع، بحيث تخصص لهم حصيلة التنفيذ بقوة القانون في لحظة معينة، والمتمثلة في وقت تحول المال المحجوز عليه إلى نقود بتمام بيعه، الأمر الذي يجعل منهم منوطين بحصيلة التنفيذ، دون أية مزاحمة [1]،وهذا ما يتم وقت صدور قرار القاضي بإيقاع البيع على المشتري بالمزاد، وليس من وقت رسو المزاد على هذا الأخير.

---

[1]– عبد الحميد الشواربي ، مرجع سابق ،ص 751

وعليه فالمشترك في الحجز هو أيضا اكتسب هذه الصفة قبل عملية البيع، ويمكننا تصور الاشتراك في الحجز بعد البيع، وعليه فإن الحاجز الذي باشر في إجراءات الحجز قبل غيره، وهو الذي عمل على وضع أمواله تحت يد القضاء تمهيد للبيع، وعليه يكتسب هذه الصفة قبل البيع من أجل استفاء حقوقه.

وكذا الأمر بالنسبة للدائن المسجل إسمه هو صاحب الحق العيني كالرهن والتأمين والامتياز المسجل على العقار، والذي تم قبل تسجيل قرار الحجز، إبلاغه بالدعوة لإطلاع على دفتر شروط البيع بمناسبة الحجز على العقار، الذي صار طرفا في المعاملة التنفيذية، وسيطهر العقار المبيع من حقه، أما صاحب حق الامتياز الذي يتمتع بهذه الصفة، رغم عدم وجود تسجيل لحقه في السجلات فإنه لن يشترك في معاملة توزيع الثمن إلا إذا أعلق عن نفسه قبل البيع،[1] إذن فجميع هؤلاء الأشخاص يستأثرون بحصيلة التنفيذ من وقت صدور حكم رسو المزاد، والذين تم إنذارهم كما سبقت الإشارة بإيداع قائمة شروطة البيع بمناسبة الحجز على العقار، على هذا الأساس صاروا طرفا في عملية التنفيذ.[2]

ومنه فهذه القاعدة لا تطبق على إطلاقها فالمتبقى من حصيلة التنفيذ بعد التوزيع لا يعود دائما إلى المدين صاحب العقار المحجوز، بل هناك دائنين آخرين خول لهم القانون إعمال ذلك بالحجز على ثمن المبيع، وهم الحاجزين اللاحقين أو المتأخرين، وهنا سيكون الحجز فقط على الثمن المتبقي بعد توزيع الحصيلة على الدائنين السابقين. [3]

وهذا ما يعد خروجا عن القاعدة العامة، وهذا لا يتعلق بأولوية إجرائية الدائنين على غيرهم، أي يتم حصر التوزيع على بعض الدائنين دون غيرهم باستبعاد الباقية، ويقصد بها كل من تخلف في توقيع الحجز.[4]

---

[1]– بحث متعلق البيع بالمزاد العلني إجراءاته وأثاره ، مرجع سابق ، ص 27

[2]– أحمد خليل، أصول التنفيذ ، منشورات الحلبي الحقوقية . بيروت ، لبنان ، 2002، ص 329

[3]– نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص 1071 وما بعدها.

[4]- أحمد خلاصي ، مرجع سابق، ص 441 وما بعدها

وهكذا يكافيء المشرع الدائن النشط الذي يبادر بتوقيع الحجز ويقرر إختصاصه بالثمن المحجوز في الوقت الذي يتحول فيه المحجوز عليه إلى مبلغ من النقود، ويمنحه الأولوية أو الأفضلية والتقدم ولو على دائن ممتاز.[1]

والإشكال الذي أوردنا من قبل والمتعلق في حال تعدد الحجوز أمام جهات قضائية مختلفة، فإن الأموال المتحصل عليها في هذه الحجوز تودع جميعها بعلم كتابة المحكمة الكائن مقرها موطن المدين على حد المادة 401 من قانون إجراءات المدين.[2]

وهو إشكال ينصب حول جميع الأموال وهل يتم ذلك بموجب أو وصل؟ وهنا تجدر بينا الإشارة إلى أن هناك حالات لا تسمح فيها مرتبة الدائنين المرتهنين باستفاء حقهم من العقار المرهون، وذلك إذا كان هناك عقار رهن لعدة دائنين مرتهنين متسلسلين في المرتبة والعقار المرهون هبط ثمنه بعد رهنه.

وهنا سيصبح غير قادر على الوفاء بجميع حقوق الدائنين المرتهنين، وهنا نفرض مثلا لأن الدائن الأخير لا ينال شيئا من العقار فهنا ينقضي رهنه مستقلا عن الدين الشخصي ويكون زال الرهن بصفة أصلية لا تبعية تبعا لإنقضاء الدين.[3]

بالرجوع إلى المادة 936 ق. م [4] ويستفاد من هذا النص في وجود دائنين مرتهنين، ولا تسمح له مرتبتهم باستفاء حقوقهم من هذا الثمن فالدائن المرتهن الذي لا تسمح له مرتبته بذلك، فسينقضي رهن بطريق أصلي، في حين يبقى الدين الشخصي لا يمسه هذا الإجراء.

وهذا ما سيؤدي إلى إنقاص الرهن بصفة أصلية دون المساس بالدين.[5]

---

[1]– بحث حول البيع بالمزاد العلني. إجراءاته و أثاره ، مرجع سابق ،ص 28

[2] – أنظر م. 401 . ق. إ. م.

[3]– بحث حول البيع بالمزاد العلني أثاره وإجراءاته، مرجع سابق ،ص 28

[4]– م. 936 ق. م. : " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني، سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم له العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، أو بدفعه إلى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم بإستفاء حقوقهم من هذا الثمن. "

[5]–عبد الرزاق السنهوري، ج. 10 ، التأمينات الع. والش.، مرجع سابق، ص 643

الفرع الثاني: التوزيع بدون قائمة قضائية

هناك حالات معينة يجيز فيها القانون توزيع الحصيلة بطريق مباشرة، دون اتخاذ إجراءات معينة للتحضير لها، أي أنه ليس بالضرروة أن يتم ذلك بواسطة القضاء، وعليه فهناك حالات يكون التوزيع بدون قائمة قضائية، ومتى تعذر الوصول إلى ذلك اتخذت إجراءات التوزيع.

1 – التوزيع المباشر:

إذا ما تقرر بيع العقار المحجوز وفقا لإجراءات الحجز، حيث يتقرر بموجب ناتج التنفيذ بين الحاجزين، وهو الطريق الواضح والمتعارف عليه، ولكن يمكن أن يتم ذلك بطريق مباشر دون اتخاذ أية من الإجراءات التمهيدية، فتمدد المبالغ المستحق مباشرة دون اللجوء إلى أية إجراءات إستباقية في هذا الشأن أي حول مسألة التوزيع، فيتقرر التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار، بان يقوم من معه هذه الحصيلة بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو إلى الدائنين المنفذين مباشرة أي دون اتخاذ أي إجراءات مسبقة، بحيث وجب أن تكون هذه المبالغ قد تم إيداعها لدى خزينة المحكمة التي وقع في دائرتها عملية البيع. [1]

ويتم التوزيع على المباشر في تحقق إحدى الحالتين:

الحالة الأولى: حالة وجود دائن واحد:

– إذا كان الدائن واحد في هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء من دائن عادي أو ممتاز سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية، أو غير كافية للوفاء بحقه.

– فمتى كانت هذه المبالغ كافية ففي هذه الحالة يمكن للدائن إستفاء حقه بكل سهولة لأنه لا يوجد من يشاركه ويستفاد من نص المادة 790[2] قانون إجراءات مدنية وإدارية، أن الحجز سواء يوقع على مبالغ مالية كانت لدى المدين أو تمييع الأموال المحجوزة فالدائن الحاجز يستلم من المحضر القضائي أو محافظ البيع مبلغ المتحصل من التنفيذ المباشر.

[1]– بوشهدان عبد العالي ، مرجع سابق ، ص ص 166 وما بعدها.

[2]– أنظر م. 790 . ق. إ. م. إ.

وفي حالة عدم كفاية المبالغ، فلا توجد أيضا صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ إذا تمكنه مواصلة التنفيذ بموجب سنة على أموال أخرى للمدين.

الحالة الثانية: حالة تعدد الدائنين. إذا كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوقهم، سواء كان هؤلاء حائزين أو متدخلين في الحجز، فوجب على المحضر القضائي أومحافظ البيع أو من تكون لديه المبالغ، أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم السند التنفيذي.

كما وجب الوفاء لباقي الدائنين حتى ولو لم تكن لهم سندات تنفيذية في حدود المبالغ المتبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين المحجوز عليه،وبعد سداد الديون والمصاريف ترد المبالغ المتبقية إلى المدين المحجوز عليه.[1]

أما إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية لكل الديون للوفاء بها وبإستقراء نص المادة 792 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، [2] فوجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من يكون له المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ، إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة اختصاصها التنفيذ، مع إرفاق جدول بالأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وكنتيجة لذلك يقوم رئيس أمناء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع حصيلة التنفيذ من الدائنين، فلا يجوز في هذه الحالة إعمال التوزيع المباشر، بل سيتقرر إيداع حصيلة التنفيذ إلى خزينة المحكمة، وإذا كانت جهات القضائية مختلفة الكائن بدائرتها موطن المدين على حد ما أشارت إليه الفقرة الثانية من المادة 401 من قانون إجراءات المدنية.

كما يكون للدائنين فرصة للاتفاق على التوزيع وهذا ما سنفصل فيه في النقطة الموالية.

2 – التوزيع الاتفاقي: يتم عن طريق الاتفاق بين ذوي الشأن ويقصد بهم كل من المدين حائز العقار المرهون، الدائنون الذين من حقهم الاشتراك في التوزيع، وهو بذلك ينصب تحت ما يعرف بالتوزيع الرضائي، الذي يرمي إلى الحصول على موافقة من لهم مصلحة في المسألة

[1]– ريحاني أحلام، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18. 2009 ،ص ص 64 وما بعدها

[2]– أنظر م. 792 ق. إ. م. إ.

