

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص



مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون أساسي خاص

عنوان

إجراءات بيع المنقول و العقار بالمزاد العلني

تحت إشراف الأستاذ :

- بن عديدة نبيل

من إعداد الطالب :

- دحو أحمد

أعضاء لجنة المناقشة :

رئيسا
مشرفا و مقرا
عضوا مناقشا

أ / بن عديدة نبيل :

السنة الجامعية :
2017/2016

رسالة الرحمن الرحيم

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا

و لم نكن لنصل إليه لو لا فضل الله علينا أما بعد

و أهدي هذا العمل المتواضع

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله لي اللذان ساهما في

تعليمي في إتمام هذا العمل من قريب او من بعيد

و الحمد لله من قبل و من بعد.



شكر وتقدير

بسم الله و الحمد لله نحمده و نستعين به

و الصلاة و السلام على رسول الله سيد الخلق و هادي البشرية

شكري لله تعالى الذي أنار دربنا إلى الطريق الصحيح و وفقنا في انجاز هذه

الثمرة من العمل نشكره شكرا حتى يرضى.

وأتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مستغانم

وإلى جميع أساتذتي على مساعدتهم لنا.

كما أشكر الأستاذ المشرف بن عيدة نبيل على ملاحظاته الهامة ومنحه لي

الوقت بالرغم من إلتزاماته الكثيرة.

كما أشكر اللجنة على قبولها مناقشة هذا العمل البسيط ومنحها لي البعض من

وقتها.

كما أتوجه بالشكر إلى طاقم مكتبة كلية الحقوق والعلوم السياسية.



قائمة المختصرات

المختصرات باللغة العربية:

- ص.....صفحة.
- ج.ر.....جريدة رسمية.
- ق.م.ج.....القانون المدني الجزائري.
- ق.ت.ج.....القانون التجاري الجزائري.
- ق.ع.ج.....قانون العقوبات الجزائري.
- ق.أ.ج.....قانون الأسرة الجزائري.
- ق.إ.ج.ج.....قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.
- ق.إ.م.إ.....قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

p.....Page.

n.....Numéro de paragraph.

op.cit.....Oufrage cité.

Cf.....Onfortez ou conférez.

**Ibid.....Abréviation de mot latin «Ibidem » qui
Sinifie au même endroit d'un texte.**

مقدمة

مقدمة

التنفيذ نشاط إنساني يتميز عن أي نشاط آخر، إذ يفترض قاعدة سلوك يحققها في الواقع، فهو حلقة اتصال بين القاعدة القانونية والواقع، والوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع على النحو الذي يتطلبه القانون.

فالقاعدة القانونية لهذا القانون تخاطب بأوامرها إرادة الأفراد، وتعول في تنفيذها أساساً على سلوكهم المختار بمحض إرادتهم، إلا أن هذه الحالة لا تتحقق في حالات كثيرة ولأسباب متعددة ومختلفة، فقيام الالتزام مثلاً يترتب عليه وجوب تنفيذه وبالتالي فذمة المدين لا تبرا إلا بتنفيذ التزاماته، سواء كان هذا التنفيذ اختيارياً من طرف المدين، وذلك بأن يقوم طوعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه فإذا فعل ذلك لا يطرح أي إشكال لكن قد يتماطل المدين ويمتنع عن تنفيذ التزامه في الوفاء، ففي هذه الحالة يجوز للطرف المتضرر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي تجرّيه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته على اعتبار أنه في العصر الحديث، عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس، أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه، وعليه فإن من بيده سند تنفيذي لا بد أن يسلمه إلى المحضر القضائي باعتباره ممثلاً للجهة القضائية المختصة ليبدأ في إجراءات التنفيذ، حماية لحقه ولحق مدينه وكذا الغير وبناء عليه فإن الحماية القضائية المطلوبة تتحقق وتتحصر مهمة القضاء في هذا المجال من خلال القيام بأمرين أساسيين، ويكون ذلك على مرحلتين متتاليتين:

يتم في مرحلة الأولى السند التنفيذي الذي يسعى الدائن إلى الحصول عليه، وخاصة عندما يكون السند حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، بالإضافة إلى حالات أخرى منها العقود التوثيقية والمحاضر القضائية، وعليه تعرف هذه المرحلة بمرحلة إعداد الحق.

ويتم في المرحلة الثانية تمكين الدائن صاحب السند التنفيذي من الحصول على حقه من مدينه جبراً عنه، وهو ما يعرف بالحماية التنفيذية للحق، وذلك عن طريق الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها.

وعليه فالتنفيذ هو إخراج الحق الثابت في السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس وهذا هو المعنى اللغوي، أما اصطلاحاً يقصد بالتنفيذ معنيين معنى موضوعي وهو

الوفاء بالالتزام هذا الوفاء قد يكون اختياريًا وهو الأصل وقد يكون جبريًا، ومعنى إجرائي وهو استعمال القوة لاقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة، وهذا هو التنفيذ الجبري.

لذلك تناول المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل عددا من القواعد القانونية المتعلقة بالحجز المنقولات والحجز العقاري والبيع بالمزايدة العلنية و البيوع العقارية الخاصة ، ولأجل تبسيط هذه القواعد القانونية وإثرائها بهدف تفعيل الإجراءات لتكون كفيلة بضمان حقوق المتقاضي أضاف نصوصا لم تكن واردة في ظل القانون القديم ، بالتطرق للإجراءات القانونية و توضيحها بدقة من حيث الشروط و كيفيات البيع و الحكم الصادر عن البيع بالمزايدة ، و ذلك بالنص على الاجراءات السابقة لعملية البيع بالمزايدة من اعداد و تحضير المنقول و العقار و الحقوق العينية العقارية للبيع ، و كذا تحديد الاجراءات المتبعة في سريان جلسة البيع بالمزايدة و الاعتراضات التي يمكن ان يوقعها الاطراف قبل الجلسة بالاضافة إلى طوارئ جلسة البيع بالمزايدة العلنية .

والغاية من ذلك الأهمية الاقتصادية البالغة للأموال المنقولة في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى والمدن التجارية فأصبحت الأموال المنقولة في الواقع العملي حلقة من حلقات الاقتصاد، وتلعب دورا أساسيا في العجلة الاقتصادية والتجارية حتى كاد ينافس العقارات.

وكذلك ورغبةً منا في معرفة هذه الإجراءات خاصة من جانبها التطبيقي، اخترنا موضوع إجراءات بيع المنقول و العقار بالمزاد العلني نظراً لأهمية البيع من جهة ولخصوصية إجراءاته و التطبيقات القضائية فيه ومن جهة أخرى رغبتنا في إبراز ما هو جار عليه العمل من تطبيقات في المحاكم.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية البحث فيما يلي:

ونظرا لأهمية هذه الأموال المنقولة والعقارية فقد أحاطتها التشريعات الحديثة ومنها التشريع الجزائري بترسانة من القوانين لحمايتها من تعسف السلطة ومن اعتداءات الإدارة أو الأفراد.

كما أن القانون المدني وبعض القوانين الخاصة كالقانون التجاري، وغيرها من القوانين لايتسع المقام بذكرها وخصصته بنصوص قانونية معتبرة الحيابة سند ملكية وما يتفرع عن هذا الحق من حقوق أخرى، وهذا أن دل على شيء فإنما يدل على أهمية الأموال المنقولة والعقارية.

إذ يعتبر موضوع إجراءات بيع الأموال المنقولة والعقارية بالمزاد العلني موضوعا حيويا وهاما باعتبارها احد أنواع التنفيذ والمرحلة الحاسمة في حدود المنازعة القضائية والغاية من اللجوء إلى القضاء حيث يتيح الفرصة للدائن من اجل إستقاء دينه.

أسباب اختيار الموضوع:

إن اختيار هذا البحث العلمي كموضوع دراسة له عدة أسباب:

الدوافع الذاتية: تتلخص الدوافع الذاتية لاختيار هذا الموضوع

- الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع؛
- النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له؛
- إثراء المكتبة ببحث جديد قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل لإنجاز دراسات أخرى مكمله؛

الدوافع الموضوعية:

لدراسة الحجز على المنقول في القانون الجزائري فتكمن فيما يلي:

تسليط الضوء على الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة باعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، تكريسا لقاعدة الحياة في المنقول سند ملكية الأمر الذي ينتج عنه صعوبة في إثبات ملكية المدين، ولصعوبة نقل ملكية العقارات وبيعها .

إشكالية البحث:

كيف يتم التحضير للبيع العقار والمنقول و ما هي إجراءات البيع و كيفية توزيع ثمنه على الدائنين ؟.

منهج الدراسة:

لقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي الوصفي أساسا باعتباره المنهج الأصلح لمثل الموضوع وكذلك المنهج المقارن من خلال المقارنات البسيطة بين التشريع الجزائري وبعض التشريعات المقارنة كلما اقتضت الضرورة إلى ذلك.

محتويات الدراسة:

من أجل الإجابة على التساؤلات المطروحة في الإشكالية وتحقيقاً لأغراض البحث، تم تقسيم الموضوع إلى فصلين وفق الخطة التالية:

- الفصل الأول : إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني.
- الفصل الثاني: إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني.

الفصل الأول

إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني

تمهيد

نظرا للتقدم العلمي والتكنولوجي الذي أفرز منقولات ذات قيمة اقتصادية واجتماعية في المجتمع، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وضع لها قواعد إجرائية تتناسب وقيمة الأموال المنقولة، والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع الأموال المنقولة حتى لا يحرم المدين من ملكيته للأموال المنقولة، وحتى تعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلا من بيع أمواله المحجوزة بالمزاد.

إن الحجز التنفيذي هو نظام إجرائي بمقتضاه يخول للدائن الذي يحوز سند تنفيذي من السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحجز على أموال المدين المنقولة إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل 15 يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقا للمادة 612 من ق.إ.م.إ. فالحجز على أموال المدين المنقولة يرجع إلى الأهمية التي يتميز بها هذا الموضوع في الحياة العملية، إذ كثير من تصرفاتنا اليومية ترتب ديون في ذمتنا المالية وربما لا تسدد هذه الديون لمستحقيها، إما بسبب امتناع المدين عن الوفاء رغم قدرته أو بسبب عدم كفاية ذمته المالية للوفاء بذلك الدين.

ونظرا لخصوصية الأموال المنقولة وأهميتها الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، سعى القانون إلى تبسيط الإجراءات التنفيذ إلى القدر الذي يشجع ذوي العلاقة على تحصيل حقوقهم بواسطة السلطة العامة دون إطالة أو تعقيد مع الحفاظ على الحد الذي لا يضيع حقوق الآخرين من هذه الإجراءات تطبيق لإحترام سيادة القانون ومن ثم يعتبر الحجز على أموال المدين المنقولة من لحجوز التنفيذية تناوله المشرع الجزائري في المواد 687 إلى 719 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويقصد بالحجز التنفيذي وضع مال المدين تحت يد القضاء تمهيدا لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع، وهو ليس بذاته التنفيذ ولكن يمهد له، إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين وحينئذ يسقط الحجز ويزول أثره.

ولقد ميز المشرع بين حجز المنقول لدى المدين وغير المدين إلا أن دراستنا منصبة على حجز على أموال المدين المنقولة والمملوكة له، أما حجز على أموال المدين لدى الغير فهذه الأخيرة تأخذ إجراءات خاصة وهي حجز ما لمدين لدى الغير والذي تخرج عن إطار دراستنا.

والحجز على أموال المدين المنقولة هو أحد أنواع الحجز التنفيذي الذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري تخص أموال المنقولة المادية والمملوكة للمدين بياشرها الدائن بموجب سند يخول له ذلك ويتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز على أموال المدين بمقتضى أمر الحجز.

والمبدأ أنه لا يجوز للمحضر القضائي أن يشرع في إجراءات التنفيذ إلا بعد استكمال لمقدماته ما لم تكن قد تمت من قبل بحيث يصبح التنفيذ بدون هذه الإجراءات باطلاً.

وبعد انتهاء مرحلة إجراء الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة تأتي مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة، وهي مرحلة بيع المنقولات لكن قبل وضع المنقولات للبيع لا بد من تصفية كل المنازعات والاعتراضات المتعلقة بالتنفيذ على المنقولات وهذا من أجل بيع المنقولات وهي خالية من كل إشكالات القانونية التي قد تعترض سبيل بيعها بالمزاد العلني.

لذا سنتناول هذا الفصل في بحثين على التوالي، المبحث الأول سنتطرق فيه إلى إجراءات الحجز على الأموال المدين المنقولة، وهذا المبحث يقسم بدوره إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين، أما المطلب الثاني طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المدين والمبحث الثاني سنتطرق فيه إلى البيع القضائي للأموال المنقولة، وهذا المبحث كذلك يقسم بدوره إلى مطلبين يتضمن المطلب الأول نظام الإجرائي لبيع المال المحجوز، أما المطلب الثاني فيتضمن توزيع حصيلة التنفيذ.

المبحث الأول

إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة

تخضع إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة إلى سلسلة من الإجراءات التي يوجب القانون اتخاذها قبل الشروع في التنفيذ الجبري ، فلا بد من تبليغ السند التنفيذي إذ يعد هذا الأخير تكريسا لمبدأ المواجهة في التنفيذ الجبري فهو لازم رعاية لمصلحة المدين المنفذ ضده لأنه لا بد أن يحاط علما ليتمكن من التأكد مما إذا كان الدائن صاحب الحق في التنفيذ أم لا ولإبداء المعارضة في ذلك قبل اتخاذ إجراءاته كما أنه يوفر له فرصة للوفاء الاختياري ثم تتبعها مرحلة إجرائية تالية تحدد كيفية توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة وأن يكون هذا المال المراد التنفيذ عليه من الأموال التي يجوز الحجز عليها، وإذا كان الحجز على أموال المدين لا يؤدي إلى إخراجه من ملك المدين ولا إلى تخصيص الحاجز به، ولذلك يجوز أن يقوم من دائني نفس المدين بالحجز على هذه الأموال وبذلك تتعدد الحجوز على أموال المنقولة، ولا شك في أن هذا الوضع يستلزم تنظيما خاصا لكن في نفس الوقت قد تثار منازعة قانونية بمناسبة إجراء التنفيذ الجبري التي تعتبر هذه الأخيرة وسيلة قانونية تستهدف إجراءات التنفيذ وهي لازمة لزوم حق الدفاع ذاته ولا سيما أن هذه الإجراءات قد تتخذ ضد المنفذ عليه أو الغير في غيبتها وتمس حقوقهما فيمكن عن طريق هذه الاعتراضات فرض احترام هذه الحقوق، ولذا سنتناول هذا المبحث في مطلبين على النحو التالي، يتضمن المطلب الأول الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين، أما المطلب الثاني طوارئ الحجز التنفيذي.

المطلب الأول: الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين

يقتضي إجراء حجز على أموال المدين المنقولة ككل حجز ضرورة اتخاذ مقدمات التنفيذ، فلا بد من تبليغ السند التنفيذي إلى المدين وتكليفه بالوفاء بدينه وفقا لأحكام المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء أجل (خمس عشرة 15) يوما من تاريخ تكليفه بالوفاء أجازت المادة 687 ق.إ.م.إ للدائن الحجز على أموال المدين المنقولة المادية والمملوكة له بقصد وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء من أجل بيعها واستيفاء حق الدائن الحاجز من ثمنها، ومن ثمة نتناول في هذا المطلب الإجراءات المتعلقة بمقدمات التنفيذ وكذا القواعد الإجرائية

المتبعة لأجل توقيع الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة ويكون ذلك في فرعين نتناول في الفرع الأول مقدمات التنفيذ والفرع الثاني عملية توقيع الحجز .