توزيع الثمن، لذا يقتضي الأمر حضورهم حتى تتقرر القسمة، وعليه فمتى تم إهمال مسالة تبليغ أحدهم بإمكانه الاعتراض بسبب غيابه ويطالب إعادة التوزيع وفي الوجهة المقابلة يمكن لأن يتقرر رفع دعوى على أساس المسؤولية التقصيرية، نتيجة إهمال من طرف الموظف المكلف بذلك[1] ،فقد توجب إشراكهم جميعا في معاملة التوزيع.

كما وجب إشراك المدين أيضا لمرافقة إتفاق الدائنين والتأكد من عدم حصول أحدهم على أكثر من حقه، ويعد الإتفاق القائم بين الدائنين والمدين طريقة التوزيع، وعلى نصيب كل دائن فعلى حسب نص المادة 106 من القانون المدني.[2]

يعد إتفاق ملزم لأطرافه كونه عقد تم إبرامه خارج مجلس القضاء، وبذلك فهو يخضع للقواعد العامة في العقود سواء بالكتابة أو بدونها، وعليه فمتى كان مكتوبا وجب تحريره بموجب ورقة عرفية أو رسمية، كما يخضع لقواعد الإثبات المنصوص عليه في القانون المدني والتي تم الإشارة إليها في نص المواد من 323 إلى 350، [3]وهكذا يتم تقديمه إلى المحكمة يتم تقديمه إلى المحكمة من أجل تقديم المبالغ المودعة بناءا على ذلك ومن الناحية العملية ستوجب الكتابة تبعا لذلك، [4]وقانون الإجراءات المدنية الجزائري فإن مباشرة التنفيذ أو الدخول فيه ما لم تكن لأحدهم حق الأولوية.

وعليه فتوجب أن يكون الاتفاق خلال ثلاثين يوم من تاريخ تبليغهم طبقا لنص المادة 400 من قانون إجراءات المدنية، [5] وعليه فلا يجوز إعمال هذا الاتفاق قبل التبليغ وإلا فلا يأخذ بعين الاعتبار ،وفي الوضعية الطبيعية يقدم الاتفاق إلى المحكمة لصرف المبالغ بناءا عليه ولكن عندما يكون شفاعة ينبغي تحرير محضر به له لدى كتابة المحكمة.

---

[1]– يوسف نجم جبران ، المرجع السابق ، ص ص 655 وما بعدها

[2]– أنظر نص م. 106 ق. م.

[3]–أنظر من المواد 323 إلى 350 ق. م.

[4]– محمد حسين، مرجع سابق ،ص 203

[5] – أنظر م. 400 . ق. م.

وإذا اقتصار الاتفاق على البعض فيكون ملزما للأطراف المترابطة ولو اقتصرت الموافقة الرضائية عن جزء فقط. فالاتفاق هنا يسير في حدود ما تم الاتفاق عليه، ومتى اعترض المدي على الاتفاق وحتى أحد الدائنين فهنا يتعذر إجراء التسوية الودية، أما إذا تعذر حضور أصحاب الشأن عن الجلسة رغم علمهم بها، فهذا يعد اعتراض مسبق على الاتفاق مما يترتب عليه منع التوزيع من خلال التسوية الرضائية.[1]

وإذا لم يتم الاتفاق خلال ثلاثين يوم، فلا يبقى سوى اللجوء إلى التسوية القضائية والمعروفة بالتوزيع بالعلانية افتتاحها 10 أيام، وعلى كل الدائن تقديم مستنداته خلال ثلاثين يوم من هذا الإعلان سقط حقه في المشاركة في التوزيع، هذا ما أشرت إليه المادة 403 من قانون إجراءات المدنية.[2]

الفرع الثالث: التوزيع بالقائمة القضائية

إذا لم يسفر التوزيع الإتفاقي على نتيجة المرغوبة، ننتقل بالضرورة إلى توزيع القضائي الذي يتم عن طريق القائمة، إذا ما تعدد الدائنين ولم تكن حصيلة البيع كافية للوفاء بحقوقهم ولم يحصل الإتفاق بينهم خلال المهلة المحددة في نص المادة 400 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، فهنا وجب الإنتقال لإعمال طريق القائمة القضائية الذي يتم بطريق المحاصة والذي يشترك فيه الدائنون في تحمل خسارة بعض من حقوقهم، وفق نمط تناسبي، وعليه فإن توزيع حصيلة التنفيذ بواسطة القائمة يمر أولا بمرحلة إعداد قائمة التوزيع المؤقتة، والتي قد تعقبها جملة أو مرحلة الإعترضات، والتي يتقرر حسمها بأمر من رئيس المحكمة لنص إلى أخر مرحلة وهي تنفيذ القائمة النهائية[3] أو ما يعرف بالتسوية النهائية والتي يستثيرها وفقا لذلك وهي بذلك لا تقبل أي إعتراض، [4]وعليه فالتوزيع بالقائمة القضائية يمر بمراحل محددة، وتتخذ بموجبها عند إجراءات قانونية حتى تسير بالشكل المنوط بها قانونا وهي على النحو التالي:

---

[1]–البحث المتعلق . البيع بالمزاد العلني إجراءاته وأثاره ، المرجع السابق ،ص 30

[2]– أنظر م. 403 ق. م.

[3]– حسين علام ، المرجع السابق ، ص 185

[4]– عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق ، ص 717

1 – إعداد القائمة المؤقتة:

قبل الخوض في بيان الإجراءات المتعلقة بإعداد القائمة المؤقتة وجب التنويه كيفية الإعلان، حيث يتولى خلالها القاضي القيام بإجراءات الإعلان عن هذا التوزيع، حيث يتم افتتاح إجراءات التوزيع بالمحاصة بكتابة ضبط المحكمة المودع في خزينتها المبلغ أو حصيلة التنفيذ المخصصة للتوزيع على حد المادة 402 من قانون إجراءات المدنية، [1] وإذا لم يحصل الاتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع خلال المدة المحددة لذالك، يتقدم الدائن الذي يعينه التعجيل بطلب التوزيع لدى كتابة ضبط المحكمة، فيقوم خلالها كاتب الضبط بالإعلان عن إفتتاح إجراءات التوزيع للجمهور عن طريق النشر في الصحيفة المقررة بنشر الإعلانات القضائية، ويتم بإعلانين بين الأول والثاني 10 أيام.[2]

ويكون الهدف هذا الإجراء هو إعلام الدائنين الذين لهم حق التنفيذ الجبري على أموال المدين، حتى ولو لم يكونوا أطراف في التنفيذ، حتى يقدموا مستنداتهم، وتسجيل حقوقهم بكتابة ضبط ليدخلوا في التوزيع ولهم مهلة 30 يوم التي نبدأ من تاريخ الإعلان.

وإجراء الإعلان هو إجراء مهم جدا كونه يتولى إخطار الدائنين الذين يملكون حق في التنفيذ الجبري،[3]وبعد هذا الإجراء تأتي مرحلة إعداد القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يصبغه القاضي بعد الانتهاء من مدة ثلاثين يوم وفي إعدادها يراعي القاضي جملة من قواعد القانون الموضوعي والإجرائي، أي الديون التي لها أولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق الإمتياز والمتبقي منها يوزع على الدائنين العادين توزيعا نسبيا قسمة غرماء.

فهو بذلك يراعي أولوية الإمتياز المنصوص عليها في المواد من 900 إلى 1001 من القانون المدني،[4]وما ورد في النصوص الخاصة أيضا ثم يقوم بإدراج الديون المختلفة للدائنين المعلومين وفق الأولوية الموضوعية، وإن تبقى شيء من الحصيلة يقسم على الدائنين

---

[1]– أنظر نص م. 402 ق. إ. م.

[2]– البيع الخاص ،البيع في المزاد العلني ، إجراءاته وأثارها ، المرجع السابق ، ص 31

[3]– بوشهدان عبد العالي، المرجع السابق ، ص ص 169 وما بعدها

[4]– أنظر المواد من 900 إلى 1001 ق. م.

اللاحقين،[1] وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنون، مرتبتهم، مقدار حقوقهم، كما يأمر الرئيس بإيداعها لأمانة الضبط المحكمة وتعليق مستخرج منها.

بعدها يقوم رئيس أمناء ضبط المحكمة بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع في لوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوم، ويجوز لكل دائن بيده سند دين ولو كان عاديا أن يتقدم خلال 10 أيام من انتهاء تاريخ التعليق إلى أمانة ضبط المحكمة لطلب قيده مع باقي الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة، [2] وهذا حسب نص المادة 795 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، [3] وقد وجب الإشارة إلى أن صاحب الحق الممتاز له التمسك بحث الامتياز لأن القاضي لا يستطيع إدراجه من تلقاء نفسه دون أن يطلبه صاحبه.[4]

وقد أوجب القانون بعد إيداع هذه القائمة إخطار الدائنين وكذا المدين المحجوز عليه عن طريق كاتب المحكمة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بمجرد الإخطار الطي يرسل إليهم للإطلاع عليه، والاعتراض إن أمكن في غضون ثلاثين يوم من تاريخ استلامهم الكتاب أو الإخطار حسب نص المادة 404 من قانون إجراءات المدنية،[5] ومتى تخلف الدائنون أو المدين المحجوز عليه الإطلاع على هذا المشروع أو لم يناقض فيه في مهلة 30 يوم وإن كانت خارج هذه المدة تعتبر هذا المناقضة غير مقبولة.[6]

والمناقصة في القائمة المؤقتة هي بمثابة اعتراض يثيره ذوي الشأن من القائمة أومنازعة موضوعية في تنفيذ تقررت من أجل إستبعاد أحد الديون من القائمة أو مقدار نصيب أحد الدائنين، فالإعتراض يتخذ على عمل القاضي مؤقتة وإلا لا يمكن إعتبارها مناقصة.

---

[1]– البحث الخاص ب البيع بالمزاد العلني إجراءاته وأثاره، المرجع السابق ،ص 31

[2]– حمدي باشا عمر، المرجع السابق ، ص 346 وما بعدها.

[3]– أنظر نص م. 795 ق. م. إ .

[4]– بغاشي هارون. إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني في ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية. مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق. تخصص: القانون الخاص المعمق سنة 2016 ، 2018، ص 205

[5]- انظر نص المادة 404 ، ق. إ .م.

[6]– أحمد خلاصي، المرجع السابق ،ص 448.

والإعتراض على قائمة المؤقتة حتى يكون صحيحا أو مقبول وجب توافر جملة من الشروط:

+ **الصفة:** فيجب أن يكون صاحب الاعتراض من ذوي الشأن الذي حددهم القانون أي الذين أخطروا بمشروع التقسيم.