الفرع الأول:مقدمات التنفيذ

إذا كان السند التنفيذي يعطي الحق في التنفيذ الجبري وأن المال المراد التنفيذ عليه من الأموال التي يجوز الحجز عليها،لذا فإن القانون يعلق ممارسة هذا الحق على استيفاء مجموعة من الأعمال الإجرائية يطلق عليها مقدمات التنفيذ.

وتعرف مقدمات التنفيذ بأنها من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ تجاه المنفذ عليه،وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات .

وتعرف أيضا أنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه ومع ذلك فإنها لازمة قانونيا لمباشرة التنفيذ وصحته،لهذا فمثلا تختلف إجراءات التنفيذ بحسب طريقة الحجز وبحسب طبيعة المال المحجوز عليه بينما لا تختلف بذلك مقدمات التنفيذ فهي مقدمة واحدة أيا كانت طرق التنفيذ¹ ، وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي إجراءات أولية للتنفيذ يقوم المحضر القضائي وتجدر مقدمات التنفيذ أساسها القانوني في نص المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² منه على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقا بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر 15 يوما،فمقدمات التنفيذ التي يتطلبها القانون هي التبليغ والتكليف بالوفاء بمهلة محددة وعليه ستم دراسة هذه المقدمات بالاعتماد (البند الأول) على إجراءات المتعلقة بمقدمات التنفيذ و(البند الثاني) حالات جزاء تخلف مقدمات التنفيذ ومنه سنتطرق إلى الحالات التي يكون فيها التنفيذ بدون مقدمات.

1- أحمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية،دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، ص20 .

2- المادة 612 من ق.إ.م.إ.م. تنص على أنه "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوما. تطبق في التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء أحكام المواد من 406 الى 416 من هذا القانون".

البند الأول: إجراءات مقدمات التنفيذ

إن مقدمات التنفيذ تتمثل في إجرائيين متتاليين هما :تبليغ الدائن مدينه بالسند التنفيذي ما لم يكن قد تم هذا التبليغ مع تكليفه بالوفاء في أجال المحددة قانونا ويتم هذا التبليغ عن طريق المحضر القضائي.

أولاً:تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده

لقد نصت المادة 612 المذكورة سابقا على وجوب تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده ويختلف هذا الإجراء عن التكليف بالوفاء لكن لا مانع عن توقيعهما في الوقت نفسه¹، والهدف من ضرورة تبليغ السند التنفيذي للمدين المنفذ ضده وتكليفه بالوفاء قبل التنفيذ هي إتاحة فرصة للمدين لكي يتجنب إجراءات التنفيذ الجبري ونفقاته، وذلك عن طريق الوفاء الاختياري، كما يمكنه الإطلاع على السند التنفيذي للتأكد من خلوه من العيوب الشكلية ومراقبة حق الدائن بالتنفيذ والاعتراض بالوسائل التي قررها القانون إن كان له وجه للمنازعة هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن الدائن يعتبر متسامحا مع المدين إلى أن يقوم بإعلانه بسند تنفيذي وتكليفه بالوفاء حيث تنتفي بذلك فرصة للتسامح ومنه فإن مقدمات التنفيذ في مجال التنفيذ تقوم مقام الإعذار في مقام الالتزامات²،وتتم عملية تبليغ السند التنفيذي عمليا بواسطة المحضر القضائي الذي ينتقل إلى موطن المنفذ ضده ويسلمه نسخة رسمية أو نسخة مطابقة لأصلها .

على المحضر القضائي عند تحريره لمحضر تبليغ السند التنفيذي، أن يبين فيه أن المنفذ ضده قد تسلم نسخة.

ونظرا لأهمية هذا الإجراء نص عليه المشرع صراحة في المادة 612 من قانون إجراءات المدنية والإدارية، وضمانا لوصوله وعلم المدين على ما اشتمل عليه أوجب المشرع أن يكون الإعلان لشخص المدين أو لوكيله في موطنه الأصلي وإذا تعدد المدينون وجب إعلان السند التنفيذي لكل منهم شخصا

1- عثمانى بلال، الحجز على أموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه الى نظام قانوني خاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2010، ص 44 .

أو في موطنه حتى و إن كان بينهم تضامنا أي يجب إعلان كل من تتجه النية إلى إجباره على الوفاء¹،

وإذا توفي المدين أو فقد أهليته قبل البدء في التنفيذ أو قبل إتمامه طبقا للمادة 617 من ق.إ.م.²، يبلغ السند التنفيذي والتكليف بالوفاء إلى الورثة أو ممثلهم القانوني ولهؤلاء مهلة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغهم بسند التنفيذي والهدف من ذلك إحاطة الورثة علما بوجود الحكم الذي يجهلونه وإعطائهم الفرصة ليؤدوا ما على الوارث في حدود التركة، ويتقادوا التنفيذ الجبري، ويعد التبليغ صحيحا إذا ما اتبعنا بشأنه أحكام المواد 405 إلى 416 من ق.إ.م.إ والحكمة من هذا الإجراء هي إتاحة الفرصة للورثة أو من يقوم مقام المدين لتدارك الموقف وذلك سواء بالوفاء الاختياري أو المنازعة في التنفيذ، أما تبليغ الشخص المعنوي فإنه يتم إلى ممثله القانوني أو إلى المفوض عنه أو إلى أي شخص آخر مؤهل لهذا الغرض.

ثانيا .تكليف المدين بالوفاء

يعتبر التكليف بالوفاء إجراء ثاني من إجراءات مقدمات التنفيذ، إذ يعد إجراء قائما بذاته وله استقلاله، ويختلف إجراء تبليغ السند التنفيذي عن إجراء التكليف بالوفاء، وبالتالي فمن الممكن أن يتم تبليغ السند التنفيذي وحده ومن ثم يتم التكليف بالوفاء بعد ذلك بإجراء مستقل قبل التنفيذ³، هذه الطريقة من الناحية العملية تكاد تكون منعدمة والفرض الوحيد لاستقلال التبليغ عن التكليف بالوفاء يكون فقط في حالة تبليغ السند الابتدائي القابل للطعن بالمعارضة أو الاستئناف، وعدم الطعن فيه وبعد فوات الآجال

1-أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر، ط10، 19.

2-المادة 617 من ق.إ.م.إ تنص على أنه " :إذا توفي المنفذ عليه قبل البدء في إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ ضد ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء الى ورثته جملة أو الى أحدهم في موطن مورثهم، وإلزامهم وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 أعلاه .

إذا فقد المنفذ عليه أهليته او زالت صفة من كان يباشر الإجراءات نيابة منه قبل البدء في إجراءات التنفيذ او قبل إتمامه، فلا يجوز التنفيذ، إلا بعد التبليغ الرسمي

للتكليف بالوفاء لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه، وإلزامه بالوفاء وفقا للمادتين 612 و 613 أعلاه."

3-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 205.

القانونية يصبح نهائيا ومنه بالضرورة يكون التكليف مستقلا عن التبليغ، لكن ولأجل الحصول على تنفيذ سريع يفضل بل يجب أن يتم التبليغ و الإعذار في يوم واحد وذلك في محضر قضائي واحد.

والمحضر القضائي لا يباشر هذا العمل من تلقاء نفسه وإنما بناء على طلب يقدمه له طالب التنفيذ مرفوقا بنسخة أصلية للسند التنفيذي، مع العلم أن القانون الجزائري لم ينظم شكل الطلب ولا أحكامه بل اكتفى بالإشارة إليه في المادة 611 من ق.إ.م.إ إلا أنه إذا كان مقدم الطلب من الخلف وجب عليه أن يقدم ما يثبت خلافته ويجب تبليغ السند التنفيذي إلى المنفذ ضده أي تسليمه نسخة رسمية أو نسخة مطابقة للأصل السند التنفيذي مصحوبة بالصيغة التنفيذية وذلك بموجب محضر قضائي يسمى محضر التكليف بالوفاء¹، وبالتالي يكون الدائن قد بلغ السند التنفيذي لمدينه وكلفه بالوفاء بمحتواه ولقد حددت المادة 613 من قانون إجراءات المدنية والإدارية² البيانات الأساسية التي يجب أن يشتمل عليها محضر التكليف بالوفاء. البيانات الأساسية التي يجب أن يشتمل عليها محضر التكليف بالوفاء وهي:

أ- هوية المحضر القضائي:

إن تحديد اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وتوقيعه وختمه في محضر التبليغ الرسمي من البيانات البالغة الأهمية في إضفاء الطابع الرسمي على المحضر الذي يحرره ضابط العمومي، أما وجوب ذكر العنوان المهني لا يقل أهمية في ذكر اسم ولقب لأن العنوان المهني يحدد نطاق المحكمة

1- لحسين بن شيخ أرث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر، ص 236.

2- المادة 613 من ق.إ.م.إ تنص على أنه: "يجب أن يشتمل التكليف بالوفاء، تحت طائلة القابلية للإبطال فضلا عن البيانات المعتادة على ما يأتي:

- إسم ولقب طالب التنفيذ وصفته، شخصا طبيعيا او معنويا ، وموطنه الحقيقي وموطن مختار له في دائرة إختصاص محكمة التنفيذ.

- إسم ولقب و موطن المنفذ عليه.

- تكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي ، خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما، وإلا نفذ عليه جبرا.

- بيان المصاريف التي يلزم المنفذ عليه

- بيان مصاريف التنفيذ والأتعاب المستحقة للمحضرين القضائيين.

توقيع وختم المحضر القضائي".

التي يتبعها ومن ثم التأكد من أن القائم بالتبليغ له سلطة القيام به وأنه قد قام به في حدود اختصاصه الإقليمي.

ب- هوية طالب التنفيذ

إن تحديد اسم ولقب طالب التنفيذ وصفته من البيانات الأساسية التي أشارت عليها المادة 613 المذكورة أعلاه والهدف من هذه المعلومات هو تحديد هوية الدائن تحديدا نافيا للجهالة وهذا ليتمكن المدين من إثارة دفوعه إذا لم تتوفر الصفة في طالب التنفيذ.

• موطن طالب التنفيذ

يجب أن يبين طالب التنفيذ الموطن الذي يقطن فيه فإذا كان هذا الموطن يدخل في دائرة اختصاص المحكمة التي يتم لديها التنفيذ فيكفي ذكر هذا الموطن، أما إذا كان موطن طالب التنفيذ خارج دائرة اختصاص محكمة التنفيذ فعليه اختيار موطن يدخل في اختصاصها يتم مخاطبته فيه، وإذا ألغى طالب التنفيذ موطنه المختار فعليه اختيار موطن آخر وأن يبلغ المنفذ ضده به وإلا تم اعتبار التبليغات التي قام المنفذ ضده في الموطن الأول الذي اختاره طالب التنفيذ صحيحة ونافذة .

كما أشار الأستاذ أنور طلبية، إشكالا متمثلا في حالة الغلط في اسم طالب التنفيذ فهل يؤدي ذلك الى بطلان مقدمات؟

للإجابة على هذا الإشكال ميز الأستاذ وفقا لما استقر عليه القضاء المصري بين حالتين:

في حالة التي يؤدي فيها هذا الغلط إلى التجهيل بالشخص طالب التنفيذ ففي هذه الحالة يؤدي هذا الغلط إلى بطلان الإعلان. أما في الحالة التي لا يؤدي فيها الغلط إلى التجهيل بالشخص طالب التنفيذ فإن هذا الغلط لن يؤدي إلى بطلان مقدمات¹.

ج- هوية المنفذ ضده

1- أنور طلبية، موسوعة المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، ج06، 2001، ص

إذا كان تحديد هوية طالب التنفيذ مهما فإن تحديد المعلومات الخاصة بالمدين المنفذ ضده تأخذ أكثر أهمية من ذلك بحيث يجب أن تتضمن ورقة التبليغ اسم ولقب وعنوان المدين المنفذ ضده، غير أن بيان موطن المنفذ ضده يأخذ أهمية خاصة إذ هو الذي يمكن المحضر القضائي من القيام بالتبليغ.

فالأصل أن موطن المنفذ ضده هو الموطن المذكور في السند التنفيذي محل التبليغ، لكن إذا غير الشخص المنفذ ضده موطنه ولم يعلم الدائن الموطن الجديد للمدين، فيجب تبليغه في آخر موطن معلوما له¹.

د - تحديد السند التنفيذي

ويجب أن يتضمن محضر التكليف بالوفاء السند التنفيذي المتمثل في الصورة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية ويجب أن يكون هذا السند من السندات التي تنص عليها المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب أن يتضمن تاريخ صدور الحكم ورقمه ورقم الفهرس والجهة القضائية المصدرة له، وتعيين الشيء المراد اقتضائه نوعاً ومقداراً حتى يعلم المدين بما هو مطلوب منه على وجه التحديد، ويكمن الهدف من ذلك توضيح عناصر الحق المراد التنفيذ إقتضاء له ويلزم أن يكون المطلوب مطابق لما جاء في مضمون السند التنفيذي فإن الجزاء المترتب على النقص أو الخطأ فيما يطلبه الدائن هو بطلان².

هـ - تاريخ التكليف بالوفاء

إن تاريخ التكليف بالوفاء من البيانات الأساسية خاصة تاريخ الذي تم فيه التكليف ويذكر في هذا المجال اليوم والشهر والسنة التي تم فيها التبليغ بالإضافة إلى الساعة التي تم فيه التبليغ بحيث يجب

1- عثمانى بلال، الحجز على اموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه إلى نظام قانوني خاص، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 46، 010.

2- أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 629.

أن يتضمن محضر التبليغ تاريخ تبليغ السند التنفيذي ويكون مكتوبا بالأرقام ويستحسن أن يكتب أيضا بالأحرف لتقادي أي التباس وخلو المحضر من التاريخ يجعله في حكم العدم¹.

ولهذه المعلومات أهمية بالغة يمكن حصرها بحيث يسمح معرفة تاريخ التبليغ تاريخ بداية حساب خمسة عشر 15 يوم الممنوحة للمدين للتنفيذ الاختياري ذلك أنه ليس للدائن توقيع الحجز على أموال المدين خلال هذه الفترة مع مراعاة أحكام المادة 614 من ق.إ.م.إ والتي لا تلزم الدائن بالمدة المذكورة في حالتين:

- إذا كان التنفيذ يتم بمقتضى أمر استعجالي .
 - إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفذ المعجل.
- إن معرفة تاريخ التبليغ والساعة التي تم فيها يسمح من التأكد أنه تم في أوقات التنفيذ المحددة قانونا في نص المادة 416 من ق.إ.م.إ والتي تقضي لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء، ولا أيام العطل إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي.
- بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع الجزائري حدد بدقة إجراءات التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بكل صوره وأخضع هذا التبليغ للقواعد العامة وعالج كل صورة على حدى وتتمثل فيمايلي:
- الأصل أن يتم التبليغ الرسمي شخصا إلى المدين وهذا هو الأصل العام لكن قد لا يكون المدين نفسه حاضرا في الوقت الذي ينتقل فيه المحضر إلى موطن المدين ففي هذه الحالة يكون التبليغ صحيحا إذا تم في موطن المدين إلى احد أفراد عائلته المقيمين معه ولا يصح هذا التبليغ إلا إذا كان الشخص الذي بلغ كامل الأهلية وفقا لما تقضي به المادة 410 من ق.إ.م.إ.

وقد يكون المبلغ شخصا معنويا فإن التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء يعتبر تبليغا شخصا إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الإتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض.

وإذا لم يكن للمدين موطن معروف يتم التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء وفقا لأحكام المادة 412 من ق.إ.م.إ، التي تلزم المحضر القضائي في هذه الحالة بتحرير محضر يضمه إجراءات التي قام بها

1- حمة مرامرية، التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي

مختار، عنابة، الجزائر، 2009، ص120.