+ **المصلحة:** فالدائن مثلا لا يتنازع في المرتبة رهن بالنسبة لغيره.

+ **المهلة:** المدة المحددة للإعتراض وهي 30 يوم من تاريخ الإخطار بالقائمة، غير أنه إذا قدم الإعتراض في الميعاد فإنه لكل ذي مصلحة التمسك به ولو تنازل عنه من قدمه نتيجة عدم قابلية التوزيع للتجزئة، فإنه كل من قدم اعتراض ضده أن يدفع بالإبقاء على حقه.[1]

والأثر الذي يرتبه الإعتراض هو وقف إجراءات التوزيع بقوة القانون لحين الفصل النهائي فيها، وعليه لا يجوز إعداد القائمة النهائية ولا حتى تسليم أوامر الصرف وهو بهذا الشكل يأخذ صورة المنازعة الموضوعية، والذي يتولى الفصل فيها قاضي الموضوع بموجب حكم إبتدائي ونهائي،[2] على حد نص المادة 405 من قانون إجراءات المدنية والتي توضح كيفية الفصل في هذه الإعتراضات، فيتقرر الفصل فيها بنفس الجلسة متى تيسر الفصل.[3]

وعلى أساسها يكون للقاضي حرية قبول هذه الاعتراضات أو رفضها أو تعديلها، والحكم الصادر بهذا الشأن يحوز قوة الشيء المقضي فيه، وتكون مواجهة كافة أطراف التوزيع كون التوزيع لا يقبل التوزيع،والحكم الصادر بشأن الاعتراض يكون قابل للطعن بالاستئناف وفقا لقواعد الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الموضوعية وفقا للمعيار القيمي المنصوص عليه في المادة 2 قانون إجراءات المدنية ومبعدها حدد بـ 15 يوم تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم الفاصل في الإعتراض المقدم، والغرض من تقليص المدة هو عدم التأخر في إجراء توزيع حصيلة التنفيذ.

---

[1]– أنظر نص المادة 404 ق. إ. م.

[2]- سائح سنقوقة ، مرجع سابق ، ص 303

[3]– أنظر نص م. 405 ق. إ. م.

وبذلك فإن الاستئناف لن يقبل إلا إذا كانت قيمة المناقصة 200 دج حسب نص المادة الثالثة من ق إ م ووجبت الملاحظة أن القاضي الذي ينظر في هذه الإعتراضات ويفصل فيه نفس القاضي الذي يتولى إعداد مشروع القائمة المؤقتة ولهذا الأساس توجب عليه الفصل في جميع الإعتراضات المقدمة أمامه.

ولتوضيح ما سبق بأنه يفصل في الإستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في الأقرب الآجال، وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام على غرار استئناف أو أمر على العرائض على حد إقرار الفقرة الرابعة من المادة 312 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[1]

والقول بأن الإستئناف ليس له أثر موقف، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها،ومن الآثار المهمة هي أن أموال المفلس كلها تدخل ضمن التفلسة من تاريخ صدور حكم التوقف عن الدفع فإنه في حالة الحجز على الأموال المفلس التي وقعت قبل صدور حكم شهر الإفلاس فإن الحكم لا يوقف تنفيذ توزيع المبالغ المتحصل من التنفيذ حتى ولو قرر في هذا الحكم تاريخ التوقف عن الدفع سابقا إجراءات الحجز.[2]

2 – إعداد القائمة النهائية وتنفيذها : إن المقصود بالقائمة النهائية هي ذلك القرار الذي يصدره القاضي، ويضع فيه التوزيع النهائي، وتتضمن بدقة ما يستحقه كل دائن من حصيلة التنفيذ وهو قرار على عكس القائمة المؤقتة لا يقبل الطعن فيه بالاستئناف أو بأي وجه من أوجه الطعن، سواء العادية أو الغير العادية، ولكن هذا الطعن لا يمنع من طلب تصحيح الأخطاء المادية التي علقت بها، [3] وعليه فإن القائمة النهائية لا يمكن أن نعتبرها حكما قضائيا بل هي عمل من أعمال السلطة الولائية للقاضي، وعليه فلا يبقى للقاضي إلا إعداد القائمة النهائية بنفس طريقة إعداد القائمة المؤقتة. تكون معدة وفقا للحكم أو الأحكام النهائية الصادرة في الاعتراضات أو إشكالات والمناقصات التي تم مصادقتها بهذا الشأن وحتى تخلف ذوي الشأن

[1] –أنظر م. 312 / 4 ق. إ. م.إ.

[2] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص 349.

[3] – البحث الخاص البيع بالمزاد العلني " إجراءاته وأثاره " ، رجع سابق ، ص 33

من تقديم هذه الاعتراضات في المدة المحددة لذلك وفقا لما أشارت إليه المادة 404 فإن القاضي قد يعتبر القائمة المؤقتة هي القائمة النهائية، [1] وعليه فمتى تقررت التسوية الودية بين ذوي الشأن من حصيلة التنفيذ فعلى أساسها يتولى القاضي إعداد القائمة النهائية، كما سبق الإشارة أي أن يأخذ بعين الاعتبار الأحكام النهائية الفاصلة في تلك ألاعتراضات ومتى أصبح التقسيم نهائي وحائز لقوة الشيء المقضي فيه، هنا يتمكن المستفيد من حصيلة التنفيذ من قائمة التوزيع،[2] وهنا بطبيعة الحال سيتولى القاضي بإعداد القائمة النهائية على ضوء القائمة المؤقتة المعدلة بموجب التسوية الودية أو الحكم النهائي الصادر بشأن الاعتراضات والمناقضات.

والملاحظ في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يضع ميعاد يتم من خلاله إعداد القائمة النهائية، على خلاف المشرع المصري الذي حددها بسبعة أيام من تاريخ الفصل في الناقصات إذا كان الحكم نهائيا أو خلال سبعة أيام التالية لانتهاء ميعاد الاستئناف إذا كان قبلا له ولم يطعن أو من تاريخ الحكم فيه وإخبار محكمة التنفيذ بمطوقه وهي مواعيد تنظيمية، يهدف من ذلك إلى الإسراع لانتهاء من إجراءات التنفيذ حتى لا يترتب على مخالفها البطلان.[3]

وعليه فإن إعداد القائمة النهائية يمكننا تقليصها في حالتين:

- **الحالة الأولى:** التسوية الودية بناءا على جهود القاضي فتكون فيها القائمة النهائية يتقرر إعدادها وفقا لذلك.

- **الحالة الثانية:** الفصل في الاعتراضات المقدمة بحكم نهائي، يتقرر إعداد القائمة النهائية وفقا للأحكام النهائية، ولا يجوز الطعن فيها والتقسيم فيها يكون حائز القوة إلى المقضي فيه، وبعد إعدادها لا يكون التوزيع قابل للتجزئية وبموجبه سينتهي إجراءات الخاصة بالتنفيذ.[4]

---

[1] – بوشهدي عبد العالي ، مرجع سابق ، ص 170

[2]– سائح سنقوقة ، مرجع سابق ،ص ص 303 وما بعدها

[3]– عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ ، دار الفكر العربي، ط. 2 . 1980، ص 305

[4]– مرامرية حمة، مرجع سابق ، ص ص 223 وما بعدها

انطلاقا من نص المادة 406 من قانون إجراءات المدنية، [1] عندما يصبح الحكم بالتقسيم نهائيا وحائز القوة الشيء المقضي فيه، تسليم قوائم التوزيع النهائية لمن له مصلحة أي أصحاب الشأن الذي يتصرف بمقتضاها من خزانة قلم كتابة الجهة الخاصة بالإجراءات التوزيع، ويتم التأشير عليه بعد استنزال قوائم التوزيع حتى تصبح القائمة نهائية.

وعليه يتم تنفيذ القائمة النهائية بالشكل االتالي:

-تسليم أوامر الصرف على خزانة المحكمة للدائنين المدرج حقوقهم في قائمة التوزيع وفقا لأنصبة التي حددت لكل منهم.

- شطب القيود التي للدائن على العقار الذي وزع ثمنه من أجل تطهير العقار من حقوق الدائنين أي من حقوق العينية التبعية المقيدة عليه، وتتقرر مسألة التطهير بمجرد تسجيل حكم رسو المزاد، فالقيود الواردة على العقار المنفذ عليه لا يتقرر شطبها إلا عند الانتهاء من إجراءات التوزيع.[2]

وقد يحدث وأن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ في هذه الحالة يمكنهم رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

1 #الحالة التي يتم فيها التوزيع بناءا على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه وأحد الدائنين.

2 #الحالة التي يثبت فيها أحد الدائنين استوفى دينه مرتين فالأولى عن طريق الأمر بالصرف وثانية خارج حصيلة التنفيذ ويكون بذلك قد أخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع.[3]

هذا ما قد يطرأ خلال عملية التنفيذ على العقار من عراقيل، قد تسبب في وقف عملية التنفيذ أو وقفها أو تعطيلها إلى حين الفصل في الاعتراضات التي من الممكن تقديمها من ذوي الشأن أو المعني بإجراءات الحجز العقاري،وقد منح المشرع للغير حق طلب بطلان إجراءات التنفيذ،

[1]- أنظر نص م. 406 ق. إ. م.

[2]- أحمد خلاص ، مرجع سابق ، ص 453

[3]- مرامرة حمة، مرجع سابق ،ص ص 224 وما بعدها

وهذا ما يسمى بدعوى استحقاق الفرعية، وهي محل دراستنا، والتي سنتطرق إليها بالتفصيل في النقطة الموالية.

المطلب الثاني: دعوى استحقاق الفرعية

إن دعوى إستحقاق العادية هي التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء، وعليه فهي الدعوى التي يقوم لحماية الملكية، وكل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير.[1]

وعليه أثناء عملية التنفيذ على العقار قد تطرأ عليه بعض العراقيل التي من شأنها فق عملية التنفيذ، وبالتالي وقف للإجراءات وتعليقها إلى غاية الفصل في هذه الاعتراضات التي من الممكن أن يقدمها أصحابها، والتي تعد بمثابة إشكالات فرعية، وهو بذلك يشكل الطريق الخاص للمنازعة الموضوعية عند التنفيذ على العقار، وتؤخذ بذلك الخصومة بشكل خاص والتي ترفع في ميعاد معين للتمسك بما تقدم، وهذه المنازعة ليست مقصور على المعرض ومباشر إجراءات فحسب وإنما من شأن المدين أيضا أو الحائز إن وجد جميع أصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار.