ويتم التبليغ الرسمي حينئذ بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان له آخر موطن.

ونظرا لحساسية التنفيذ الجبري فقد أوجب المشرع تبليغ المنفذ ضده المقيم بالخارج بالتبليغ الرسمي للسند وتكليف المدين بالوفاء في أجل خمسة عشر (15) يوما وفقا لأحكام المادتين 404 و 405 من حيث تمديد للمقيم بالخارج وحسابه أجلا كاملا، وتمديد إلى أول يوم عمل موالي إن صادف اليوم الأخير يوم عطلة رسمية، للتذكير أن هذا الأجل هو مهلة منحت للمدين للقيام بالوفاء وبالتالي فإن تبليغ الرسمي للسند والتكليف بالوفاء في موطنه بالخارج، ولم يجعل المشرع للقاعدة استثناء كما هو وارد في المادة 406 من ق.إ.م.إ التي تنص يكون التبليغ صحيحا إلى الشخص الذي يقيم في الخارج إذا تم في الموطن الذي اختاره في الجزائر.

• التكليف بالوفاء

إن تكليف المنفذ عليه بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي ومنحه مهلة مدة خمسة عشر 15 يوما لذلك من أجل إعطاء هذا الأخير متسعا من الوقت لكي يتدبر أموره ويتمكن من سداد ما هو مطالب به فإن لم يف المدين خلال هذه المدة بتنفيذ التزامه اختياريا ستباشر إجراءات الحجز ضد ممتلكاته وبالتالي على الدائن عند تكليف مدينه بالوفاء تبيان المصاريف بما فيها أتعاب المحضر القضائي ومصاريف التنفيذ التي ستكون على عاتق المدين المنفذ عليه.

البند الثاني: جزاء تخلف مقدمات التنفيذ

إن جزاء تخلف مقدمات التنفيذ في الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة يرتب حالتين أساسيتين هما حالة عدم اتخاذ أي إجراء من إجراءات مقدمات التنفيذ، إذا بدأ الدائن في التنفيذ الجبري بالحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة والتي تقع في حيازته دون اتخاذ إجراءات مقدمات التنفيذ ضد المدين بطلت¹ إجراءات الحجز التي اتخذها الدائن الحاجز وفقا لما تقضي به المادة 612 من ق.إ.م.إ ورغم أن ذات المادة لم تنص على البطلان، ومن ثم فإن القانون استلزم أن يكون إعلان السند

1- المادة 612 الفقرة 01 من ق.إ.م.إ تنص على انه "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي..".

التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ وقيدته بقيد زمني وهو مهلة خمسة عشر يوما التي يجب أن تفصل بين إعلان السند والبدء في التنفيذ¹، ويترتب على عدم إتباع إجراءات مقدمات التنفيذ بشكل صحيح كإعلان السند والتكليف بالوفاء في سبيل التنفيذ الجبري البطلان.

فإن كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الباطل كإعلان السند دون تكليف بالوفاء، وإذا بُشر في التنفيذ قبل مضي مهلة خمسة عشر 15 يوما المقررة كمهلة قانونية تبطل.

والجدير بالذكر أن هذا البطلان ليس من النظام العام²، فهو بطلان مقرر لمصلحة المنفذ ضده، لا يحكم به إلا بناء على تمسك المدين به فله أن يتنازل عنه فيكون التنفيذ صحيحا، والتنازل يمكن أن يستفاد من سكوت المدين فيفترض تنازله عن حقه في التمسك بالبطلان المقرر لصالحه أو التمسك به وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ بتأسيس فيه مثلا على عدم علمه بالسند أو عدم احتواء الإعلان على البيانات الضرورية أو عدم احترام طريقة التبليغ، وجزاء إغفال أحد البيانات المنصوص عليه في المادة 613 من ق.إ.م.إ.

ولقد استعمل المشرع عبارة " يجب أن يشتمل التكليف بالوفاء تحت طائلة القابلية للإبطال فضلا عن البيانات المعتادة. وبالتالي فإن جزاء تخلف أحد البيانات المذكورة في المادة 613 من ق.إ.م.إ هو القابلية للبطلان، ويكون محضر التبليغ باطلا بطلان نسبيا بالأساس في الأحوال التالية.

- إذا لم يشتمل على صورة طبق الأصل من السند المراد تنفيذه، أو لم تشتمل هذه الصورة على الصيغة التنفيذية.
- إغفال ما يتعلق بتكليف المدين بالوفاء باعتبار أنه يؤكد على جدية الإجراء.
- إذا اختلف مقدار الدين في التكليف في المقدار المبين في السند اختلافا يؤدي إلى تعذر معرفة المبلغ المطلوب.

1- محمد حسنين، مرجع سابق، ص 82 .

2- مارك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنشر 2008، والتوزيع، ط 3، 2008،

وكذلك من البيانات الجوهرية حسب إحدى قرارات المحكمة العليا¹ عدم اشتغال محضر التبليغ لتاريخ التبليغ وإمضاء المحضر الذي قام به. إذا شابه عيب ما طبقا للقواعد المتعلقة بإعلان الأوراق القضائية، كما لو تم التبليغ بعد الساعة الثامنة

مساء أو في يوم عطلة رسمية لأن الليل والأعياد الرسمية مقررة للراحة.

وعليه يجب عدم إغلاق راحة الناس² وإزعاجهم إلا بأمر قضائي يسمح بالقيام بالأعمال التنفيذ خارج الأوقات والأيام المسموح بها.

والملاحظ أن الجزء الذي رتبته المشرع الجزائري عن تخلف أحد البيانات الواردة في المادة 613 من ق.إ.م.إ أن هذه البيانات لم تبلغ من الأهمية مما يترتب عن تخلفها البطلان المطلق رغم أن هذه البيانات جاءت إلزامية بنص القانون.

لكن المشرع الجزائري يرى أن في حالة غياب أحد البيانات المنصوص عليها في المادة 613 المذكورة أعلاه والمتعلقة بمحضر التكليف بالوفاء يجوز للمنفذ ضده طلب إبطال تكليف بالوفاء أمام القاضي الإستعجالي في أجل لا يتعدى خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء ليفصل في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ تسجيل الدعوى، والإبطال هنا قرر لمصلحة المنفذ عليه وحده وبالنتيجة لا يجوز للمحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها لأنه لا يتعلق بالنظام العام.

البند الثالث: الحالات التي يجوز في ها التنفيذ بدون مقدمات

الحالات التي يجوز في ها التنفيذ بدون مقدمات استوجب المشرع أن يسبق التنفيذ الجبري إعلان المدين بوجود السند التنفيذي الذي يثبت مديونيته ويبين حدودها فنص على أنه يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي وإلا كان باطلا ويجب أن يشمل هذا الإعلان على التكليف بالوفاء في أجل خمسة عشر (15) يوما، وباعتبار الإعلان إجراء لازم أيا كان طريق التنفيذ الذي سيتبعه طالب التنفيذ سواء كان تنفيذا (عينيا مباشرا أو تنفيذ عن طريق حجز المنقولات

1- قرار رقم 53790 المؤرخ في 1989/10/28، مجلة القضائية، عدد 04، 1990، ص 102.

2- المادة 416 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه " :لايجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا ولا بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل، إلا في حالة الضرورة وبعد إذن من القاضي."

أو العقارات وبيعها، كما انه إجراء لازم أيضا أيا كان السند التنفيذي الذي سيجري التنفيذ بمقتضاه حكما أو أمرا أو أيا مما يعطيه القانون القوة التنفيذية غير أن هناك حالات تستدعي التنفيذ بدون مقدمات حيث أجاز القانون التنفيذ الجبري دون حاجة إلى اتخاذ هذه المقدمات عملا بنص 614 من ق.إ.م.إ. والحالات التي يجوز فيها التنفيذ بدون مقدمات وهي كالآتي¹:

- إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي حيث تأمر المحكمة بتنفيذ الحكم بموجب مسودته ويكون ذلك في المواد المستعجلة أو في غيرها من الأحوال التي يكون فيها التأخير ضارا بالمحكوم له وفي هذه الحالة فإن التنفيذ يتم بمقتضى المسودة وقبل التسجيل الأمر ولإعمال ذلك يشترط أن يكون الحكم صادرا في مادة المستعجلة سواء كان صادر من قاضي الأمور المستعجلة أو من قاضي الموضوع في طلب وقتي رفعه إليه بالتبعية.
 - إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل لا يشترط أن يطلب احد الخصوم بل باستطاعة القاضي لما له من سلطة تقديرية أن يأمر من تلقاء نفسه، إذ يعتبر ذلك مطلوبا منه ضمنا، ويستمد الاستثناء ان مبرراتهما من الطابع الإستعجالي للخصومة وحالة الضرورة التي تقتضي التنفيذ المعجل لتلك الأحكام والأوامر التي تتطلب السرعة في التدخل لحماية الحقوق والمراكز القانونية من أجل تدارك الضرر.
- ويضيف الفقه حالتين ،حالة تنفيذ حكم رسو المزاد إذ لا يلزم إعلان الحكم في مواجهة المشتري الذي رسا عليه المزاد

حالة الحجز التحفظي سواء كان محله في حيازة المدين أو في حيازة الغير، إذ لا يلزم فيه التبليغ وعلة في ذلك حتى يفاجئ الدائن مدينه فلا يتمكن هذا الأخير من تهريب أمواله.

يتضح لنا مما سبق انه غير هذه الحالات يستوجب على المحضر القضائي أن يبادر باتخاذ مقدمات التنفيذ عند التنفيذ الجبري لجميع السندات ومهما كانت طبيعة الأموال المراد الحجز عليها.

1- المادة 614 من ق.إ.م.إ. تنص على أنه" يجوز إجراء التنفيذي الجبري بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء

بما تضمنه السند التنفيذي، دون مراعاة الآجال

المنصوص عليها في المادة 612 أعلاه بما يأتي:

-إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي

- إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل".

الفرع الثاني : عملية توقيع الحجز

يقصد بالحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن بحوزته سند تنفيذي على الأموال المنقولة المادية المملوكة للمدين والتي تكون في حيازته بهدف وضع هذه الأموال المحجوزة تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها واستيفاء الدائن من ثمنها، فالقانون لا يوجب اتخاذ إجراءات الحجز في ميعاد معين بعد انقضاء اليوم التالي لإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء، إلا أن الاعتبارات العملية تقتضي الإسراع في توقيع الحجز¹ حتى لا يقوم المدين بتحويل أمواله.

ومن ثم فإن إجراءات الحجز على أموال المدين تستوجب منا إلقاء الضوء على الإجراءات الواجب إتباعها حتى يتم توقيع الحجز على أموال المدين وتتم عملية توقيع الحجز على أموال المدين المنقولة بعمل قانوني مركب من ثلاث عناصر هي استصدار أمر الحجز وتبليغه ثم إعداد محضر الحجز والجرد.

البند الأول: طلب استصدار أمر الحجز

بالرجوع إلى المادة 687 من ق.إ.م.إ.² فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء فلا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد الحجز عليها وعند الاقتضاء رئيس محكمة موطن المدين بناء على طلب الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

بعد قيام المحضر القضائي بمقدمات التنفيذ بتبليغ محضر التكليف بالوفاء للمدين وانتهاء المدة المقررة للوفاء الاختياري بما تضمنه السند التنفيذي المبلغ له يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع المدين عن التنفيذ ليتقدم بعدها بطلب استصدار أمر الحجز إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها

1- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، ص 113.

2- المادة 687 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ. الجزائري تنص على أنه: "يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء في موطن المدين".

الأموال المراد الحجز عليها فيقوم رئيس المحكمة بمراقبة الوثائق التي يصدر بموجبها أمر الحجز لمباشرة الحجز التنفيذي على أموال المدين المنقولة مهما كانت وأينما وجدت وضرب الحجز عليها ووضعها تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيها.

بعد تأكد رئيس المحكمة من أن مقدمات التنفيذ كانت مستوفية لشروطها سألته الذكر وأنها تمت وفق إجراءات قانونية وكذا قابلية المال للحجز من عدمه بعدها يصدر رئيس المحكمة أمر بالحجز على أموال المنقولة للمدين¹.

والواقع إذا كان الدائن حائزا لسند تنفيذي مهور بالصيغة التنفيذية فهذا يعتبر في حد ذاته إذنا من القضاء لتوقيع الحجز، وطالما بيد الدائن سند تنفيذي وقد قام بإعلانه إلى المدين وتكليفه بالوفاء، فهذا كافي لتبرير توقيع الحجز دون استصدار أمر من القاضي وهذا ما سارت عليه التشريعات المقارنة كالتشريع الفرنسي والتشريع المصري².

وفيما يتعلق بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه فقد عالجته المشرع من خلال نص المادتين 688 و689 من قانون إ.ج.م.إ ما إذا كان المحجوز عليه داخل أو خارج الوطن.

عملا بأحكام المادة 688 من ق.إ.م.إ إذا كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصيا وهذا هو الأصل لكن قد لا يكون المدين نفسه حاضرا في الوقت الذي ينتقل فيه المحضر القضائي إلى موطن المدين ففي هذه الحالة يكون التبليغ صحيحا إذا تم في موطن المدين إلى أحد أفراد عائلته المقيمين معه ولا يصح هذا التبليغ إلا إذا كان الشخص الذي بلغ كامل الأهلية وفقا لما تقضي به المادة 410 من ق.إ.م.إ، أما إذا كان المحجوز عليه شخصا معنويا فيبلغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي وهو ما ينسجم كذلك مع مضمون المادة 408 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنه "ويعتبر التبليغ الرسمي إلى الشخص المعنوي شخصيا، إذا سلم محضر التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي أو لأي شخص تم تعيينه لهذا الغرض"، عملا بأحكام المادة 688 الفقرة 01

1- احمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار

النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005، ص 174.

2- نفس المرجع، ص 174.

وإذا تم الحجز بغياب المدين أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ الرسمي بالحجز طبقاً لأحكام المادة 412 من ق.إ.م.إ التي تلزم المحضر القضائي في هذه الحالة بتحرير محضر يضمنه الإجراءات التي قام

ويتم التبليغ الرسمي حينئذ بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة ومقر البلدية التي كان له بها آخر موطن .

توضع الأموال تحت يد القضاء بإجرائيين أساسيين هما انتقال المحضر القضائي فيحصل توقيع الحجز بأن ينتقل المحضر القضائي إلى المكان الذي توجد فيه الأشياء المراد الحجز عليها، فيقوم المحضر بجرد هذه الأموال في مكان تواجدها وتعيينها تعييناً دقيقاً مع وصفها وتحرير محضر حجز وجرد في ذات المكان الذي تم توقيع الحجز فيه، والحكمة من ذلك منع تحرير محاضر الحجز دون انتقال المحضر القضائي إلى المحل الذي توجد فيه الأموال المنقولة المطلوب حجزها وكل حجز يجريه المحضر القضائي خارج مكان الأموال المنقولة يقع باطلاً¹.

والأصل العام أن القانون لا يوجب اتخاذ إجراءات الحجز في ميعاد معين بعد انقضاء اليوم التالي لإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء، إلا أن الاعتبارات العملية تقتضي الإسراع في توقيع الحجز حتى لا يقوم المدين بتهريب أمواله بالرجوع إلى المادة 369 من قانون الإجراءات المدنية والمادة 687 الفقرة

02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء ميعاد الإلزام بالدفع خمسة عشر (15) يوماً بل لا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها المكان الذي يتم فيه الحجز، هذا الأمر إذا لم يبلغ أو بلغ و لم يتم الحجز في أجل شهرين من تاريخ صدوره اعتبر لاغياً بقوة القانون².