وبذلك تكون بصدد الحديث عن دعوى استحقاق الفرعية، والتي عالجها المشرع الجزائري في المادتين 772 و 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذه الأخيرة تعد من أهم المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، فضلا عن مازود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في تنفيذ كالإشكاليات والإعتراضات على قائمة شروط البيع.[2]

وفي هذا الإطار سنتطرق لهذه الدعوى بالتفصيل بيان ماهيتها والإجراءات المتبعة بشأنها بالشكل التالي:

[1]– إسماعيل إبراهيم الزيادي، مرجع سابق، ص 269

[2]– حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص 330

الفرع الأول: ماهية دعوى استحقاق الفرعية

لقد أعطى المشرع الجزائري أصحاب المصلحة الحق في إشارة إشكالات فرعية أمام رئيس المحكمة التي تباشر إجراءات التنفيذ على العقار في دائرة إختصاصها، أي للغير له الحق في طلب بطلان إجراءات التنفيذ تحت مسمى دعوى استحقاق الفرعية وهي أهم المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار، إلا أن المشرع في هذا الإيطار لم يخصص مواد قانونية تفصيلية، إلا أن هذا لا يمنع من أعمال القواعد العامة وأخذها بمحمل الجد لتسهيل هذه الدراسة كونها من أبرز الدعاوى التي من الممكن إشارتها في هذا الشأن، [1] ولهذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم هذه الدعوى وأطرافها، وأهم مميزاتها أو شروطها لفهمها على أتم وجه وفق التحليل المنهجي التالي:

1-تعريف دعوى استحقاق الفرعية:

تتمثل دعوى الفرعية في القيام الغير برفع دعوى أثناء الحجز العقاري، يطالب من خلالها بملكه للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه، وبطلانها كون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين، ورغم هذه الأهمية التي تكتسيا هذه الدعوى، إلا أن المشرع الجزائري لم يتولى هذه المسألة، عكس المصري الذي أجاز رفع هذه الدعوى، [2] حيث أن هذه الدعوى لتحقيق التوازن بين أمرين هما: مراعاة مصبحة الغير وذلك بحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ وحماية إجراءات التنفيذ نصها لكي لا تترك معلقة.

كما توصف هذه الدعوى على أنها دعوى فرعية لأنها متفرغة عن التنفيذ، ولو لم تكن كذلك لسمية بدعوى استحقاق الملكية العادية أو الأصلية، حيث أن هذه الدعوى تهدف لتحقيق التوازن بين أمرين هما: مرعاة مصلحة الغير وذلك بحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ وحماية إجراءات التنفيذ نفسها لكي لا تترك معلقة،كما توصف هذه الدعوى على أنها " دعوى فرعية " لأنها متفرعة عن التنفيذ. ولم تكن كذلك لسميت بدعوى إستحقاق الملكية العادية أو الأصلية. [3]

---

[1]- محمد حسين، مرجع سابق ،ص 197

[2]- أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 521.

- وردت دعوى استحقاق الفرعية في المادة 454 من قانون المفرعات المصري

[3]- طلعت محمد دويدار، مرجع سابق ، ص ص 502 وما بعدها.

وعليه ولو كان الغرض منها طالب الملكية إلا أنها تبقى دعوى استحقاق فرعية، طالما رفعت أثناء سير الإجراءات التنفيذ على العقار، وقبل إتمام صدور حكم رسو المزاد.[1]

2- شروط رفع الدعوى إستحقاق العقار الفرعية:

على إعتبار أن دعوى إستحقاق الفرعية هي منازعة موضوعية التي يرفعها شخص من الغير مدعيا ملكية العقار الذي بدء في التنفيذ عليه، وذلك بعد بدء التنفيذ عليه وقبل تمامه ويطلب فيها تقرير حقه وبطلان إجراءات التنفيذ، باستقراء ما تم الخوض فيه من خلال هذا التعريف حتى تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية وجب توافر جملة من الشروط.[2]

1 - يتعين أن ترفع من الغير،ما أداه هو أنه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ، فوسيلته للتمسك بحق له على العقار هو الاعتراض على قائمة شروط البيع، على أن يعتبر طرفا في التنفيذ بصفة، أو غير بصفة ثانية، حتى يتمكن من رفع هذه الدعوى.

2- أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقيل إيقاع البيع، فتعتبر هذه الدعوى كذلك متى رفعت بعد تبليغ محضر الحجز والأمر الصادر ولو قبل تسجيله، أما إذا رفعت قبلا أو بعد حكم إيقاع البيع فتعد دعوى ملكية عادية، وهذا ما أخذ به التشريع الجزائري.[3]

3- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ ويستوي أن يطلب المدعي ملكية كل عقار المحجوز أو ملكية جزء منه مقررا أو شائعا، ولهذا ضمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف، كما أنه ليس أن يرفع دعوى استحقاق فرعية حتى يتحقق الشرط، [4] كما أنه ليس لن يدعي حقا عينيا على العقار غير حق الملكية كحق الارتقاء والانتفاع أن يرجع بهذه الدعوى، فهذا الطالب لا يؤثر في سير التنفيذ ولا يمنع البيع العقار.[5]

---

[1] - عبد الباسط جميعي مرجع سابق ، ص ص 200 وما بعدها

[2]- العربي الشحط عبد القادر / نبيل صقر ، مرجع سابق ، ص 205

[3]- أحمد خلاصي ، مرجع سابق ،ص 521

[4]-.إسماعيل عمر، مرجع سابق، ،ص 386

[5]- التمسك بهذان الحقان يكون بإبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد.

4-أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ، [1] بسب ملكيته لمحل التنفيذ فإذا طلب المدعي تقرير حقه دون أن ينازع في إجراءات التنفيذ، فلا تكون هذه الدعوى، ومتى رفعت أثناء هذه الإجراءات ثم زالت سواء بتنازل الحاجز عنها أو لسبب أخر، فلا يصح ذلك أن يكون محلا لبطلانها وتتحول إلى دعوى استحقاق أصلية،[2] وبتوافر هذه الشروط تعتبر الدعوى " دعوى إستحقاق فرعية " سواء أدت إلى وقف البيع أم لا تؤدي إلى ذلك.[3]

3-أطراف دعوى إستحقاق الفرعية:

قبل الحديث عن الخصوم في هذه الدعوى تطرقنا إلى أن هذه الدعوى لا ترفع إلا من الغير الذي لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ، أما الشخص الذي كان طرفا فيها له طريق وحيد يتمثل في الإعتراض على قائمة شروط البيع.[4]

وعلى إعتبار أن هذه الدعوى تعمل على حماية الملكية، ذلك أن المالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير على اعتبار أنها دعوى عينية، وعليه قد يحدث بأن الشخص يجمع بين الصفتين، وليا على إبنه وهو من يدعي ملكية العقار بصفته الشخصية، ففي هذه الحالة يجوز له بناءا على صفته الثانية أي الغير أن يرفع دعوى إستحقاق فرعية.

وعليه فالمدعي في هذه الدعوى هو الغير وهو مدعي ملكية العقار المحجوز أي طالب بملكيته، أما عن المدعي عليهم في هذه الدعوى قد يكون عادة هو الحائز أي هو الدائن مباشر الإجراءات والمدين والحاجز والكفيل العيني والدائنون المقيدون إن وجدوا والسبب في ضرورة إختصام هؤلاء جميعا هو أن المدعي يطالب بالملكية، مما يقتضي توجيه هذا الطلب إلى المدين أو الحائز أو الكفيل العيني حتى يحكم بها في مواجهتهم، ويطالب المدعي فضلا عن

---

[1]- محمد حسين ، مرجع سابق ، ص 198

[2]-- يتفق مع التشريع الفرنسي واللبناني لا يجوز لمن أخبر بإيداع قائمة شروط البيع رفع دعوى استحقاق فرعية بعد الميعاد المقرر للاعتراض على القائمة.

[3]- أحمد خلاصي ، مرجع سابق ، ص 523

[4]- العربي شحط عبد القادر/ نبيل صقر، مرجع سابق ، ص 207

هذا البطلان إجراءات التنفيذ، مما يقتضي توجيه الطلب إلى الدائن مباشر إجراءات والدائنين المعتدين.[1]

الأمر الذي جعل هذه الدعوى تتميز بكون موضوعها يتمحور حول طلب بطلان التنفيذ واسترداد الملكية، ويتم توجيهها إلى المدين باعتباره صاحب الصفة وهو الطالب الأصلي في الدعوى،[2]حتى يتقرر ذلك من الواجب أن يبلغ المدين هذه الدعوى عن طريق المحضر القضائي، وعليه فمتى زالت إجراءات التنفيذ فيترتب عليه وبالتبعية والدعوى استحقاق الفرعية، وفي هذه الحالة تسقط لكون اعتبارها منازعة في التنفيذ فلا يمكن اعتبارها حقا كذلك، أي أنه قد خرج المشرع الجزائري في ذلك عن القاعدة العامة التي يتقرر أن للمدعي في أية دعوى الحرية التامة في أن يخدم من يشاء ويفعل اختصام من يشاء أيضا إلا أنه قد قرر استثناء حول اختصام هو التصريح بعدم قبول الدعوى، وهناك اتجاه فقهي يرى أن الدعوى هنا مقبول وصحيحة، ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من تم يختصم ذلك تطبيقا لقاعدة نسبية أثر الأحكام.[3]

الفرع الثاني: إجراءات دعوى إستحقاق الفرعية والآثار المترتبة عنها.

بعد توصلنا من خلال ما سبق أن دعوى استحقاق العقار الفرعية هي دعوى قضائية كباقي الدعاوى التي ترفع أمام القضاء، وبالتالي وجب إخضاعها لإجراءات قانونية تراعي فيها القواعد العامة، بحيث يتقرر رفضها أية مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ، ما دامت بعد تسجيل أمر الحجز وقبل صدور حكم رسو المزاد، وفي هذه الدعوى ليس هناك أي تقييد بشأن ميعاد الإعتراض على قائمة شروط البيع بحيث يجوز رفعها حتى قبل إنتهاء المعيار المقرر لذلك وبذلك وجب أن نراعي في هذه الدعوى الإجراءات التالية: فيما يتعلق بالإختصاص إنعقاد الخصومة ومسألة الإثبات.

---

[1]– العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق ، ص 207

[2]– نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص ص 680 وما بعدها.

[3]– عبد الباسط جمعي، مرجع سابق ، ص ص 201 وما بعدها.

1 – **اختصاص:** أن التكييف القانون للدعوى على أنها منازعة موضوعية في التنفيذ فوجب طرحها أمام قاضي التنفيذ أي قاضي الموضوع، كما أنها ترفع في أية مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ إلى حين إيقاع البيع، وهنا لا تتقيد بالميعاد المقرر لاعتراض على قائمة.

2 – إنعقاد الخصومة: يتقرر رفع الدعوى وفقا لإجراءات العادية لرفع الدعاوي بموجب عريضة افتتاحية للدعوى يتم إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة، وفقا للقواعد العامة حسب ما أقرته المادة 12 من قانون إجراءات المدنية،[1]كما يتم تبليغ الخصوم وفقا لإجراءات التكليف بالحضور حسب ماهو مقرر في قانون إجراءات المدنية والإدارية في المواد (13، 22، 23، 24، 26) من قانون إجراءات المدنية، [2] لأن عدم احترام بيانات العريضة الافتتاحية قد يترتب عليه البطلان، أما عن عدم بيان الأدلة والمستندات فالدعوى لا تقف البيع.

وعلى المدعي أن يودع لدى كتابة ضبط المحكمة، قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى، مبلغا للوفاء بالمصاريف التي تلتزم لإعادة الإعلان عن البيع بعد أن يحكم بوقفه، والغرض من الإيداع من أجل ضمان الوفاء بهذه المبالغ وجدية هذه الدعوى.

3 الإثبات: يقع عبء إثبات في هذه الدعوى على عاتق المدعي طبقا للمبدأ المقرر في المادة 323 من قانون المدني، [3] وقضت به بعض المحاكم، [4] ويتقرر ذلك متى كان العقار في حيازة المدين، وبالتالي يرفع دعواه بموجب عريضة معززة بأدلة كافية ومرفقة بالمستندات والأدلة المؤيدة لها،[5] وإذا كان العقار المحجوز في حيازة المدعي في هذه الدعوى، فعبء الإثبات يكون

---

[1]– أنظر م. 12 ق. إ. م.

[2]– نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق ، ص 401.

[3]– م. 323 ق. م. : على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه.

[4]– قضت المحكمة العليا القرار رقم. 53577 . الصادر في 22/ 06/ 1988 بأنه : " من المقرر قانونا أن الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه، قرار منشور في المجلة القضائية، ع. 2. 1991 . ص 20 "

[5]– بكوس يحي، أدلة الإثبات التخلص في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي (دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة)، المؤسسة الوطنية للكتاب ،الجزائر . ط 2 . 1988، ص ص 58 وما بعدها.

على عاتق المدين. [1] إذ هو يدعي خلاف ظاهر، فعلى المدين وغيره من المدعى عليهم نفي هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار، [2] وليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف إلا إذا كان مسجلا قبل توقيع الحجز.

إن المشرع في القانون الإجراءات المدنية لم ينص على هذه الدعوى، ولم ينظم أحكامها كما سلف الذكر، وهذا ما يعبر عن الفراغ القانوني الموجود، لذالك كان له التدخل، وأنه طبقا للقواعد العامة، فإن دعوى استحقاق الفرعية مثلها كمثل الحق، لذا وجب يتم رفعها أمام محكمة الموضوع – القسم العقاري – للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها إجراءات التنفيذ على العقار محل الدعوى للمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها، إجراءات التنفيذ على العقار محل الدعوى، لأنها دعوي عقارية وهذا قياسا لدعوى استرداد المنقولات المحجوزة التي ترفع أمام الجهة القضائية لمكان التنفيذ،ومن الجهة الثانية فإنه عندما يطالب المدعي بملكية العقار محل التنفيذ، فلا يستوجب ذلك وجود عقد مشهر أو مسجل بالمحافظة العقارية، قد يكون أن إليه بموجب وصية أو ميراث، أو عن طريق التقادم، فهنا من حقه التمسك بحقه على ذلك العقار المحجوز مادام لم يتعارض مع بيعه على اسم المدين، فله المطالبة بالملكية بالكامل أو في جزء منه أو في حصة الشائعة، كما وأوردناه سابقا.[3]

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على دعوى استحقاق الفرعية.

إن التشريع الجزائري يعتقد أنه متى رفعت هذه الدعوى بالأوضاع القانونية المعتادة، يجوز لصاحب المصلحة أن يرفع دعوى إستعجاليه يطالب فيه بوقف إجراءات بيع العقار المحجوز، إلى حين الفصل في دعوى إستحقاق الفرعية.

وعليه فتفصل المحكمة المختصة في القسم العقاري طبقا للقواعد العامة المقررة لإصدار الأحكام، فمتى تبين أن الدعوى مؤسسة قانونا، ومعززة بأدلة قانونية كافية، حكمت بإستحقاق

---

[1]– عبد المنعم فرج الصده، عبد المنعم فرج الصده، الإثبات في المواد المدنية، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، مصر، د.ط. ،1954 ص ص 44 وما بعدها

[2]– أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ، ص ص ، 829 وما بعدها

[3]– نبيل إسماعيل عمر ، أحمد هندي ، مرجع سابق ، ص 683 وما بعدها.

العقار المحجوز عليه للمدعي، وفي نفس الوقت تحكم بإبطال إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار، وهو حكم موضوعي وقطعي يحسم النزاع في مسألة ملكية العقار.[1]

أي أن القاضي متى تحقق من توافر الشروط وجب عليه الفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف تنفيذ مؤقتا وفقا لما أبداه من دفاع، وإذا أخطأ القاضي وحكم برفض وقف التنفيذ رغم توافر الشروط الوقف، فيكون حكمه قابل للإستئناف.

وبتالي فإن الحكم الصادر في هذه الدعوى لا يخرج عن إحدى إحتمالين: إما أن يوقف إجراءات البيع أو يحكم باستمرارها تبعا لذلك.

1 – الحكم بوقف البيع: هو أثر يترتب بقوة القانون على مجرد رفع هذه الدعوى، وإنما لا يتم إلا بصدور حكم فيه، وعليه فإن الحكم بوقف البيع لا يمنع من إتخاذ الإجراءات القضائية والتحفظية، كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز، بشرط أن لا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فهي تقضي بإستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات تبعا لذلك، ويترتب على ذلك إلغاء تلك إجراءات وعدم إمكانية البدء فيها من جديد علة نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى، وهناك من رأى أنه حتى لو لم تتوفر تلك الشروط فهناك للقاضي إمكانية إصدار الحكم بوقف التنفيذ، كونه يتمتع بالسلطة التقديرية، كما يكون هذا الحكم قابل للطعن وفقا للقواعد العامة.[2]

وعليه حتى تقضي المحكمة بذلك وجب توافر جملة من الشروط هي:

–أن تكون الدعوى قد رفقت بالطريق الصحيح.

–أن يكون المدعي قد زود المبلغ الذي يجب عليه إيداعه لدى خزينة المحكمة.

–أن يكون المدعي قد إختصم الأشخاص الذين يجب إختصامهم في الدعوى.

–أن تشتمل صحيفة الدعوى بيان المستندات لأدلة المحكمة أو وقائع الحيازة المسندة لها.

[1]– أحمد مليجي، مرجع سابق ، ص ص وما بعدها

[2]– مجلة أستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مرجع سابق ،ص 304

-أن يطلب المدعي وقف إجراءات البيع.[1]

ويجب على القاضي أن يحكم في أول جلسة بذلك مؤقتا إلى حين الفصل في دعوى الإستحقاق الفرعية، وفي غير ذلك يعد حكم القاضي معيبا، فمتى أخطاء القاضي وحكم برفض وقف التنفيذ رغم توافر الشروط المقررة لذلك يكون حكمه قابل للإستئناف.

وتقضي المحكمة بذلك في أول جلسة لها، وإذا حل اليوم المحدد للبيع قبل هذه الجلسة أي قبل أن تقضي بالوقف، كان لها الحكم بذلك في هذا اليوم إذا تطلب الأمر ذلك وجوبا، ويظل كذلك إلى حين الفصل في دعوى إستحقاق الفرعية، فالوقف لا يؤثر على إجراءات الحجز العقاري. والحكم الصادر تبعا لذلك هو حكم وقتي لا يقيد إلا عند النظر في موضوع الدعوى، كما لا يؤثر على إبقاء الحجز على ذلك العقار.[2]

2 – الحكم باستمرار إجراءات البيع:

فالإستمرارية في إجراءات رغم الحكم بوقف البيع، من أجل المحافظة على العقار المحجوز عليه كتعين حارس، فهنا إذا حكم القاضي بإستمرار إجراءات التنفيذ، نكون أمام نقلة نوعية، وإذا كان الحكم بوقف التنفيذ فلا يجوز بيعا ذلك إقرار الإستمرارية في مباشرتها إلا بموجب حكم جديد يقضي بالاستمرار، ولو فصل القاضي في طلب الملكية وقضى بوقف البيع مؤقتا وبعدها حكم بزوال الخصومة دون الفصل في الموضوع، فهنا الحكم يوقف فوجب إصدار حكم وقتي جديد يقضي بإستمرار بالتنفيذ.