استحدثت المشرع هذا الحكم حتى يغلق الباب أمام تماطل المحضرين في توقيع الحجز .

1- حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص24

2- المادة 690 الفقرة 01 من ق.إ.م.إ تنص على أنه: "إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، اعتبر الأمر لاغياً بقوة القانون..."

ولدراسة إجراء انتقال المحضر القضائي إلى مكان تواجد الأموال يقتضي التعرض لبعض المسائل المرتبطة به فالقيام بهذا العمل كقاعدة عامة خلال الأوقات المسموح بها وعليه ينبغي على المحضر عند انتقاله لمكان الحجز أن يراعي المواعيد الإجرائية التي تمنع إجراء الحجز بحيث لا يجوز توقيع الحجز قبل الساعة الثامنة صباحا أو بعد الثامنة مساء ولا أيام العطل الرسمية لان الليالي والعطل الرسمية مقررة للراحة إلا في حالة الضرورة المقررة بإذن من قاضي الأمور المستعجلة.

والجدير بالذكر أن المشرع الفرنسي والمصري¹ 2 قد جعل من حضور الدائن الحاجز وقت توقيع الحجز سبب في بطلانه (المادة 355 من قانون مرافعات مصري)، أما التشريع الجزائري فلم يتضمن نص في هذا الأمر، وعليه و مراعاة لحالة المدين النفسية وحتى لا يكون الحجز وسيلة للكيد وإظهار للتشفي بما قد ينتج من مصادمات بين الدائن والمدين فانه يكون من الأحسن عدم اصطحاب المحضر للدائن، وإذا كان حاضرا أن يطلب منه مغادرة المكان حتى يتمكن المحضر من توقيع الحجز في جو من الهدوء.

وتجدر الإشارة أن هذا المنع يقتصر على حضور طالب التنفيذ عند توقيع الحجز فقط فيجوز حضوره وقت البيع كما أن هذا المنع يقتصر على حضور الدائن الحاجز نفسه فيجوز حضور شخص من طرفه أثناء توقيع الحجز كأحد مستخدمي الحاجز أو وكيل له أو خادم عنده وهذا الحضور مفيد لإرشاد المحضر على الأموال المنقولة المطلوب حجزها، والمحضر القضائي في انتقاله إلى مكان الحجز يجوز له أن يفتح أبواب المنازل والحجرات والأثاث، إذ تنص المادة 627 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يصرح للمحضر القضائي أن يفتح أبواب المنازل والحجرات والأثاث لتسهيل مأموريته في حدود ما تستلزمه مقتضيات التنفيذ، وهذا يعني لا يجوز له كسر الأبواب أو فض الأقفال بالقوة أو تذليل المقاومة في غير حضور رجال السلطة العامة وذلك لخطورة هذا الأمر الذي يتم عادة في غياب أصحاب المحل المطلوب إجراء الحجز فيه أو لتعنتهم مما يستلزم أن يكون مع المحضر رجل مسؤول يؤيد ويشهد بسلامة تصرفه، وأن المشرع أعطى حرية للمحضر في التصرف وفقا لمقتضيات التنفيذ، فهذا لا يعني أن يتصرف كما يحلو له² فإذا لقي المحضر مقاومة أو تعديا وجب

1- أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص410

2- القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص98.

عليه أن يتخذ جميع الوسائل التحفظية لمنع الاختلاس وله أن يطلب معونة القوة العمومية إذ تنص المادة 601 من ق.إ.م.إ لأجل تنفيذ هذا الحكم، القرار ... على النواب العامين ووكلاء لجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء كما تنص المادة 610 من ق.إ.م.إ إذا وقعت إهانة للموظف القائم بالتنفيذ أثناء أداء وظيفته فعليه أن يحرر محضر بالتعدي(، وذلك لان المحضر القضائي ضابط عمومي والتعدي عليه يعتبر بمثابة التعدي على السلطة التابع لها وهي السلطة القضائية).

ويقوم المحضر القضائي بجرد الأموال المراد حجزها في مكان تواجدها وتعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها وتحرير محضر حجز وجردها وكل حجز يجريه المحضر القضائي خارج مكان الأموال المنقولة يقع باطلا حيث يجمع الفقه على أن محضر الحجز يعد من الإجراءات الجوهرية بل هو إجراء المعتبر قانونا لحجز أموال المدين المنقولة¹.

ومحضر الحجز يعتبر ورقة من أوراق المحضرين ولذلك يجب أن يشتمل على بيانات أوراق المحضرين التي نصت عليها المادة 406 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، فضلا عن هذه البيانات العامة التي يجب أن يتضمنها محضر الحجز فإنه يجب أن يشتمل أيضا على البيانات الخاصة التي نصت عليها المادة 691 من ق.إ.م.إ.

وإذا كان الحجز واردا على ثمار متصلة أو مزروعات قائمة قبل جنيتها أو قطعها وجب على المحضر أن يبين موقع الأرض واسم الحوض ورقم القطعة ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات وعدد الأشجار ونوعها وما ينظر أن يحصد أو يجنى أو ينتج منها وقيمتها على وجه التقريب².

وإذا وقع الحجز على مصوغات أو سبائك ذهب أو فضة أو من معدن نفيس آخر أو على مجوهرات أو أحجار كريمة فتوزن وتبين أوصافها بدقة في محضر الحجز وتقوم هذه الأشياء بمعرفة خبير يعين بأمر على عريضة أو من طرف الإدارة المكلفة بدمج المعادن الثمينة وهذا بحضور المدين أو ممثله القانوني أو بعد صحة التكليف بالحضور، وفي جميع الأحوال يرفق تقرير الخبير بمحضر الحجز وإذا اقتضى الأمر نقل الأشياء لوزنها أو تقييمها فإنه يجب أن توضع في حرز مختوم وان يذكر ذلك في

1- المادة 692 من ق.إ.ج.م.إ

محضر مع وصف الأختام¹، والهدف من تقويم هذه الأشياء هو منع بيعها بأقل من قيمتها، و الأمر بتقسيمها عينا بين الدائنين إذا استوجب الأمر، فهذا التقويم إذن من البيانات الجوهرية اللازمة وإغفالها يضر بمصلحة الحاجز أو المحجوز عليه على السواء.

وإذا وقع الحجز على لوحات الفنية وأشياء ذات قيمة خاصة، وجب وصفها وتقييمها بمعرفة الخبير الذي يعين من قبل رئيس المحكمة بموجب أمر العريضة وفقا للمادة 694 من ق.إ.م.إ. 3 .

وإذا وقع الحجز على مبالغ مالية موجودة في مسكن المدين أو في محله التجاري، يجب على المحضر القضائي أن يبين مقدارها في محضر الحجز ولا يتركها في حيازة المدين أو الحارس، ويقوم على الفور بالوفاء بقيمة الدين للدائن الحاجز مقابل وصل.

وبالنسبة للحيوانات إذا وقع الحجز على الحيوانات يجب تعيين نوعها وفصيلتها وعددها ووصف سنّها وقيمتها التقريبية، وتبقى في حراسة المحجوز عليه.

إذا وقع الحجز على مبالغ مالية بعملة أجنبية قابلة للتداول، يجب على المحضر القضائي أن يبين نوعها ومقدارها ويقوم بتحويلها في بنك الجزائر مقابل قيمتها بالدينار وفي قيمة الدين والمصاريف للحاجز² .

إذا خلا محضر الحجز والجرد من احد البيانات المحددة في نص المادة 691 من ق.إ.م.إ. كان قابلا للإبطال خلال أجل عشرة أيام من تاريخه يرفع طلب الإبطال من كل ذي مصلحة عن طريق دعوى إستعجاليه أمام رئيس المحكمة الذي يجب أن ينطق بالحكم خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ رفع الدعوى.

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يترتب البطلان بمجرد إغفال بيان من البيانات المذكورة في المادة 691 من ق.إ.م.إ. الجزائري، بل يجب إعمال القاعدة الأساسية في البطلان المنصوص عليها في المادة 60 من ق.إ.م.إ.، التي تنص على أنه لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه.

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 248.

2- المادة 695 من ق.إ.م.إ.

ويستخلص من نص المادة 60 المذكورة أعلاه أن البطلان المقرر لمصلحة المدين يجب أن يقتصر بشرطين وهما:

- وجود نص يتضمن البطلان.
- إثبات الضرر من طرف من يتمسك بالبطلان

ورغم أن القانون يعتبر الأشياء محجوزة بمجرد ذكرها في محضر الحجز ولو لم يتم تعيين حارس عليها إلا أنه ا واستغلالها مع ذلك يستوجب القانون تعيين حارس على الأموال المنقولة للمحافظة عليها ولإدارتها إن كانت مما يحتاج للإدارة و الإستغلال.

المطلب الثاني :طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المنقولة

تعرض سير المعاملة الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة، بالإضافة إلى الطوارئ التي تنطبق على كل أنواع المعاملات التنفيذية إلى الطوارئ خاصة تتعلق بالاشتراك في الحجز، وبإدعاء استحقاق الأموال المحجوزة حجزا تنفيذيا وتبعا لذلك نعالج في الفرع الأول تدخل دائنين آخرين في الحجز وفي الثاني دعوى إسترداد أموال منقولة.

الفرع الأول :تدخل الدائنين

نظم المشرع الجزائري نظام تدخل الدائنين في الحجز على أموال المنقولة لدى المدين في مواد 700 و 701 من ق.إ.م.إ هذا النظام يقوم على نظام الإشتراك في الحجز والفكرة الجوهرية الكامنة تحت نظام الإشتراك في الحجز تكمن أنه نظام مغاير لنظام الحجز الأول مما يترتب على تدخل الدائنين إلى تعدد الحجوز وما ينتج عنه من آثار من جراء التدخل.

البند الأول: إجراءات التدخل في الحجز

القاعدة أن أموال المدين تم حجزها بحجز أول فهي قد تم وضعها تحت يد القضاء ولكنها تظل على ملكه فهي في الإرتهان لباقي الدائنين لأن الحجز الأول لا يولد أية أولوية أو اختصاص للحاجز الأول، وبما أن هذه الأموال مملوكة للمدين فيجوز لأي دائن آخر توقيع حجز جديد عليها، غير أن القاعدة في القانون تقضي بعدم جواز توقيع حجز ثاني على شيء سبق حجزه، وذلك لأن الشيء قد

وضع بموجب الحجز الأول تحت يد القضاء وعين عليه حارس وتم الإعلان عن بيعه وبالتالي فلا يتصور طلب وضعه تحت يد القضاء وتعين حارس والإعلان عن بيعه مرة ثانية.

وهذا يعني أن سماح بتعدد الحجز سيؤدي إلى تعدد إجراءات الحجز على مال واحد، وهذا أمر غير مبرر لأن الغاية من الحجز تتحقق بمجرد إيقاعه للمرة الأولى، فضلا عن أن المال الواحد لا يباع إلا مرة واحدة، كما أن السماح بتعدد الحجز سيؤدي إلى اضطراب الإجراءات وتعقيدها وزيادة في النفقات وضياعا للوقت، ولكن هل يعني هذا التفريط بحقوق الدائنين الآخرين خصوصا وأن الدائن الحاجز يعمل لتحقيق مصلحته الشخصية، وهو لا يمثل غيره من الدائنين؟.

في الواقع هذا غير ممكن لأنه يتعارض مع القاعدة القاضية بأن أموال المدين ضامنة للوفاء بجميع حقوق الدائنين، وعليه استقر الفقه والقانون على جواز تعدد الحجز بشرط أن لا يتم الحجز التالي بذات الحجز الأول، وإنما ينبغي أن يتم وفق نظام التدخل أو الاشتراك في الحجز، والقاعدة التي تسود الفقه الإجرائي "أن الحجز بعد الحجز لا يجوز" لا تعني كما يبدو في الظاهر منع تعدد الحجز على المال الواحد وإنما تعني عدم جواز توقيع حجز جديد بذات الإجراءات الحجز الأول بحيث لا يبدأ الحاجز الثاني إجراءات الحجز من جديد بل يتدخل في إجراءات الحجز القائم¹.

وهذه القاعدة مقررة لمصلحة المدين ودائنيه على السواء إذ يؤدي إلى توفير النفقات والوقت والجهد ومنع إضطراب الإجراءات، فالمال يتم وضعه تحت يد القضاء بالحجز الأول وليس من المنطقي أن يبدأ الحاجز الثاني من جديد إجراء وضع هذا المال تحت يد القضاء وهو موضوع من قبل، ولو افترضنا أن كل دائن يبدأ الحجز من جديد، فإن ذلك سوف تتبع حتما تعدد الحراسة وتعدد الحراس وتعدد أجورهم وبالتالي كما أن ذلك سوف يؤدي إلى ترك زمام السير في إجراءات البيع والإعلان عنه في أيدي متعددة وذلك تعقيدا للأمور مما ينتج عنه إضطراب في الإجراءات فالحجز أيا كان نوعه أو ترتيبه يؤدي إلى بيع المال فيجب أن يتم التنسيق بين هذه الحجز حتى يتم البيع في يوم واحد إذ من غير المتصور أن يرد بيعان أو أكثر على مال واحد، فيحق للدائنين الآخرين عند علمهم بالحجز ولم يتم البيع التقدم إلى المحضر م وتسجيل إنضمامهم إلى الحاجز الأول، لأنه لا يجوز ضرب حجز ثاني

1- علي هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث، مسقط، 2009، ص

على نفس المحجوزات وإنما يكفيهم تقديم اعتراض أمام المحضر القضائي وتدخل في الإجراءات الحجز والبيع طالما يحوزون على السندات التنفيذية هذا ما نصت عليه المادة 700 من ق.إ.م.إ، ويتم التدخل عن طريق جرد الأشياء المحجوزة، على أنه إذا إنتقل المحضر القضائي لتوقيع الحجز على أشياء كان قد سبق حجزها وجب على الحارس المعين عليها أن يبرز له صورة محضر الحجز ويقدم الأشياء المحجوزة، أما إذا تعمد الحارس عدم إبراز صورة محضر الحجز الأول للمحضر ترتب على ذلك الإضرار بأي من الحاجزين الأول أو الثاني فانه يعاقب بعقوبة تبديد الأموال المحجوزة¹، وهذه الحالة لا يقوم المحضر القضائي بتوقيع حجز ثاني بذات إجراءات التي تم بها بيع الحجز الأول، ولكن يجب عليه أن يقوم بتحرير محضر جرد يجرّد فيه الأشياء التي سبق حجزها، ويجب أن يشمل هذا المحضر على البيانات التي سبق ذكرها في محضر الحجز الأول مع الاكتفاء بالنسبة لبيان الأشياء المحجوزة ووصفها وتقدير قيمتها على نقل ما جاء في محضر الأول بعد التأكد من صحتها كما يجب أن يذكر في محضر الجرد نفس يوم البيع الذي سبق

تحديده في محضر الحجز الأول، إذ الهدف الأساسي من التدخل في الحجز عن طريق جرد الأشياء المحجوزة هو بيع ذات المال المحجوز في يوم واحد بالنسبة لجميع الحاجزين وبعد الانتهاء من جرد الأشياء المحجوزة يجب على المحضر أن يعين حارس الحجز الأول حارسا عليها إن كانت في نفس المحل.

ومؤدا قاعدة التدخل في الإجراءات مقررة لمصلحة المدين ودائنيه على السواء إذ تؤدي إلى توفير النفقات والوقت والجهد ومنع اضطراب الإجراءات.

البند الثاني: آثار التدخل

1- أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي، مصر، 1994، ص 690.

إذا كان تدخل دائنين الآخرين في الحجز على أموال المدين هو بمثابة حجز جديد فإنه لا يتصور حصوله إلا إذا تم التدخل قبل البيع، لأن التدخل بعد البيع يعد حجزاً على الثمن تحت يد المكلف بالتنفيذ ويخضع لأحكام المقررة لحجز ما للمدين لدى الغير¹ الذي يخرج عن إطار دراستنا.