وفي وجهة المقابلة نكون أمام عدة افتراضات إلى جانب ما سبق ذكر، إذا حكمت المحكمة باستحقاق جزء من العقار المحجوز لفائدة المدعي فعليها أن تحكم بإبطال إجراءات الحجز المتعلقة بهذا الجزء من العقار المحجوز، وتستمر الإجراءات بالنسبة للجزء المتبقي من العقار،

[1]- بحث حول البيع بالمزاد العلني، أثاره وإجراءاته ، مرجع سابق ،ص 37

[2]– محمد محمود إبراهيم، أصول التفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، د.ط ، ص 731

وهنا يتوجب تعديل قائمة شروط البيع بإعادة تحديد الجزء المتبقي من حيث المساحة والبيانات الأساسية كتعديل الثمن الأساسي الذي تنطلق منه المزايدة إذا تم الوصول إلى هذه المرحلة.[1]

وللتفصيل أكثر وفي هذا الموضوع وجب التأكد على أن الحكم الوقتي الصادر بشأن وقف إجراءات البيع إذا مازلت الظروف التي أدت إليه، كون لم يتم بعد وفق إجراءات البيع إذا ما زلت الظروف التي أدت إليه، كون لم يتم بعد الفصل في الموضوع الملكية المتنازع عليها حكم صادر في الموضوع بعد يقتضي الأمر بالموازات مع ذلك إلى إستصدار حكم وقتي جديد بالإستمراية في التنفيذ ومن ناحية العملية وجب التمسك بإنقضاء الخصومة من دون الحكم في الموضوع المتعلق بدعوى الإستحقاق الفرعية،و أن طلب الوقف ليس وارد بصورة مستقلة عن دعوى الإستحقاق الفرعية، إنما كان متفرعا عنها ولم ينص عيها فإنه سيزول الوقف بالتبعية لإنقضاء الخصومة، وهذا من غير الحكم في موضوعها.

وجب الإشارة إلى أن الحكم في الدعوى استحقاق الفرعية في القانون الجزائري سواء كان بالقبول أو الرفض في مسألة إعمال، القواعد العامة وهذا من الناصية العملية يشكل أثر نسبيا كما هو في مسألة تقديم الطعون والآجال المقرر لذلك، ويكون بذلك قد إهمال المواعيد والإجراءات المتعلقة بهذه الدعوى على الرغم من الأهمية البالغة التي تكتسبها في مسألة التنفيذ.[2]

نخلط في الأخير في الأخير إلى أن هذه الدعوى تكتسي أهمية بالغة بشأن مسألة التنفيذ على العقار، فضلا ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من أساليب ووسائل أخرى المختصة، بشأن المنازعات المقرة للتنفيذ ولعل الغابة الترتيبية من ابتداع هذه الدعوى، إلا وهي دعوى استحقاق الفرعية تقرر من أجل التوازني بين مسألتين أو أمرين أولاهما:

– مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية إلى غاية انتهاء إجراءات التنفيذ.

–حماية إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة ولو أجيز رفعها أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها.[3]

---

[1]– فتحي الوالي ، مرجع سابق ، ص ص 618 وما بعدها.

[2]– محمد حسين، مرجع سابق ، ص ص، 199 ما بعدها.

[3]– أحمد هندي ، أصول التنفيذ الجبري ، درا الجامعة الجديدة ، الأسكندرية،2005 ، ص. 485

ومنه فدعوى الإستحقاق الفرعية، لا تعد إعتراضا على إجراءات الحجز، أو المطالبة بوقف البيع بل هي المطالبة لإقرار وإستعادة الحق العيني العقاري محل الحجز.[1]

كما أن هذه الدعوى تنصب على ما يعرف بمنازعات التنفيذ الوقتية والموضوعية، وهي قد تشكل في الإيطار عقبات قانونية وليس ما يقرر والطلب القضائي فيها يتعلق إنما إجراءات التنفيذ، أي بما أوجبه القانون من إجراءات وشروط على إنشاء السند الذي يجري التنفيذ بمقتضاه.[2]

[1]– عبد الرحمان بربارة، مرجع سابق، ص 345.

[2] – حمدي باشا عمر، مرجع سابق ، ص. 365 وما بعدها.

الـخـاتـمـة:

من خلال دراستنا لموضوع التنفيذ العقاري أو ما يعرف بالحجز العقاري في التشريع الجزائري أنه على هذا النحو يطرح عدة إشكالات قانونية إجرائية وعملية التي يثيرها.

وقد إعتمد المشرع الجزائري على هذه التشكيلة بوضعه قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبيا، والتي تم إقرارها على أساس عدم التسرع في بيع العقار، وأن هذا التعقيد التي يميزها قد أثير بشأنه عدم نقاشات فقهية سيما في الدراسات المقارنة، خاصة وأن الجزائر تفتقر إلى ذلك، ومن الوجهة المقابلة سنجد من الضروري إعتمادها لما لها من أهمية وخاصة أن التحولات الحالية التي تعيشها الجزائري قد تتطلب اللجوء إلى مثل هذه الحجو زات مستقبلا، وهذا ما يملي علينا ضرورة إعادة النظر في قانون إجراءات المدنية والإدارية، خاصة وأن الأحكام المتعلقة بالمحجوز، وبمطابقتها مع أحكام القانون المدني وقانون الشهر العقاري، قد نجد أن المشرع في هذا الصدد قد تبنى نظام الشهر العيني وعلى هذا الأساس فلا يمكنه الإعتراف بوجود أي حق عيني عقاري ولا يأتي تصرف ينص على هذا الحق إلا من تاريخ شهره في البطاقة العقارية، لدى مصلحة الشهر سواء كان الحق أصلي أو تبعي وسواء كان بين أطراف العقد أو في مواجهة الغير، ومن جهة أخرى نجد أن القانون المدني في بعض أحكامه جعل من شهر التصرفات حجة على الغير وليس شرطا لوجود الحق.

وبدقة لا متناهية نجد أن المجتمع باعتبارها محرك لهذه العجلة يسعى إلى العيش في إ يطار التوازنات التي تمليها الحياة القانونية في ظل مثل هذه الإشكاليات الواقعة، فهو يناشد بتجسيد دولة يسود فيها القانون وتعلو على المجتمع، بإعمال آليات تكفل حماية الحقوق والحفاظ على الحريات والتي تتلخص في النظام الإجرائي لعمليات الحجز الواردة على العقار، والبيع بالمزاد العلني، وعليه فإن اللجوء للحجز العقاري من شأنه تمكن الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المحاولات الودي، والذي تقرر كوسيلة لتحصيل الديون المستحقة بعد بيع العقاري في المزاد

وهذا من شأنه تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المحاولات الوديـة، والذي تقرر كوسيلة لتحصيل الديون المستحقة بعد بيع العقاري في المزاد العلني، و إن تطبيقات هذا الإجراء لازالت بعيدة عن تحقيق هدفها، بل أنها تكاد تكون ضعيفة وغير كافية.

ومن الناحية الواقعية والعملية فإن تضارب هذه النصوص وغموضها قد يعقد من المكنة القانونية والإجرائية التي تستطيع الدولة من خلال الأعوان المكلفين بالتنفيذ، وبناءا على طلب من أصحاب الحق أن تتدخل وتعمل على رد الحقوق لأصحابها، حتى لا يعمد هؤلاء إلى إعتماد طرق أخرى تمكنهم من إسترداد حقوقهم بإستعمال وسائل أخرى لا يعتد بها القانون.

وعلى هذا النحو يمكن أن نصل إلى تعقيد عمل هؤلاء الأعوان المكلفين ، ويعرقل بذلك عمل الدائن الحاجز من إستفاء حقه بسبب طول المواعيد وكثرتها وتشعبها، إضافة إلى تحمله لمصاريفها وعلى هذه الشكلية تمنحه فرصة لإسترجاع عقار في أية مرحلة كان عليها الحجز إذا تمكن من الوفاء بديونه وتوقف بذلك إجراءات الحجز.

وبمفهوم المخالفة يمكن القول أن المشرع الجزائري هو من إفتعل هذا التعقيد والتشابك في الإجراءات، من أجل الحفاظ على الثروة العقارية كونها الركيزة الأساسية،ومن أجل إعادة الإعتبارات من طرف المعنيين قبل الخوض في مثل هذه الإجراءات المستعصية والشائكة.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا بأن إجراءات التنفيذ على العقار تمر بثلاثة مراحل نستهلها في البداية بتوقيع الحجز التنفيذي على العقار تم تليها مرحلة إعداد العقا ر و التمهيد لبيعه ثم مرحلة البيع بالمزاد العلني لتنتهي بصدور حكم رسو المزاد.

أما عن المرحلة الأولى فهي تبدأ ب إستصدار أمر الحجز، ثم تليها عملية إبلاغه على عقارات المدين محكمة موقع العقار وتسجيله بالمحا فظة العقارية ،هذا الإجراء من شأنه تقييد حق الدائن في التصرف في عقاره بإستغلاله وتأجيره وشهرهمع العلم أن التنفيذ على هذا العقار يتقرر سواء كان في يد المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني كل حسب شاكلته.

ثم ننتقل إلى المرحلة الثانية والتي نبتدئها بإعداد قائمة شروط البيع فتحدد جميع شروط المزاد، ثم يليها الإخبار والإعلان عن القائمة، وذلك بإعلام الجمهور، كما يكون هناك فرصة

للإعتراض على قائمة شروط البيع، بحيث يتم تحرير الشروط قبل 30 يوم من تاريخ جلسة المزايدة،و كآخر مرحلة تنعقد جلسة المزايدة يتم بعد الإعلان عن المزاد العلني لأطراف الحجز والصحف اليومية، وتقام بقاعة الحجوز العقارية الخاصة بالمحكمة، وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد ومتى تخلف عن ذلك أو كان مشوبا تتم إعادة عملية البيع ليتقرر توزيع حصيلة التنفيذ. وقد برز لنا من خلال تحليلنا لهذا الموضوع أن إجراءات التنفيذ الجبري قد يشوبها عدة تعقيدات من شأنها إثارة إشكالات أو منازعات متنوعة ،وقد سعى المشرع من خلال الإجراءات المفروضة بشأن التنفيذ إلى توفير جملة من الضمانات العملية لتحقيق أكبر حصيلة ممكنة من البيع، تحت إشراف القضاء الذي يسهر على إقرار ذلك عمليا.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد إعتنى بهذا الموضوع من حيث تنظيم إجراءاته، ففي قانون إجراءات المدنية والإدارية، خصص له (54) مادة لما كان في السابق فقد عالجه في {21} مادة فقط ،وهي بسيطة وضئيلة بحجم ماهية وأهمية هذه الجملة القانونية المؤسسة والقائمة على حماية حق الملكية العقارية.

كما إتضح أن المشرع قد أغفل على بعض الجوانب الهامة اللصيقة بهذه المادة الحيوية كحالة إعادة المزاد وعوارض الحجز العقاري.