ويترتب على التدخل في الحجز عدة آثار قانونية:

- التزام المحضر بمراعاة ديون الحاجزين اللاحقين الذين ابلغوا بحجوزاتهم على نفس أموال المنقولة فلا يجوز له أن يكف عن البيع إلا بعد أن يصل الثمن المتحصل من بيع هذه الأشياء القدر الذي يكفي للوفاء بديونهم جميعاً.
- يشترك جميع الدائنين الحاجزين في اقتسام ثمن بيع الأموال المنقولة المحجوزة على وجه المساواة ما لم يكن لأحدهم حق الأفضلية وإذا لم يكف ثمن البيع لوفاء جميع الديون فإنهم يقسم بينهم قسمة الغرماء.
- الحل محل الحاجز الأول، القاعدة أنه على الرغم من تدخل الدائنين في الحجز فإن الحاجز الأول يظل دائماً هو صاحب الحق في مباشرة إجراءات الحجز ومتابعتها إلى أن يتم بيع الأشياء المحجوزة، لكن إذا لم يباشر الحاجز الأول الإجراءات المؤدية إلى البيع عن إهمال أو تواطؤ مع المدين للإضرار بالدائنين المتدخلين أو بسبب خصومة على حقه فيجوز للدائنين المتدخلين أن يحلوا محله في إجراء البيع.
- مبدأ استقلال الحجوز الموقعة على ذات المال².

ولا ينتج الحجز أثره إلا بتمام الإعلان المنصوص عليه في المادة 701 من ق.إ.م.إ. الجزائري إعلاناً سليماً وكل ذلك يؤكد أن كلا الحجزين الواردين على ذات الأموال المنقولة لدى المدين تعتبر حجوزاً مستقلة بعضها عن بعض وأن جمعها وحدة المال الذي يرد عليه الحجز.

1- بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط 2، ص 205.

2- أحمد مليجي، المرجع السابق، ص 693.

• يصبح حارس الأموال المحجوزة مسؤولاً قبل الحاجز الأول وقبل معترض على الحجز لكن إذا أهمل حارس الحجز في أداء ما تتطلبه الحراسة كان مسؤولاً في مواجهة الدائن المعارض في رفع الحجز فضلاً عن مسؤوليته.

• أثر البطلان الحجز الأول على الحجز التالية الموقعة على ذات المال.

سبق أن ذكرنا الحجز الموقعة على ذات المال لدى المدين تعتبر حجوزاً مستقلة عن بعضها البعض ونتيجة لذلك فإن بطلان الحجز الأول لا يؤثر على الحجز الثاني مادام هذا الأخير يعتبر في ذاته صحيحاً من كافة الوجوه فإذا أبطل الحجز الأول تستمر مباشرة الإجراءات وتباع الأموال المحجوزة لمصلحة الحاجزين اللاحقين، فلا يرتبط مصير الحجز التالية بمصير الحجز الأول عملاً بأحكام المادة 701 الفقرة 03 التي تنص " إذ صرح ببطلان الحجز الأول، فلا يؤثر ذلك على الحجز اللاحقة على نفس الأموال المنقولة إذا كانت صحيحة"، وبالتالي فإن الحجز متى كان صحيحاً لا يتأثر ببطلان الحجز السابق عليه اعتباراً بأن كل حجز يكون عملاً إجرائياً مستقلاً تتوافر فيه عناصر العمل الإجرائي ولا يعتمد في صحته على الحجز السابق.

الفرع الثاني: دعوى استرداد

إذا كان المدين بإمكانه الاعتراض على الحجز والمطالبة ببطلان الحجز وفقاً لأحكام المادة 643 من ق.إ.م.إ. فإن القانون منح الغير حق الاعتراض على الحجز إذا ادعى ملكيته للأموال المنقولة الواقع عليها الحجز فمنحه الحق في رفع دعوى استرداد الأموال ومنح الإختصاص بشأنها لقاضي الإستعجال وفقاً لأحكام المادة 717 من ق.إ.م.إ.

وقد تكون الأموال المطلوب توقيع الحجز عليها أو التي يُوقع الحجز عليها بالفعل مملوكة للغير، ويكون حائزاً لها لمجرد كونه مستأجراً أو مستعيراً أو منتقلاً أو مودعاً عنده، كما إذا كانت مملوكة للزوجة ويراد الحجز عليها من دائن الزوج، أو العكس أو تكون مملوكة لعدة أشخاص ويراد حجزها وفاء لدين أحدهم أو بعضهم فقط وقد لا تكون الأموال المنقولة محل الحجز مملوكة للغير وإنما يكون له عليها حق يخول له انتفاع بها كأن يكون منتقلاً أو مالك رقة فقط الأمر الذي يتعارض مع الحجز على هذه الأموال وبيعها وتسليمها إلى من يشتريها لذلك وضع المشرع طريقاً يلجأ إليه الغير ليعترض على إجراءات الحجز أو بتعبير آخر ليطلب ملكية الأشياء المحجوزة وبطلان الحجز تبعاً لذلك هذا الطريق هو دعوى الاسترداد المنصوص عليها في المادة 716 من ق.إ.م.إ. .

البند الأول: مفهوم دعوى الاسترداد

دعوى الاسترداد هي منازعة موضوعية التي يرفعها شخص من الغير يدعي ملكية الأموال المنقولة المادية المحجوزة أو أي حق يتعلق بها ويطلب تقرير حقه على هذه الأموال وقف بيعها لتعارضه مع حقه عليها ولا تعتبر المنازعة دعوى استرداد إلا إذا رفعت بين الحجز والبيع فالدعوى الموضوعية التي يرفعها صاحب الحق قبل الحجز أو بعد البيع هي دعوى حق عادية لا تخضع لقواعد دعوى الاسترداد، كذلك لا تعتبر دعوى استرداد الدعوى الخاصة بالملكية التي ترفع بصدد إجراءات تنفيذ جماعي، فإذا رفع شخص دعوى بملكية محل تجاري اتخذت بشأنه إجراءات قائمة على الحكم بإشهار إفلاس المدين، فإن هذه الدعوى لا تخضع لقواعد دعوى الاسترداد ولا تعتبر دعوى استرداد الدعوى التي ترفع متعلقة بالحجز الاستحقاق، ذلك أن دعوى الاسترداد ترمي إلى وقف البيع، والحجز الاستحقاق لا يؤدي إلى البيع وإنما إلى التنفيذ المباشر¹.

وقد نص المشرع الجزائري على دعوى الاسترداد الأموال المنقولة المحجوزة ضمن نص المادة 716 من ق.إ.م.إ.

على أن ترفع دعوى استرداد المشار إليها في المادة 716 أعلاه أمام قاضي الاستعجال ضد الدائن الحاجز والمحجوز عليه والحاجزين المتدخلين إن وجدوا بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع. وبما أن دعوى الاسترداد هي أداة قانونية لإثبات حق المسترد على أموال المحجوز عليها بغية إيقاف البيع ويجب أن ترفع الدعوى بعد توقيع الحجز وقبل عملية البيع.

ونظرا لأهمية هذه الدعوى فقد أخضعها المشرع الجزائري من ناحية إجراءاته أو أثارها لقواعد خاصة بها وذلك لتنماشى مع المقصود منها وهو التوفيق بين مصلحة الغير الذي قد يكون على حق في

1- فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995، ص

ادعائه مما يوجب حماية حقه وكذلك وحماية للدائن الحاجز بحيث لا يجب أن يترك مصير التنفيذ معلقا حتى يفصل في دعوى المطالبة بملكية الأموال المحجوزة¹.

تخضع دعوى الاسترداد من حيث الإثبات إلى القواعد العامة 323 و 350 من القانون المدني الجزائري وينظر القاضي الاستعجالي في هذه الدعوى باعتبارها منازعة موضوعية.

يفصل قاضي الاستعجال في اجل خمسة عشر يوم من تاريخ رفعها ويصل بالنتيجة، إما بالحكم لصالح طالب الاسترداد المسترد فيحكم له بأحقية في ملكية الأموال المنقولة المحجوزة على أساس أنه رفع على مال مملوك للغير، إما إذا تبين للقاضي الاستعجال عدم أحقية المدعي المسترد في دعواه لعدم إثباته ملكيته للأموال المحجوزة فإنه يقضي برفض الدعوى دون حاجة للبحث في صحة الحجز من عدمه، ويكون للدائن في هذه الحالة الحق في الرجوع على المدين بطلب التعويض عما لحقه من ضرر أمام قاضي الموضوع وفقا لأحكام المادة 718 من ق.إ.م.إ. الجزائري.

ويكون الأمر الاستعجالي الصادر في دعوى الاسترداد قابلا للإستئناف ويحوز الأمر الصادر في دعوى الاسترداد حجية الشيء المقضي فيه وهذا طبقا لنص المادة 300 من ق.إ.م.إ. .

لغرض حماية طالب الاسترداد من احتمال بيع المال المحجوز لشخص حسن النية قبل الفصل في دعوى الاسترداد، فيتعذر استرداد المال عند الحكم لصالحه وذلك بسبب تمسك المشتري بقاعدة الحيابة في المنقول سند الملكية، ولحمايته من ذلك فقضت المادة 716 من ق.إ.م.إ. التي تنص على أنه إذا رفعت دعوى الاسترداد الأشياء المحجوزة وجب وقف البيع من المحضر القضائي أو محافظ البيع.

1- المواد 341، 716 من ق.إ.م.إ.

المبحث الثاني

بيع المنقول بالمزاد العلني

البيع هو الخاتمة الطبيعية للحجز، فلا يمكن أن يتواصل الحجز ويستمر إلى مالا نهاية وإنما ينبغي بيع الأموال المحجوزة حتى يمكن تحويلها إلى مبلغ نقدي يحصل منه الدائن الحاجز على حقه أو توزيعها على الدائنين عند تعددهم، ويعتبر بيع الأموال المحجوزة الهدف الأساسي من إجراءات الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة بحيث يسمح للدائن استيفاء حقه من ثمن البيع، وقد نظم المشرع الجزائري إجراءات البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن البيع الجبري يجب أن يتم بالمزاد العلني ذلك أن إجراء المزاد علنيا يتيح الفرصة لكل راغب في الشراء للتقدم للمزايدة وتؤدي هذه الأخيرة بين المتنافسين إلى رفع الثمن البيع إلى أقصى حد ممكن وهذا نفع للمدين المحجوز عليه ولدائنيه، وفضلا عن الإعتبار الاقتصادي

فإن المزايدة العلنية تؤدي إلى تمكين ذوي الشأن من مراقبة صحة الإجراءات، ونظرا لأهمية هذه المرحلة فإن دراسة البيع القضائي للأموال المحجوزة يقتضي منا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول نظام الإجراءي لبيع أموال المحجوزة ثم نتناول في المطلب الثاني توزيع حصيلة التنفيذ.

المطلب الأول: النظام الإجراءي لبيع المال المحجوز

لا تبلغ إجراءات التنفيذ الجبري غايتها بالحجز وإنما لابد أن يعقب بيع المال الذي تم حجزه والحكمة من البيع ترجع إلى أنه مرحلة وسطى بين مرحلتَي الحجز والتوزيع الثمن الناتج عن البيع فهي مرحلة ضرورية ولا غنى عنها كقاعدة عامة في التنفيذ الجبري، فمرحلة البيع هي المرحلة قبل النهائية في هذا النوع من أنواع التنفيذ، وفضلا عن ذلك إن علانية إجراءات البيع تتيح الرقابة على هذه الإجراءات وتحول دون التلاعب أو محاباة بعض الأشخاص في الشراء، وعليه فإن البيع القضائي طريقة لضمان الحصول على أعلى الثمن ولتحقيق ذلك هناك جملة من إجراءات التحضيرية يتعين على المحضر أو محافظ البيع بالمزاد القيام بها.

الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع

يحدد يوم البيع في محضر الحجز فإذا لم يتم ذلك فهو الوضع القائم وخاصة بعد إحداث مهنة محافظ البيع بالمزايدة، 1 ويجوز تحديده لاحقاً ويتم ذلك من قبل المحضر القضائي أو محافظ البيع 2 بحسب الأحوال أو بمقتضى إتفاق صريح من الخصوم وهذا ما يستخلص من المادة 704 ق.إ.م.إ.

على أن المشرع وضع ضوابط واعتبارات بحيث يجب أن تراعى عند تحديد أجل وتاريخ البيع نعرضها على الوجه التالي:

يجري البيع بعد مضي عشرة (10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من محضر الحجز وتبليغه رسمياً وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، 1 بينما حددها قانون الإجراءات المدنية بثمانية أيام يبدأ من تاريخ الحجز ويمكن أن تزيد المدة عن عشرة أيام في جميع الأحوال لا تزيد عن ثلاثة أشهر ويكون ذلك باتفاق صريح صادر عن الدائن والمدين على تحديد ميعاد آخر أو كان تعديل الميعاد ضرورياً لمنع خطر انخفاض كبير في ثمن البيع أو لتقادي مصروفات حراسة لا تتناسب مع قيمة الشيء، ومع ذلك إذا كانت الأشياء المحجوزة قابلة للتلف أو عرضة لتقلب الأسعار أو بضائع على وشك إنتهاء صلاحية إستهلاكها جاز لرئيس المحكمة أن يأمر بإجراء البيع بمجرد إنتهاء من الحجز وقبل انقضاء الأجل وذلك بناء على عريضة تقدم له من طرف الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس.

والغرض من هذا الأجل يتمثل أساساً في منح المدين مهلة جديدة لتقادي بيع أمواله وذلك بمبادرته الوفاء للحاجز خلال هذه المهلة، برفع الحجز بأمر قضائي، وكذلك تمكين المدين من الاعتراض على صحة الحجز إن كان له وجه، كما تمكن الحاجز من إجراء الإعلان المناسب عن عملية البيع حتى يكثر الراغبون في الشراء فيرتفع الثمن عند البيع في المزاد ويستفيد من ذلك المدين والدائنون الحاجزون.

مع الملاحظة أن المشرع في القانون الإجراءات المدنية القديم والقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على جزاء مخالفة هذا الأجل وإذا كان المشرع لم يرتب جزاء على مخالفة ذلك، فإن ذلك لا يحول دون إمكانية المطالبة بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية¹ مع إثارة إشكال تنفيذي يطلب

1- نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 56 .

فيه وقف البيع حتى انقضاء المهلة المذكورة¹، وبالتالي فالتشريعات الإجرائية المقارنة تتفق على عدم ترك أموال المدين مهددة بإجراءات الحجز لمدة طويلة لأنه قد يحدث أن يتماطل العون القضائي المكلف بالتنفيذ ولا يتعجل بالبيع ومنه أوجبت البيع خلال مدة زمنية معينة وإلا أعتبر الحجز كأن لم يكن²

ويترتب على ذلك زوال أثار الحجز بأثر رجعي، ومعنى ذلك أن كافة تصرفات المدين تصبح نافذة في مواجهة الدائنين الحاجزين ولا يجوز بعد سقوط الحجز إجراء البيع وإذا حدث بيع كان باطلا لأن البيع يفترض لصحته وجود حجز قائم على المال وهذا ما لا يتوافر هنا، ويرى البعض أن سقوط الحجز لا يؤدي إلى سقوط إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء ومن ثم يمكن القيام بحجز جديد دون حاجة لاتخاذ مقدمات التنفيذ جديدة³.

وبخصوص المشرع الجزائري انه تدارك الأمر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأوجب إتمام البيع خلال ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه وإلا أعتبر الحجز والإجراءات التالية قابليين للإبطال.