ومع ذلك فقد بدى لنا الإهتمام الجلي من طرف المشرع بخصوص هذه الأيقونة القانونية محاولة منه لسد الثغرات التي خلفتها بمناسبة إعداده للنصوص القانونية من أجل الإحاطة بها ولسد الفراغ القانوني الحاصل و الذي ساد جملة من المسائل ،ليصل لبيان أهمية العقار بتكريس مبدأ إحترام حق الملكية، وللخروج من هذه المعضلة والضائقة القانونية فعلى المشرع أن يأخذ بعين الإعتبار الإنتقادات الموجهة إليه بسب الغموض الحاصل من جهة ،وعدم إلمامه بالمسائل القانونية المشكلة لهذا الفراغ من الناحية العملية والإجرائية خاصة وأن إجراءات التنفيذ العقاري بدأت تتسع مؤخرا.

وبعد الخوض في هذه الدراسة نقترح عليه ونرجوا منه تعديل القوانين وتصحيح ماورد من غموض و أخطاء في النصوص الخاصة بالحجز العقاري ، من خلال توضيح بعض الأحكام

القانونية الإجرائية التي كانت غامضة ومبهمة ،كما توجب عليه تحديد الأحكام القانونية التي جاءت صياغتها عامة بدون تحديد، وكذا إعادة النظر في نصوص قانون الإجراءات المدنية وتنظيم أحكام الحجز العقاري وفقا لما يتماشى مع متطلبات التقاضي سواء تعلق الأمر من جانب القاضي أو المتقاضي ، كما وجب عليه العمل و بسرعة فائقة على إعمال و إيجاد و إنشاء محاكم متخصصة تبعا لذلك من أجل تفعيل هذه المادة القانونية الحيوية ،خاصة وأنه يتوقع إنتشارها بشكل متسارع بالنظر إلى التغيرات الحاصلة على جميع المستويات ،كما نقترح عليه أيضا وجوب مطابقة أحكام الحجز العقاري ومصطلحاته بشكل يتناسب مع ماهو وارد في كل من القانون المدني و قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و كذا قانون الشهر العقاري و كل ماله صلة بهذه القوانين ،كما توجب عليه إزالة الصفة الإستثنائية لمحافظي البيع بالمزاد العلني و بذل العناية الكافية و الكفيلة بشخص المحضر القضائي مع ضرورة جعل الحائز حائزا للعقار المحجوز إلى حين إستفاء الشروط القانونية لقيد العقار في البطاقات العقارية حتى يتمكن من إستخراج دفتر العقاري للمدين و إخضاعه للتنفيذ وفق مايتماشى مع مقتضيات الحياة العملية حتى يتمكن من وضع أحكام قانونية و إجرائية من شأنها تنظيم الحجز العقاري بشكل محكم و دقيق و فعال مع ضرورة تبسيط إجراءاته ، حتى يتسنى إعمالها بدقة وحكمة وبشكل سليم لتثمين هذه الأهمية التي يرقى لها مبدأ حماية حق الملكية من أجل بيع العقار بأحسن سعر لحماية حقوق المدين من جهة وتمكين الدائن من إستفاء حقه من جهة أخرى.

وفي الأخير سنتوصل إلى أن الوصول إلى نظام قانوني إجرائي في مجال الحجز التنفيذي أو الحجز العقاري مرهون بإعمال المشرع، هذه الاقتراحات للخروج من هذه الضائقة بالوصول إلى إجراءات تمتاز بالبساطة في مسألة التنفيذ العقاري،وهذا ما يقودنا إلى تطبيق هذه القواعد الإجرائية من خلال رجال القانون والفاعلين في الميدان القضائي على أحسن وجه، والذي سيتم إسقاطه بالضرورة على الواقع الذي يتطلب من المشرع الجزائري خوض هذه النقلة النوعية في مجال التنفيذ الجبري، والذي أصبح ضرورة ملحة تقتضيها الحياة القانونية.

قائمة المراجع:

أولا : النصوص القانونية :

أ – القوانين :

1 – القانون رقم 87 / 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجبتهم

2 – القانون رقم 90 / 25 المؤرخ في 18 نوفمر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم .

3 – القانون رقم 91 / 10 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم

4 – القانون رقم 06 / 03 المؤرخ في 20 فيفري 2008 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

5 – القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية .

6 – الأمر رقم 58/ 75 المؤرخ في 26 / 09 / 1975 . المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

7 – الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 المتضمن إعادة مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري

8 – الأمر 96 / 02 المؤرخ في 10 / 01 / 1996 تنظيم مهنة محافظ البيع بالمزاد العلني

ب– الإجتهادات القضائية

1 – المحكمة العليا . الغرفة المدنية . قرار رقم 14680 المؤرخ في 10 / 12 / 1997 المجلة القضائية . العدد 2 . الجزائر . 1997

ثانيا: الـكتــب:

أ – الكتب العامة:

1 – عبد المنعم فرج الصده، الإثبات في المواد المدنية، مطبعة مصطفى البابي الحلبي ، مصر، دون ذكر الطبعة. 1954

2 – محمود جمال الدين زكي، التأمينات الشخصية والعينية، مطابع دار الشعب، مصر. طبعة الثالثة، 1979

3 – فتحي الوالى، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعات المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز العقاري، دار النهضة العربية، 1980

4 – يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية. الديوان. المطبوعات الجامعية. الجزائر. 1981

5– فتحي والي ، قانون القضاء المدني ، دار النهضة العربية، مصر ، دون طبعة، 1986

6 – بكوس يحي. أدلة الإثبات التخلص في القانون المدني الجزائري والفقه الإسلامي (دراسة نظرية وتطبيقية مقارنة)، المؤسسة الوطنية للكتاب .الجزائر . طبعة الثانية . 1988

7 – أحمد هنيدي، أصول التنفيذ ، الدار الجامعة، بيروت لبنان. 1993

8 – محمد ديويدار طلعت . طرق التنفيذ القضائي. الإسكندرية. منشأة المعارف. 1994

9 – عبد الرزاق السنهوري. الوسيط في شرح القانوني المدني الجديد، الطبعة الثالثة. منشورات الحلي الحقوقية ، بيروت لبنان . 1998

10 – محمد إبراهيمي . الوجيز في إجراءات المدنية, الجزء الأول . الطبعة الثالثة . ديون المطبوعات الجامعية. الجزائر . 1999

11 – عبد الرزاق السنهو ري . الوسيط في شرح القانون المدني الجديد (التأمينات العينية والشخصية). الجزء العاشر. منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت . لبنان. الطبعة الثالثة، 2000

12 – سائح السنقوقة . الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا . الطبعة الأولى. دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع . الجزائر . 2001

13 – محمد السيد عمر التحيوي . البيع الجبري والحجز الإداري ، ديوان المطبوعات الجامعية أمام كلية الحقوق – اسكندارية – 2001.

14 – همام محمد زهران، التأمينات العينية والشخصية منشأة المعارف ، اسكندارية، 2002

15 – عبد الرحمان بربارة. طرق التنفيذ في المسائل المدنية. دار البغدادي للطباعة والنشر . الجزائر . 2002

16 – مجيد خلوقي. نظام شهر العقاري في القانون الجزائري . الطبعة الأولى . الديوان الوطني للأشغال التربوية . الجزائر. 2003

17 – عبد الرزاق السنهوري. الوسيط . في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء الرابع . منشاة المعارف. الإسكندرية. طبعة ، 2004

18 – مدحت محمد الحسيني . منازعات التنفيذ . دار المطبوعات الجامعية. مصر. 2006

19 – عباس العبودي، شرح أحكام قانون أصول المحاكم المدنية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، طبعة الأولى، 2006

20 – بربارة عبد الرحمان . طرق التنفيذ المدنية الجزائية. منشورات البغدادي . الجزائر. 2009

21 – حسين فريحة . المبادئ الأساسي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية . ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر . 2010

22 – الوافي فيصل وسلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الاجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

23 – حمدي باشا عمر . طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 09 /08 . المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية وإدارية. دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع . الجزائر

24 – العربي الشحط عبد القادر ،نبيل الصقر . طرق التنفيذ موسوعة الفكر القانوني . دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع . عين ميلة . الجزائر. دون تاريخ.

25 – حسين علام . موجز القانون القضائي الجزائري . الجزء الثاني. الشركة الوطنية للنشر والتوزيع للجزائر .

26 – بلقاسمي نور الدين، المحجوز عليه في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية ، دون طبعة .

27- محمد العشماوي و عبد الوهاب العشماوي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن،ج. 1، دار الفكر العربي، دون طبعة ، دون تاريخ.

28- عبد الحميد الشواربي، البطلان المدني (الإجرائي والموضوعي)، منشأة المعارف بالاسكندارية، مصر، دون طبعة ، دون تاريخ

29 _ عبد الباسط جمعي، أمال الفزايري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف باسكندارية ، دون تاريخ ، دون طبعة

ب- الكتب الخاصة:

1 - عبد العزيز خليل إبراهيم, قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ. دار الفكر العربي, طبعة الثانية . 1980

2 – أحمد أبو الوفا. إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية. الدار الجامعية . منشأة المعرف الطباعة . الطبعة العاشرة . بيروت . 1984

3 – محمد حسنين . التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون إجراءات المجنية والإدارية. الطبعة الثانية . مكتبة الفلاح . الكويت . 1986

4 – فتحى الوالي ، التنفيذ الجبري ، منشأة المعارف ، مصر، 1989

5 – محمد حسنين: طرق التنفيذي في قانون إجراءات المدنية الجزائرية ، طبعة 2 ، 1990، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر

6 – أحمد خليل.أصول التنفيذ الجبري ، الدار الجامعية، بيروت، لبنان:1994.

7 – أحمد المليجي. التنفيذ وفقا لقانون المرفعات. دار الفكر العربي . سنة 1995

8 – إسماعيل إبراهيم الزيادي. التنفيذ العقاري. مطابع روز اليوسف الجديدة. 1997

9 – أحمد خليل . أصول التنفيذ الجبري. الدار الجامعية للطباعة والنشر. 2000

10 – نبيل إسماعيل عمر . الوسيط في التنفيذ الجبري . دار الجامعة الجديدة للنشر . الإسكندرية . 2001 .