ومع ذلك هناك حالتين يبقى الحجز حتى ولو لم يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه رسميا وهما:

- الحالة التي يتم إيقاف البيع باتفاق الخصوم على ميعاد آخر لا تزيد مدته القصوى عن ثلاثة أشهر، بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة سواء بالتجزئة أو بالجملة وفقا لمصلحة المدين .

2

- إذا أمر القضاء بمد الميعاد بمدة تزيد عن ستة أشهر تقتضي ذلك بناء على طلب الدائن الحاجز الذي لم يتمكن لسبب خارج عن إرادته من إجراء البيع في الميعاد.

والملاحظ على هذه المدة طويلة نسبيا قد يتحمل المحجوز عليه مصاريف إضافية متمثلة بالأساس في مصاريف صيانة الأشياء المحجوزة.

2- أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 429 .

3- المادة 375 من قانون المرافعات المصري.

1- أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 700 .

تنص المادة 706 من ق.إ.م.إ. تنص على أنه يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض.

ومن ثم يعود إختيار مكان البيع إلى المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة حسب الحالة، وفق ما تتطلبه عملية البيع فقد يجري البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك أو في مكان آخر بموجب أمر على عريضة إذا كان يضمن أحسن عرض وأهم عنصر في تعيين المكان تقادي الأماكن التي يغلب عليها جهالة العامة بها الأماكن الخاصة التي لا تحقق العلانية بشكل واسع¹، ومتى تم تحديد مكان البيع على هذا الشكل على المكلف بالبيع أن يختار اليوم والساعة وتوقيع البيع بالشكل الذي يتناسب مع وجود أكبر عدد ممكن من الجمهور حتى ولو كان ذلك في يوم عطلة، وفي حالة هلاك الأموال المحجوز عليها عند نقلها إلى مكان البيع تقع تبعة الهلاك على المكلف بالبيع وليس على الدائن الحاجز أو الحارس

يوجب القانون الإعلان عن البيع حتى يكثر الراغبون في الشراء ويرتفع ثمن البيع ومن ثم يستفيد المدين والحاجز من ذلك، وتختلف وسيلة الإعلان عن البيع حسب قيمة المال المحجوز أي أنه لا يتوقع إجراء عملية مزايدة دون الإعلان عنها وذلك لضمان حضور أكبر عدد من الراغبين في الشراء لتشتد المنافسة عند المزايدة وبالتالي يتحقق الهدف من المزايدة وهو الحصول على أكبر عطاء ممكن.

الأمر الذي جعل المشرع الإجرائي في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحرص على توفير الضمانات الكافية لبيع الأموال المنقولة المحجوزة حتى يحقق الغرض والهدف المشار إليه أعلاه وتتم العملية وفق مراحل ووسائل التالية:

1. بيانات الإعلان

عملا بنص المادة 706 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ. 3 يتضمن الإعلان وعلى الخصوص إسم المحجوز عليه وزمان البيع (أشهر واليوم والساعة) والمكان الذي يجري فيه البيع، وقائمة الأشياء

المحجوزة التي سيتم بيعها، ومكان وجودها وأوقات معاينتها، وشروط البيع وأضاف القانون الجديد تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة الدين

2. وسائل النشر

- يتم نشر إعلان البيع باستعماله كافة الوسائل التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة ولاسيما الوسائل التي عدتها المادة 707 الفقرة 01 من ق.إ.م.إ. والمتمثلة فيمايلي :

أ- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز.

ت- لوحة الإعلانات بكل من البلدية ومركز البريد وقابضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة.

ث- في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال تتجاوز مائتي ألف دينار 200.000 دج، كما يجوز أن يعلق الإعلان في ساحات والأماكن العمومية، ويثبت تعليق الإعلان حسب الحالة، بتأشير رئيس أمناء الضبط ورئيس المجلس الشعبي البلدي أو احد أعوانه وأحد الأعوان من الإدارات الأخرى، ويثبت النشر بنسخة من الجريدة¹.

وكان على المشرع هنا أن يترك المجال مفتوحا لإمكانية الإشهار مستقبلا عن طريق وسائل أخرى منها الإلكترونية²

والملاحظ أن في قانون الإجراءات المدنية القديم ووفقا للمادة 372 الفقرة 02 من ق.إ.م.تتص على أنه...." ويعلن عن تاريخ ومكان هذه المزادات بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الحجز."

وتبعاً لذلك يجري الإعلان عن البيع بمختلف طرق الإعلان المعروفة كالنشر في الصحف اليومية ولصق الإعلانات على أبواب المحاكم ومقر البلديات وفي المكان الذي يجري فيه البيع، فالمادة 372 ق.إ.م. قد تركت سلطة تقدير نقاط الإعلان عن البيع إلى المحضر القضائي الذي يأخذ في عين

1- المادة 707 فقرة 03 من ق.إ.م.إ

2- بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط

الإعتبار عند تحديده وسيلة الإعلان أهمية الحجز وتحدد هذه الأهمية خاصة من حيث قيمة الأموال المعروضة للبيع¹.

ثم تدارك المشرع الجزائري ذلك في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفقا للمادة 707 بنشر إعلان البيع بكل وسائل النشر التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة لاسيما أن أهمية البيع هي التي تحدد الوسيلة المعتمدة ومساواة كل البيوع تمنع تقدير ملائمة التصرف لدى الضابط العمومي، فقد يلجأ إلى الإشهار عن طريق وسيلة إعلان مكلفة مما يرفع من قيمة المصاريف مع أن الأموال المحجوزة ذات قيمة محدودة أو يبخس عملية البيع باللجوء إلى وسائل نشر محدودة .

أما ذكر الأماكن المشار إليها في المادة 707 من ق.إ.م.إ. فلم يرد على سبيل الحصر إنما لضمان حد أدنى من الإشهار لأن المشرع اعتمد لفظ " لاسيما "مما يخول للمحضر القضائي اللجوء إلى وسائل نشر أخرى يرجى منها تحقيق نتائج أفضل وبهذه الطريقة يمكن توفير ضمانات أكثر لحماية حقوق المدينين خاصة² .

الفرع الثاني: البيع بالمزاد العلني

يؤدي البيع بالمزاد إلى التنافس فيما بين المشتركين فيه، وبالتالي تباع الأشياء التي يجري عليها المزاد بأعلى ثمن ومنه تتحقق مصلحة الدائن الحاجز ومصلحة المدين المحجوز عليه على السواء حيث تتجلى مصلحة المدين الذي يرغب في البيع بأعلى ثمن ممكن حتى يسدد الدين ويستفاد من عملية الكف من البيع إن أمكن ذلك، وكذلك الدائن الذي يأمل في بيع ما يغطي قيمة الدين والمصروفات.

والحكمة من البيع بالمزاد العلني أنه يخشى أن ينتهز المشتري فرصة بيع المال جبرا عن صاحبه فيقدم له ثمن بخس، إذ يكفل المزاد العلني زيادة عدد المتقدمين للشراء والمنافسة بينهم مما يؤدي إلى رفع الثمن إلى أقصى حد ممكن وهذا مصلحة للدائنين والمدين المحجوز عليه، وذلك فضلا عن أن علانية

3- شعبان نعيمة، محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير في الحقوق، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون الجزائر، 2001 ، ص

إجراءات البيع تتيح الرقابة على هذه الإجراءات وتحول دون التلاعب أو محاباة بعض الأشخاص في الشراء.

وبالتالي يترتب على البيع انقضاء الحجز على المال المحجوز لأنه بالبيع يستنفذ الحجز غايته، وينقضي الحجز بتمام إجراءات البيع، مما يولد هذا الأخير آثار تتعلق بكل طرف من أطراف التنفيذ.

البند الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني

أولاً: إنذار بالحضور للبيع بالمزاد العلني

حيث يتم بمقتضاه إنذار المنفذ ضده بالحضور للمزايدة المذكورة والتي ستم بالمكان والزمان المحددين في الإعلان وكذا في إنذار وإعلانه بأن البيع سيتم في حضوره أو في غيابه، ويكون ذلك بموجب محضر قضائي مختوم وموقع عليه من طرف القائم بالتنفيذ.

ثانياً: تصريح بالبيع بالمزاد العلني

يقدم هذا التصريح إلى مصلحة التسجيل على مستوى مديرية الضرائب التابعة لوزارة المالية المعنية بأخذ الرسوم الجبائية كمصاريف إضافية على قيمة حتى تحضر عملية البيع لأن الدين، والتي تسدد لها من ثمن الشيء المبيع.

ثالثاً: تحرير محضر جلب

وهذا في الأوضاع التي سيحصل فيها البيع سواء في سوق عمومي أو في مكان آخر يكون من شأنه الحصول على أحسن النتائج¹، حيث ينتقل عون التنفيذ إلى مكان وجود الأشياء المحجوزة لأجل

1- المادة 372 من ق إ ج م إ

جلبها،وهنا يحضر محضر بذلك بعد التأكد من أنها غير منقوصة ثم تؤخذ وتوضع في مكان المخصص لعملية المزاد.

البند الثاني: إعداد محضر الجرد والبيع

تنص المادة 708 من ق.إ.م.إ على أنه " لا يجري البيع بالمزاد العلني، إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك،يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها ولا يجري البيع إلا بحضور عدد المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق."

يتضح من هذا النص أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألزم المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا بعد أن يجرد الأشياء المحجوزة،حيث يذهب المكلف بالبيع في اليوم المحدد للبيع إلى المكان الذي توجد فيه الأشياء المحجوزة ويقوم بجردها في محضر خاص حتى يتأكد من أنها كما هي لم يصبها تلف أو ضياع.

والجرد يتم بالمقارنة بين نتيجة حصر الأشياء المحجوزة فعلا على الطبيعة عند البيع وبين ما تم ذكره في محضر الحجز الأول أو محضر الجرد عند تدخل الدائنين الآخرين،ويترتب على هذا الجرد إعفاء الحارس من مسؤوليته إذا وجدت الأشياء مطابقة.

مع العلم أن هذا المحضر يختلف عن محضر الحجز الأول أو محضر الجرد الذي تدخل بمقتضاه دائن لاحق مع دائن سابق.

كما فرض القانون الإجراءات المدنية والإدارية كذلك المكلف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا إذا حضر المزاد عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص،وفي حالة عدم إكمال النصاب يؤجل البيع إلى تاريخ لاحق،والهدف من فرض هذا الشرط حتى تتأكد الغاية المرجوة من البيع،مع العلم أن قانون الإجراءات المدنية القديم لا يتضمن نص يشترط مثلا هذين الإجراءين وهذا ما يلاحظ في المادة 371 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على أنه تباع الأموال المحجوزة بالمزاد العلني بعد جردها وذلك بالجملة أو بالتجزئة وفقا لمصلحة المدين.

فالواقع إن كلمة الجرد تقابلها كلمة مفادها إعادة الجرد وهذا هو المعنى المراد من نص المادة المذكورة أعلاه وبالتالي فالأصح أن يقال محضر إعادة الجرد وليس محضر الجرد،و من جهة أخرى فإن هذه

المادة لا تبين كيفية إعادة جرد الأموال المحجوزة كما أنها لم تحدد الوقت الذي يجب أن يتم فيه هذا الإجراء

وطبقا للمادة 713 الفقرة 1 من قان ون الإجراءات المدنية والإدارية يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض، ولا يشترط أن يرسو المزاد بثمن معين بإستثناء المصوغات أو السبائك ومجوهرات والأحجار الكريمة إذ لا يجوز أن تباع بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبير، حيث إذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدرة لها ولم يقبل الدائن إستيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة أجل البيع إلى تاريخ لاحق وهنا تباع لمن يقدم أعلى عرض ولو بثمن اقل مما قدرت به¹.

وعلى من يرسو عليه المزاد دفع الثمن فوراً، وإلا وجب إعادة البيع على ذمته وعليه فمجرد رسو المزاد ودفع الثمن يصبح المشتري مالكا للأشياء المباعة، وذلك متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة والأشياء المحجوزة مملوكة للمدين، طبقا لنص المادة 714 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ يجب دفع الثمن نقدا ويجب أن يتزامن ذلك مع تسليم المبيع ويتم تحديد هذا الميعاد عادة في الإعلان عن البيع، على أنه وفي حالة عدم وجود شرط خاص بهذا الصدد فإنه يجب أن يتم دفع الثمن فوراً قبل إقفال المزاد .

البند الثالث: إجراءات البيع بالمزاد العلني

نتناول في إجراءات البيع بالمزاد العلني عملية المزايدة في حد ذاتها ثم تأجيلها والكف عن البيع وإعادة

أولاً: عملية المزايدة

تجري المزايدة تحت إشراف القائم بالتنفيذ المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو أقرب مكان عمومي أو في محل مخصص لذلك، ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا قدر أن من شأن البيع في ذلك المكان حضور أكبر عدد من الراغبين في المزايدة.

1- المادة 709 فقرة 1 من ق إ ج م إ

ويبدأ المزاد بمناداة المكلف بالتنفيذ على مفردات الحجز دون ثمن أساسي يبدأ به¹ وإنما يترك الأمر للمشتريين الذين يدفعهم تنافسهم للوصول إلى أعلى ثمن، ويتقدم الراغبون في الشراء². ويبدأ أول متقدم بتحديد ثمن وتجري المزايدة عليه، ويعد كل عطاء ملزماً لصاحبه، ويسقط بتقديم عطاء آخر يزيد عليه.

ثانيا : تأجيل البيع

إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية اعتمد على مبدأ تأجيل البيع القضائي في الأموال المنقولة وذلك لسببين هما:

ضعف العروض أو قلة المزايدين.

وعليه إذا تحقق أحدهما يؤجل البيع لمدة خمسة عشر (15) يوما، مع إعادة التعليق والنشر وإخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع وفي هذه الحالة تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض وبأي ثمن دون تقيد بعدد المزايدين أو القيمة الحقيقية حسب تقدير الخبير والوضع الأنسب للفقرة الثانية من المادة 708 من ق.إ.م.إ هو المادة 712 من ق.إ.م.إ لأن قلة عدد المزايدين يعد سببا من أسباب تأجيل البيع إلى تاريخ لاحق عملا بنص المادة 708 الفقرة 02 لا يجري البيع إلا إذا حضر عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة (03) أشخاص، وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق.

إذ لا يقوم المحضر القضائي بإجراء البيع إلا إذا تقدم له الدائن الحاجز طلبا بذلك والحكمة من ذلك أنه إذا لم يطلب الدائن الحاجز إجراء البيع، فقد يكون إستوفى حقه أو إتفق مع المحجوز عليه على تأجيل البيع، وإذا تعددت الحجز على ذات الأموال المنقولة فإن الحاجز الأول وحده هو الذي يباشر الإجراءات حتى لا تتعارض ولذلك له وحده أن يطلب البيع في اليوم المحدد، ولكن خشية من أن يكون الحاجز الأول قد إستوفى حقه أو إتفق مع المحجوز عليه على عدم طلب البيع إضرارا بغيره من الحاجزين فإن القانون ينص على أنه إذا لم يطلب الحاجز الأول إجراء البيع في اليوم المحدد له، ولكل حاجز آخر أن يحل محله في مباشرة الإجراءات وأن يطلب إجراء البيع بعد القيام بالنشر

1- المادة 706 فقرة 2 من ق إ م إ

2- المادة 402 من ق م

والإعلان المنصوص عليها في المادة 707 من ق.إ.م.إ وفي هذه الحالة يتم إخطار المحجوز عليه وبقية الحاجزين

ثالثا: الكف عن البيع

لا يشترط وجود تناسب بين مقدار المحجوز من أجله وقيمة الأموال المحجوز عليها، كما أن للحجز أثر كلي أي أنه يقيد سلطة المدين المحجوز عليه في التصرف في المال المحجوز عليه أيا كانت قيمة الدين، ولذلك قد يقع الحجز على أموال منقولة تفوق قيمتها قيمة الدين المحجوز من أجله، ولما كان الغرض من البيع هو الحصول على ما يكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف التنفيذ، ولذا أقر القانون أنه من الإضرار بمصلحة المدين أن تباع كل أمواله جبرا عنه إن كان بعضها يفي بحق الدائنين الحاجزين، ومن أجل ذلك تبني المشرع الجزائري صراحة نظام الكف عن البيع في المادة 713 الفقرة 02 من ق.إ.م.إ حيث يوقف البيع بقوة القانون عن باقي أمواله المنقولة إذا نتج عن بيع جزء منها مبلغ كافٍ للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصاريف وتسلم أمواله المنقولة التي لم يتم بيعها إلى المدين فورا، ويترتب الكف عن البيع أن تصبح باقي الأموال المنقولة المحجوز عليها والتي لم يتم بيعها طليقة من قيد الحجز، وثم تصبح تصرفات المدين نافذة سواء كانت سابقة أو لاحقة على الحجز، حتى ولو ثبت فيما بعد أن المحضر القضائي كان مخطئا في تقديره فلم تكف المبالغ المحصلة للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين وبمصاريف التنفيذ، وعندئذ يكون المحضر القضائي مسؤولا في مواجهة الحاجزين¹.