11 – عبد الحميد الشواربي . الأحكام العامة في التنفيذ الجبري. منشأة المعارف . الإسكندرية . 2002

12 – نبيل إسماعيل عمر./ أحمد هندي . التنفيذ الجبري (قواعده وإجراءاته) . دار الجامعة الجديدة . الإسكندرية. 2002

13 – أحمد خليل . التنفيذ الجبري . منشورات الحلبي الحقوقية . بيروت . لبنان . 2002

14 – محمد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، ط بعة1 ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2003

15 – أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا القانون الإجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به ، منشورات عشاش، الجزائر، 2003

16 – مبروك نصر الدين . طرق التنفيذ في المواد المدنية . الجزائر . دار الهومة . سنة 2005

17 –أحمد هندي . أصول التنفيذ الجبري . درا الجامعة الجديدة . الأسكندرية. 2005

18 – أحمد خلاصي . قواعد وإجراءات التنفيذ وفقا للقانون إجراءات المدنية الجزائرية والتشريعات المرتبطة به . منشورات عشاش . الجزائر

19 – بوشهدان عبد العالي. إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية . دون دار النشر . دون بلد النشر.

20 – حلمي محمد الحجار . هالة حلمي الحجار . أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة . دون. طبعة، دون سنة. ، لبنان

21– محمد محمود إبراهيم. أصول التفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي. دار الفكر العربي. دون طبعة

ثالثا: مراجع باللغة الفرنسية

1 -D . Serge guindrard ET D . tomy mouss. OR CIT.P 982. 09:00,25/02/2020.

2 -D .Gérard Couchez . Voies d’exécution .ARMAND COLIN .PARIS 7 éme éd. 2003

3 - D . Paul cuche et D. jean vincent . Voies d’exécution . PARIS . 2 éme éd . Dalloz 1970 .

HAKIM BOULARBAHI , Droit judiciaire privé , (la saisie exécutif sur l'immobilier) , 1ere éd , 2008 ,p. 160 – 4

رابعا: المذكرات العلمية/ الجامعية.

1 – كرباج أمال، الحجز العقاري . مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 14. 2005.

2 زيتونة بغال. الحجز العقاري . مذكرة تخرج لنيل إيجازة المدرسة العليا للقضاء بالجزائر دفعة 14 . سنة 2005 .2006.

3 – بداوي عبد العزيز. الحجز العقاري في القانون الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجيستر. جامعة بن يوسف بن خدة. الجزائر. 2007.

4 – ريحاني أحلام. الحجز العقاري التنفيذي. مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء. الدفعة 18. 2009 .

5 – مرامرة حمة. الحجز التنفيذي. أطروحة دكتوراه. جامعة باجي مختار عنابة كلية الحقوق. قسم القانون الخاص. 2009 .

6 – سليماني بلقاسم. الحجز التنفيذي على العقارات وفقا لقانون إجراءات المدنية والإدارية. مذكرة لنيل شهادة الماجيستير. جامعة بن عكنون . الجزائر. 2011.

7 – حسيان رضا. الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية، على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية. مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون الخاص. 2012 / 2013.

8 حميد نموش. بيع العقار المحجوز . مذكرة لنيل شهادة الماستر . تخصص عقود ومسؤولية . جامعة البويرة، 2013

9 – جعود حياة وبقية وليدة. التنفيذ العقاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر قسم قانون الاعمال تخصص القانون العقاري. 2014 ،2015

10 – السعيد قشا شطية، الحجز التنفيذي على الأملاك العقارية وفق قانون 09.08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لخضر، الوادي، 2014-2015

11 – بغاشي هارون. إجراءات حجز وبيع العقار بالمزاد العلني في ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية. مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق. تخصص: القانون الخاص المعمق سنة 2016 ، 2018

خامسا: المقالات.

1 – ليلى زروقي. إجراءات الحجز العقاري. مقال منشور في المجلة القضائية ، العدد 2، سنة 1997.

سادسا: المحاضرات.

1. عمارة بلغيث . محاضرات طلاب الكفاءة القضائية المهنية للمحاماة. مطبعة الشهاب. باتنة 2001

2. تواتي الصديق، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء ، السنة الثانية دفعة 18 ، سنة 2008 / 2009

3. بوعروج مداني. أحكام الحجز العقاري التنفيذي على العقارات . محاضرة القيب بمجلس قضاء قسنطينة، يوم: 2009/06/01.

4. – حماني رابح. الحجز التنفيذي على العقارات والبيوع العقارية على ضوء قانون إجراءات المدنية والإدارية. محاضرة ألقيت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين. مجلس قضاء برج بوعريريج. بدون سنة.

5. – ملزي عبد الرحمان، محاضرات طرق التنفيذ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بدون تاريخ

6. طرايف يمينة . مداخلة بعنوان إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية والبيع بالمزاد العلني. بدون سنة

7. ليلى زروقي. محاضرات ألقيت على المحافظة العقاريين في ظل إعادة الرسلكة. بدون سنة

8. – بوشهدان عبد العالي. محاضرات طلبة الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفق قانون إجراءات المدنية وإدارية. بدون سنة

سابعا: المراجع إلكترونية

1. http//:www.univ- bejaia.dz/ dspoce/ hzndle/123456789/2225.
2. http//: www.asjp.cerist.dz/en/article/77116
3. http:// servies univ- biskra dg/indes. Php:jdl/article view 2020/02/18 .12:30
4. http//:www.univ- begaier-dz/dspace/jandle/123456789/2 2020/02/20 .11:00.
5. - http: // huissier. altlamontada. Net / t23. Topic . 14:00 . 23/02/2020.
6. V:Roha2d tewdler,les voies d'exécutions, ellipses, paris,1998 ,p178, 10 00:,17/02/2020.
7. Http://www.Facebook.com/kenza.droit.laatna/posts/1049287245110779.15:00. 23/02/2020.
8. http:// huissier. Ahlam ontada.net / t 23- topic.16.00/25/02/2020
9. http :luissier. Ahlamontada. Net/ t23 . topic.25.02.2020/10.00
10. -http :luissier. Ahlamontada. Net/ t23 . topic25.02.2020/10.30
11. http:// huissier. Ahlamontada. Net / t 23- topic.09.00.26/02/2020
12. -http:// huissier. Ahlamontada. Net / t 23- topic 10.00 25.02.2020
13. -http// :served . univ – bikrer . dz tundex. Phplijdl / artcle / vierw/ 4035.90.00.27/02/2020.
14. Hattp:// www. Facebook. Com / kaenza. Droit . batna / poste / 1049287245110779/ .10.00.26/02/2020.
15. محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن م إ م وإدارية الجزائري – استشارات قانونية 2019/ بتاريخ: 13 – 11 – 2019 Hattps . : /. mohamach. Net/lo2019.1[1]
16. محاضرات قانونية حول الحجز العقاري ضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية الجزائري. استشارات قانونية مجانية بتاريخ: 13 – 11 – 2019 . . http// : www.mohmah. not./lain
17. البيع بالمزاد العلني (إجراءاته وأثاره) بتاريخ: 16 – 02 – 2020 – 12:30 http://dspace.univeloued.dz/bitstream/123456789/1476/1/%D9%85%20%D8%B3%2018.11.pdf
18 . خيتر مسعود. إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري. جامعة أحمد دراية. أدرار . مقال منشور في مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية. تاريخ إرسال المقال: 15 / 07 / 2017. وتاريخ قبول المقال للنشر: 02 / 09 / 2017 https://www.facebook.com/revue.proffcherch/

الفهرس

العنوان **الصفحة**

الإهداء .....
الشكر والعرفان .....
مقدمة..... **01**
الفصل الأول:إجراءات التنفيذ على العقار و التمهيد لبيعه..... **05**
المبحث الأول:توقيع الحجز العقاري والتنفيذ على العقار.....06
المطلب الأول: توقيع الحجز العقاري.....06
الفرع الأول:ماهية الحجز العقاري والمحكمة المتخصصة بتوقيعه.....07
الفرع الثاني:تحديد الشخص القائم بالحجز ومهامه ومسائلته.....18
الفرع الثالث:تبليغ وتسجيل وشهر أمر الحجز..... 23
المطلب الثاني:التنفيذ على العقار..... **34**
الفرع الأول:التنفيذ على العقار في يد المدين..... ..... **35**
الفرع الثاني:التنفيذ على العقار في يد الحائز.....39
الفرع الثالث:التنفيذ على العقار في يد الكفيل العيني.....45
المبحث الثاني:الآثار المترتبة على الحجر على العقار وإجراءات التمهيد لبيع العقار....**48**
المطلب الأول:الآثار المترتبة على الحجز على العقار 48
الفرع الأول: عدم نفاذ التصرف في العقار..... 49
الفرع الثاني:إلحاق العقار بالعقار المحجوز 56
الفرع الثالث:تقييد يد المدين في إستغلال العقار وتأجيره 62
المطلب الثاني :إجراءات التمهيد لبيع العقار 66
الفرع الأول:إعداد قائمة شروط البيع 67
الفرع الثاني:الإخبار والإعلان عن القائمة 72
الفرع الثالث:الإعتراض على قائمة شروط البيع 74
الفصل الثاني :إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة التنفيذ **79**
المبحث الأول:البيع بالمزاد العلني وحكم رسوا المزاد وآثاره..... 80
المطلب الأول:البيع بالمزاد العلني 80

الفرع الأول :تحديد الشخص القائم بالبيع ومهامه 81
الفرع الثاني:الإعلان عن المزاد العلني 84
الفرع الثالث :إجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة 88
المطلب الثاني:حكم رسوا المزاد وآثاره 103
الفرع الأول:طبيعة الحكم وبياناته 103
الفرع الثاني:تكييف حكم رسو المزاد 110
الفرع الثالث: آثار حكم رسو المزاد 117
المبحث الثاني : توزيع حصيلة التنفيذ ودعوى إستحقاق الفرعية 126
المطلب الأول: توزيع حصيلة التنفيذ 126
الفرع الأول: ماهية حصيلة التنفيذ والدائنون المستأثرون بها 127
الفرع الثاني: التوزيع بدون قائمة قضائية 132
الفرع الثالث: التوزيع بالقائمة قضائية 136
المطلب الثاني: دعوى الإستحقاق الفرعية..... 142
الفرع الأول: ماهية دعوى إستحقاق ومميزاتها 143
الفرع الثاني: إجراءات دعوى إستحقاق الفرعية 147
الفرع الثالث: الحكم في دعوى إستحقاق الفرعية..... 149
الخاتمة..... 152
قائمة المراجع
الفهرس