رابعا: إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف

بما أن القانون يلزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن فورا أو في أجل محدد في شروط البيع، إلا أنه قد يحدث أن يتخلف المزاد عن دفع الثمن، وذلك بإجراء مزاد جديد ويكون ملزما بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن الثمن الأول الذي كان مفروضا أن يأخذ به الأموال المنقولة ويعتبر محضر البيع سندا تنفيذا بفرق الثمن بالنسبة إليه، ولكنه لا يستفيد من فرق الثمن² إذا زاد ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول، بل تستحق هذه الزيادة للمدين ودائنيه.

1- أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 718

2- المادة 714 فقرة 1 من ق.إ.م.إ

خامسا:محضر رسو المزاد

يثبت القائم بالتنفيذ عملية بإرساء المزاد على صاحب أعلى عرض، أو إعادته أو الكف عنه على النحو السابق في محضر قضائي يسمى بمحضر البيع بالمزاد العلني،وهو ورقة من أوراق المحضرين،يجب أن تتوافر على البيانات العامة، بالإضافة بيانات خاصة نصت عليها المادة 715 الفقرة 2من ق.إ.م.إ المتتمثلة فيما يأتي:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها،لاسيما تاريخ التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.
 - أسماء وألقاب الأطراف .
 - إجراءات البيع بالمزاد العلني .
 - مبلغ الدين .
 - الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها .
 - حضور المحجوز عليه أو غيابه .
 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا .
- يختتم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه مع الراسي عليه المزاد،وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة.

البند الرابع: آثار البيع

ثمة آثار للبيع تتعلق بكل طرف من أطراف التنفيذ و هو ما سوف نوضحه كالآتي:

أولا:آثار البيع بالنسبة للمدين

يترتب على البيع خروج المنقولات المبيعة من ملك المدين وحلول ثمنها في ذمته محلها ونتيجة لذلك فانه لا يجوز لدائنيه الآخرين أن يحجزوا على هذه الأموال المنقولة وإنما يجوز لهم أن يحجزوا على الثمن المتحصل من بيعها وذلك بإعتباره مال مدينهم تحت يد المحضر، وإذا لم يحصل حجز على الثمن من جانب دائنين آخرين،كان للمدين أن يحصل على الباقي منه بعد سداد حقوق الدائنين الحاجزين

على أساس أن هذا الباقي هو حقه، بل أنه إذا أوفى للدائنين الحاجزين بطريق آخر أو حصل على تنازل منهم كان من حقه الحصول على المبالغ المتحصلة من بيع الأموال المنقولة الموجودة تحت يد المحضر أو في خزانة المحكمة باعتباره أصيل لا باعتباره حالا محل الدائنين في إستحقاق هذه المبالغ، وبذلك يترتب على البيع زوال الحجز وانقضاء آثاره، ولذلك فإن البيع يطهر المنقولات الباقية والتي كانت محجوزة ولم يتناولها البيع وكذلك يجوز للمدين أن يتصرف فيها، كما يجوز له أن يستعملها وينتفع دون ذلك سبق الحجز عليها¹.

ثانيا: آثار البيع بالنسبة للدائن الحاجز

يترتب على البيع إختصاص الحاجز قبل البيع بالثمن المتحصل من البيع دون حاجة إلى أي إجراء آخر وتصبح له الأولوية في استيفاء دينه من الثمن، ومن ثم فإن الثمن يصبح مخصصا للوفاء بحقوق من كان طرفا إيجابيا في التنفيذ وقت البيع سواء كان حاجزا أو تم إدخاله قبل البيع ويترتب على هذا الأثر سواء كان الثمن كافيا للوفاء بحقوقهم جميعا أو لم يكن كافيا للوفاء بكافة حقوقهم ولا يحول دون توقيع حجز جديدة على الثمن تحت يد المحضر أو في خزانة المحكمة بعد إجراء البيع²، ولكن لا يستوفي الحاجز بعد البيع حقه إلا مما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد إستيفاء الدائنين الحاجزين قبل البيع حقوقهم وذلك حتى ولو كان له حق التقدم وفق قانون الموضوعي، وهذه القاعدة أساسها أن التنفيذ القضائي نظام فردي وليس نظام جماعيا، فالإجراءات القضائية ذات أثر نسبي فهي لا تقيد ولا تضر إلا من كان طرفا فيها، ولذلك فإن الطرف الإيجابي في التنفيذ يختص وحده بحصيلة التنفيذ، والواقع أن القانون أراد بذلك أن يكافئ الدائن النشط حتى لا يضار نتيجة تدخل دائن آخر في المرحلة الأخيرة من الإجراءات أي عند التوزيع، فلا يجني هذا الدائن الأخير ثمار نشاط الدائن الذي بدأ إجراءات التنفيذ وإستمر فيها حتى إجراء البيع.

ثالثا: آثار البيع بالنسبة للمشتري بالمزاد

يترتب على رسو المزاد أن يصبح المشتري ملتزما بدفع الثمن فوراً وإلا أعيد البيع على ذمته فوراً بأي ثمن ويكون ملزماً بفارق الثمن، ويعد محضر البيع سنداً تنفيذياً على المشتري المتخلف بالفرق بين

1- أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 720

1 - نفس المرجع، ص 721

التمن الذي عرضه وضمن إعادة البيع دون أن يكون له الحق في طلب الزيادة في التمن إن وجدت، ويترتب على البيع كذلك أن يصبح المشتري مالكا للأموال المباعة بمجرد رسو المزاد ودفع التمن بشرط أن تكون إجراءات التنفيذ صحيحة، وأن تكون الأموال المنقولة المباعة مملوكة للمدين لأن بيع ملك الغير لا تنتقل الملكية سواء كان البيع إراديا أو جبريا، ولكن تطبيقا لقاعدة أن الحيابة في المنقول سند الملكية وفقا للمادة 835 من القانون المدني الجزائري¹، فإن البيع بالمزاد يعتبر سندا صحيحا للمشتري يؤدي إلى إمتلاكه للأموال المنقولة التي كانت محجوزة، إذا كان المشتري قد تسلم هذه الأموال المنقولة فعلا بشرط أن يكون حسن النية، أما إذا كان سيء النية فيجوز إسترداد هذه الأموال منه لأن السبب الصحيح وحده وهو البيع بالمزاد ولا يكفي في إعتبار الحيابة سبب أو سند للمالك بل يجب أن يقرن ذلك بحسن النية كذلك فإنه إذا كان المنقول المباع مسروقا أو ضائعا فإنه يمكن لمالك المنقول أن يسترده من المشتري بالمزاد حسن النية خلال ثلاث سنوات بشرط أن يدفع له التمن الذي أداه طبقا لأحكام المادة 836 من القانون المدني الجزائري، إذا كان للغير حق عيني على المنقولات المباعة وجب إعمال القانون المدني في هذا الصدد، وفي حالة ما إذا تملك المشتري بالمزاد حسن النية المنقول تطبيقا لقاعدة أن الحيابة في المنقول سند الملكية فإن لمالك المنقول أن يرجع على التمن إذا كان لم يوزع بعد وذلك على أساس أن التمن يحل محل الشيء المباع فهو يدخل في ذمة المالك الحقيقي، أما إذا كان التمن قد وزع فليس للمالك إسترداده من الدائنين ولكن له في جميع الأحوال أن يرجع بالتعويض على الدائن مباشر الإجراءات إن كان سيء النية حتى ولو كانت غير مملوكة أو كان حجزها باطلا.

رابعا: آثار البيع بالنسبة للمحضر القضائي أو محافظ البيع

يترتب على البيع إلزام المحضر بإستيفاء التمن فورا من المشتري فإذا لم يستوف المحضر التمن من المشتري فورا ولم يبادر بإعادة البيع في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ البيع على ذمة المشتري الناكل عن الدفع كامل التمن، كان المحضر نفسه ملزما بالتتمن أو بفارق ويعتبر محضر البيع برسو المزاد سندا تنفيذيا تجاه من أشرف منهما على البيع².

المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع

يترتب على البيع إنقضاء الحجز على المال المحجوز لأنه بالبيع يستنفذ الحجز غايته، وينقضي الحجز بتمام إجراءات البيع ثم تأتي مرحلة توزيع حصيلة البيع وهي مرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ إذ بواسطتها يتم إقتضاء الدائنين لحقوقهم إقتضاءا فعليا حيث يتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من بيع الأموال المنقولة وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين إعتبروا طرفا في الإجراءات، وإذا تبقى شيئا من بعد إستيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك الأموال المنقولة محل التنفيذ.

ومن هنا تعتبر هذه المرحلة مكملة لإجراءات التنفيذ الذي سبقتها ولا يثير إستيفاء الديون من حصيلة أية مشاكل إجرائية إذا كان الدائن الحاجز واحدا، إذ يختص بالحصيلة لوحده سواء كانت كافية للوفاء بكل الدين أم كانت غير كافية، كذلك لا يثير الإستيفاء أي إشكال إذا تعدد الدائنون وكانت الحصيلة كافية للوفاء بحقوقهم جميعا بما في ذلك الدائنين في الحجز إذ يجب في هذه الحالة على من تكون لديه هذه الحصيلة سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع أو محكمة أن يؤدي لكل من الدائنين دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، أو بعد موافقة كتابية من المدين بالنسبة للدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية عملا بنص المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وترد المبالغ المتبقية إلى المدين بعد سداد المصاريف القضائية والرسوم الجبائية.

وإنما يثور التساؤل عن كيفية توزيع الثمن عند تعدد الدائنين الحاجزين وكانت حصيلة البيع لا تكفي للوفاء بكامل حقوقهم، وعندها قد تعترض معاملة التوزيع صعوبات وخاصة إذا كانت بين الحاجزين أصحاب أولوية ونظرا لأهمية هذه المرحلة فقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799 بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين نتناول ضمن الفرع الأول التوزيع دون قائمة قضائية، وضمن الفرع الثاني التوزيع بقائمة قضائية.

الفرع الأول: التوزيع دون قائمة قضائية

يجيز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها، فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب اللجوء إلى طريقة أخرى إيداع حصيلة التنفيذ وعليه سنتناول ضمن

هذا الفرع نقطتين أساسيتين، نتعرض في البند الأول لتوزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ، ونتعرض في البند الثانية لإيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

البند الأول: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ

يتم التوزيع مباشرة لحصيلة بيع الأموال المنقولة، بأن يقوم المكلف بالتنفيذ سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين، وهو الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ في حالة كفاية المبالغ المالية المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني¹ أو عندما نكون أمام تعدد الدائنين وتكون الحصيلة كافية بجميع حقوقهم.

أولاً: تسليم المبالغ للحاجز

إذا كان الدائن شخصاً واحداً ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عادياً أو دائناً ممتازاً، حيث يستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع بملف التنفيذ.

وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحاجز، أن يتأكد من إستيفاء لشروط الوفاء وهذا ما نصت عليه المادة 790 من ق.إ.م.إ. .

والوفاء للدائن الحاجز يتم سواء كانت حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يبقى أمام الدائن سوى التنفيذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه.

ثانياً: تسليم المبالغ للدائنين الحاجزين

إذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل مجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

1- حمدي عمر باشا، المرجع السابق، ص 343

والجدير بالذكر أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون مادام المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر¹ .

البند الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

توجد حالتان لا يجوز فيهما إستيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لإحتمال المنازعة فيهما، وإنما أوجب القانون إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة وهو ما سنتناوله في النقطتين التاليتين:

أولاً: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

وفقاً لنص المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتبين لنا أنه إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الحازنين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة إختصاصها التنفيذ وإرفاق جدول بالأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ونتيجة لذلك يقوم رئيس أمناء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من أجل توزيع حصيلة التنفيذ.

ثانياً: تعدد الحجز على أموال نفس المدين

في حالة وجود عدة حجز على أموال نفس المدين المحجوز عليها أمام جهات قضائية مختلفة يجب على القائم بالتنفيذ المحضر القضائي أو محافظ البيع، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى تسهل عملية التوزيع² 1 وهذا ما تضمنته المادة 793 من ق.إ.م.إ.

الفرع الثاني: توزيع بقائمة قضائية

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 344

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 345

يؤدي تمام البيع الجبري للمال المحجوز بالمزاد العلني إلى إختصاص الدائنين الحاجزين ومن أعتبروا طرفا في الإجراءات بحصيلة التنفيذ بقوة القانون، ويصبح الثمن مخصصا للوفاء بدين الطرف الإيجابي في التنفيذ وقت البيع أي الدائن الحاجز أو المتدخل قبل البيع فيكون لهؤلاء أولوية إجرائية على الثمن الناتج عن البيع الجبري بالمزاد العلني سواء كان الثمن كافيا للوفاء بحقوقهم جميعا أو غير كافى وتبدأ إجراءات التوزيع كمرحلة أخيرة من مراحل التنفيذ الجبري عند تمام البيع القضائي للمال المحجوز بالمزاد العلني وذلك لتحويل المال المحجوز إلى مبلغ من النقود لكي يستوفي منها الدائنون حقوقهم النقدية ومن ثم فإن مسألة توزيع حصيلة التنفيذ بتدخل القضاء وتحت إشرافه تقتضي منا التطرق إلى شروط حصيلة التنفيذ ثم معرفة الإجراءات التي تجري أمام القضاء والمعايير المعتمدة في تهيئة قائمة التوزيع وطرق الطعن فيها.

البند الأول: شروط توزيع حصيلة التنفيذ

يلزم لتدخل القضاء وافتتاح إجراءات التوزيع توافر الشروط التالية

تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية

يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين، وعلى ذلك إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوعة ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز، ولم يعتبر طرفا في الإجراءات قانونا، فإنه يستوفي حقه مباشرة من نتائج عملية البيع.

عدم كفاية حصيلة التنفيذ

يعتبر عدم كفاية حصيلة التنفيذ شرط نصت عليه المادة 400 من قانون الإجراءات المدنية 1 والمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه إذا كانت المبالغ المحجوزة غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين ومن صاروا طرفا في الإجراءات في ظل قانون الإجراءات المدنية يتعين على الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة التوزيع، أما في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي حالة عدم كفاية الأموال تودع هذه الأخيرة مباشرة بأمانة ضبط المحكمة المختصة وبذلك يكون القانون قد ألغى مرحلة لا جدوى ولا فائدة من الإتفاق عليها.

حالة عدم اتفاق الأطراف على التوزيع

يعتبر حالة عدم إتفاق الأطراف على التوزيع حصيلة التنفيذ¹ شرط هام وأساسي في ظل قانون الإجراءات المدنية الذي نصت عليه المادة 400 أعلاه وعليه فعدم إتفاق الدائنين وذوي الشأن على الوصول إلى إتفاق ودي بشأن توزيع حصيلة التنفيذ، وبمفهوم المخالفة فوجود الإتفاق يستبعد إجراءات التوزيع بالمحاصة وجواز الإتفاق على التوزيع يجد مشروعيته في أن قواعد التوزيع لا تعد قواعد أمر بل هي قواعد مكملة لا تتعلق بالنظام العام ومن ثم يكون من حق الأطراف الإتفاق على طريقة معينة للتوزيع وإذا كان القانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الإتفاق فإنه وفقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كحكم المادة 686 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف.

البند الثاني : إجراءات التوزيع

أولا : إعداد القائمة المؤقتة

سنوضح في هذه النقطة المراحل والإجراءات التي تتبع في إعداد هذه القائمة المؤقتة أو يصطلح عليه في قانون الإجراءات المدنية بمشروع تقسيم الحصيلة ثم نعرض المعايير الموضوعية المعتمدة في ترتيب

مراحل وإجراءات إعداد القائمة المؤقتة

- إجراءات إعداد مشروع التوزيع في قانون الإجراءات المدنية عملا بنص المادة 401 فقرة 1 من ق.إ.م إذا لم يتفق الدائنون مع المدين خلال ميعاد ثلاثين (30) يوما ابتداء من يوم تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع تفتتح إجراءات التوزيع بالمحاصة أمام كتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ المخصص للتوزيع، في حالة تعدد الحجز إذ يمكن أن تتحصل هذه المبالغ من إجراءات بيع الأموال المنقولة في موطن المدين، فإن الأموال المتحصلة من هذا الحجز تودع جميعها بالمحكمة الكائن مقرها موطن المدين و إفتتاح إجراءات التوزيع لا تتم بصفة تلقائية من طرف المحكمة وإنما يلزم تقديم طلب بذلك من طرف الذي يعنيه تعجيل التوزيع ونصت على ذلك المادة 401 فقرة 01 من قانون

1- حمة مرامرية ، مرجع سابق، ص215

إجراءات المدنية ثم يعلن إفتتاح إجراءات التوزيع إلى الجمهور بطريق النشر بإعلانين في صحيفة مقررّة لنشر الإعلانات القضائية ويجب أن يفصل بين الإعلان الأول والثاني أجل عشرة (10) أيام كاملة كما يعلق نفس الإعلان في الأمكنة المعدة لذلك في الجهة القضائية التي سيتم التوزيع فيها وذلك لمدة 10 أيام¹ .

الغاية من هذا الإعلان هو منح فرصة لكل دائن بأن يقدم مستنداته 4 تحت طائلة سقوط حقه، وذلك ما يستفاد من الفقرة الثالثة من المادة 403 من قانون الإجراءات المدنية وبعد إنتهاء أجل ثلاثين يوما المخصصة لتقديم المستندات، يقوم القاضي المكلف بالتوزيع بوضع مشروع التوزيع يحدد الطريقة المقترحة للتوزيع، إذا فهو مشروع ابتدائي لتوزيع الحصيلة وهو الذي سيعتمد فيما بعد بصفة نهائية إذا لم ينازع فيه الأطراف

ثانيا: إجراءات إعداد المشروع في قانون إجراءات المدنية والإدارية

إذا تعدد الحاجزون ومن في حكمهم وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوقهم، وجب على من تكون لديه هذه الأموال أن يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ، مع إرفاق جدول من الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد وعلى ذلك نصت المادة 792 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة²، بعد إيداع الأموال يقوم رئيس أمانة الضبط مباشرة بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المودعة لديه والمتحصلة من التنفيذ³، يجب على رئيس المحكمة أن يعد القائمة المؤقتة للتوزيع خلال خمسة عشر يوما من عرض الأمر عليه ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط⁴

1- 403 فقرة 3/2 ق إ م

1- المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- المادة 792 من ق.إ.م.إ.

3- المادة 794 من ق.إ.م.إ.

وعلى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوما دون نشرها في الصحف المقررة لذلك¹ .

وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال أجل عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق وإلا سقط حقهم في الإنضمام إلى القائمة².

ثالثا: بيانات مشروع التوزيع

يتعين على القاضي المكلف أن يحضر مشروع التوزيع المقترح ويضمنه البيانات التالية:

• الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه إسم المحكمة المختصة و إسم القاضي وكاتب الضبط وعرض موجزا لمختلف الإجراءات.

• تحديد وعاء حسيطة التنفيذ .

• تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة داخل أجل ثلاثين (30) يوما في قانون الإجراءات المدنية وعشرة (10) أيام في قانون الإجراءات المدنية والإدارية للإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة.

• إقتراح طريقة للتوزيع يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي (القانون المدني والقوانين ذات الصلة) أي الديون التي لها الأولوية ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين قسمة الغرماء، مع العلم أن هذا يمثل البيان الجوهري لمشروع التوزيع، حيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتببتها ومقدارها³ .

البند الثالث: ترتيب حقوق الدائنين

إذا كانت القاعدة العامة تقضي بمساواة جميع الدائنين في الضمان العام، فهذا لا يعني مساواتهم في ترتيب إستحقاقهم لاسيما أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إذ هناك من الحقوق التي يتطلب تقديمها عن الديون العادية إما بموجب القانون المدني بوصفه النص العام أو تطبيقا للنصوص

4- المادة 795 من الفقرة 01 من ق.إ.م.إ.

5- المادة 798 من الفقرة 01 من ق.إ.م.إ.

1- نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 405

الخاصة، والنقدم إما يكون مستندا إلى رهن أو تأمين أو إمتياز على المال المباع، أما التقدم لسبب إجرائي فهو الذي نصت عليه قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية والدائن صاحب الأفضلية بسبب التقدم الإجرائي لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين ومع ذلك يتقدم على باقي الدائنين¹، بسبب الإجراء الذي قام به ومن حالات التقدم الإجرائي حالة الإيداع والتخصيص وفقا لأحكام المادة 642 من ق.إ.م.إ، التي تنص في فقرتها على أن الدائن الذي تقرر قصر لصالحه له أولوية على غيره من الدائنين عند إستيفاء حقه من الأموال التي يقصر الحجز عليها².

ومن ثم فترتيب حقوق الدائنين هو عمل جوهري يتعين على القاضي القيام به، إذ يحدد رتبة كل دائن والمبلغ الذي سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ وعليه عند عدم كفاية حصيلة التنفيذ وعملا بقاعدة إقتضاء الدائنين لديونهم على وجه المساواة تقسم الحصيلة بين الدائنين قسمة غرماء، أي لكل دائن بالحصة المقابلة لدينه لعلاقتها بقيمة مجموع الديون، وإذا وجد أصحاب الأولوية يجب إعطاء أفضلية لهؤلاء عند التوزيع وبالرجوع إلى المادة 990 من القانون المدني الجزائري، وما بعدها نجدها حددت مراتب الأولوية وذلك إستنادا إلى حقوق الإمتياز أو الرهون وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفقا للمبادئ التالية:

- إذا تزامن دين ممتاز مع دين مضمون برهن أو دين عادي يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى
- إذا تزامن دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، ومبالغ مستحقة للخرينة العمومية، يقدم الدين الممتاز الأول على التالي.
- إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية وكانت من رتبة واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها أي عن طريق قسمة الغرماء

وهذا يجب على القاضي وضع تفصيل شامل للأموال المنقولة و منتوج ثمارها ثم يشرع في ترتيب الديون فيتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الإمتياز إلى حين بيعها، ثم يليها الإمتياز المتعلق بحقوق

2- ملزي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 48

1- نفس المرجع، ص 48

الخزينة المتمثلة في الضرائب والرسوم، ثم تليها مبالغ حفظ الأموال المنقولة التي يقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها¹، ثم جاء المشرع بقائمة أخرى في المواد 993 و 994 و 995 والتي تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار .

وبعد خصم الديون الممتازة كلها على ترتيب المذكور أعلاه يقوم بترتيب الحقوق المضمونة برهن والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش .

البند الرابع: الاعتراض على مشروع التوزيع

أولاً: التسوية الودية

في قانون الإجراءات المدنية لم تظهر بوضوح هذه التسوية حيث أنه وبعد إنجاز مشروع التوزيع وإخطار الأطراف به لأجل الإطلاع والإعتراض عليه في أجل ثلاثين يوماً يبدأ من إستلامهم الإخطار²، بعد إنتهاء الميعاد المذكور تحدد جلسة للفصل في الإعتراضات والمقدمة إن وجدت.

أما في قانون إجراءات المدنية والإدارية وبموجب المادة 796 فقرة 01 منه تبني المشرع وبكل وضوح مرحلة التسوية الودية، حيث أنه وبعد إعداد القائمة المؤقتة للتوزيع وتعليق مستخرج منها بلوحة الإعلانات المحكمة المختصة ومنح الدائنين مدة عشرة أيام لتقديم مستندا تهم تحدد جلسة التسوية الودية، يتولى المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز بالحضور إليها، في هذه الجلسة تكون لرئيسها سلطة مراقبة الإجراءات، فيتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته³، كما تكون له سلطة تامة في إدارة الجلسة وتوجيه المناقشات وتقرير وجهات النظر بين أطراف، كما أن للقاضي أن يرفض التسوية حتى ولو إتفق عليها ذوي الشأن إذا كانت لا تتفق وقواعد المساواة نتيجة إستغلال الأطراف وعدم خبرة أحدهم، مع إتخاذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات وعموما في هذه المرحلة نكون أمام الفروض التالية:

2- المادة 992 من القانون المدني

1- حمة مرامية، مرجع سابق، ص 220

2- المادة 796 فقرة 2 من إ ج م إ

- حضور الأطراف وإتفاقهم على التسوية الودية، ففي هذه الفرضية يثبت أمين الضبط حضورهم ويثبت الرئيس إتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي

التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية، يميز بين حالتين:

- حالة تخلف جميع الدائنين: هنا يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، وأساس ذلك إن غيابهم يعتبر قرينة على قبولهم ضمناً على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها .

- حالة تخلف أحد الأطراف فقط، هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس، لأن المشرع افترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة للنصيب وفي الحالتين 1 و 2 يصدر الرئيس أمراً ولائياً إلى رئيس أمناء الضبط بجمع المبالغ المستحق لكل دائن حسب القائمة.

ثانياً: الاعتراض في القائمة المؤقتة

إن لم تتم التسوية الودية بسبب اعتراض أحد الدائنين على مشروع التوزيع فوفقاً لقانون الإجراءات المدنية يقدم الاعتراض على شكل عريضة أمام المحكمة التي أصدرت مشروع التوزيع بعد الإعلان عن مشروع في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

أما بالنسبة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية إن لم تتم التسوية الودية بسبب الاعتراضات المقدمة من أحد الدائنين على مشروع التوزيع، بأمر الرئيس بإثبات هذه الاعتراضات في المحضر ويفصل فيها خلال أجل ثمانية أيام.

وتفصل المحكمة في الاعتراض حسب الوثائق المرفقة بالطلب، حيث يجوز لها تعديل مشروع التوزيع الذي قترحته ويكون الحكم الذي أصدرته قابلاً للإستئناف إذا زاد المبلغ المتنازع عليه مائتي ألف دينار جزائري 200.000 دج ويفصل في الإستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب

الآجال، وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحامي على غرار إستئناف الأوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

ثالثا: إعداد قائمة التوزيع النهائية

القائمة النهائية يتم إعدادها على أساس القائمة المؤقتة، وهي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمنا تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ¹، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم إعتراضات أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية²، ففي هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون، وعليه يتم إعداد القائمة في حالتين:

- الحالة الأولى: إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يقوم بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية الودية.
- الحالة الثانية: إذا تمت الإعتراضات وتم الفصل فيها بالقبول أو بالرفض، وبعد الإستئناف قد تتأكد أو تلغى، وعليه يلزم أن تكون القائمة النهائية على أساس الأحكام الصادرة من المحكمة الإستئنافية، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية بإعتبار أن التقسيم أصبح نهائيا وحائزا حجية الأمر المقضي به، هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع، وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة، بعد إعدادها لا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ، ويتم ذلك فيما يلي:

- تسليم أوامر الصرف على خزانة المحكمة للدائنين المدرج حقوقهم في قائمة التوزيع وفقا للأنصبة التي حددها لكل منهم.

وقد يحدث أن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ، في هذه الحالة يجوز له رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

- الحالة التي يتم فيها توزيع بناء على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه و أحد الدائنين.

1- عزمي عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 912

2- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون إجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، بدون تاريخ، ص 451

- الحالة التي يثبت فيها أن أحد الدائنين إستوفى دينه مرتين، الأولى عن طريق الأمر بالصرف والثانية خارج حصيلة التنفيذ، وأخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع¹.

1- مرامية، المرجع السابق، ص223

الفصل الثاني

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني هي أحكام صادرة نتيجة البيع بالمزاد العلني في جلسة فرع البيع العقارية بالمحكمة و تكون تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي ينتدب لهذا الغرض .

وهذه الأحكام تبدأ بالحجز على العقار و تنتهي بالبيع بالمزاد العلني و عملا بأحكام المواد 763 فقرة الأخيرة 764 ، 765 ف.أ.م.إ فإن حكم الأطراف رسو المزاد لا يبلغ الأطراف و لا تخضع لأي طعن و إنما يمتد تنفيذه جبرا بما تضمنه المنطوق بإجبار المدين أو المحجوز عليه او الحارس أو الفعلي المعني بتسليم العقار لمن رسي المزاد العلني عليه ¹.

ولا تكتمل أحكام رسم المزاد العلني إلا بتتابع الإجراءات المنصوص عليها ضمن أحكام القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و التي تقسمها إلى إجراءات قبيلة للبيع في المزاد العلني (المبحث الأول) و الإجراءات البعيدة للبيع بالمزاد العلني (المبحث الثاني) .

¹- حمد باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09- المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، دار هومة / 2013، ص1/4.

المبحث الأول

الإجراءات القبيلة للبيع العقار بالمزاد العلني .

بعد الفصل في اعتراضات العقار المقدمة من ذوي الشأن من طرف رئيس المحكمة تبدأ مرحلة إجراء بيع العقار بالمزاد العلني إذا تم تحديد تاريخ و ساعة الجلسة البيع فمن بيانات قائمة الشروط بين العقار .

و يلتزم المحضر القضائي بإجراءات النشر و التعليق¹.

إلا ان إجراءات البيع لا تتم الى بعد الحجز التنفيذي على العقار لتمكين وضع العقار أو الحقوق العينية العقارية المملوكة لمدينه أو غيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني و عليه سوف نقسم المبحث ألى مطلبين نتناول في المطلب الأول إصدار أمر الحجز على العقار ، و إعلان عن البيع و نشره في المطلب الثاني .

المطلب الأول : إصدار أمر الحجز على العقار .

يعتبر الحجز العقاري من الحجز التنفيذية ، و قد تناوله المشرع الجزائري في المواد 721 إلى 771 ق.إ.م.إ و هو اجراء استثنائي يتم اللجوء أليه عند عدم كفايته المنقولات للوفاء بالدين² .

و الحجز بالمعني العام هو وضع المال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز³ .

¹ - السعيد قشا شطية ، الحجز التنفيذي علي الاملاك العقارية وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد لخضر ، الوادي ، 2014-2015/ص102.

² - الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،طرف التنفيذ وفقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد 09/08 دار الخلدونية 2012 /ص 97.

³ - عبد الله مدعت غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار ،دراسة التشريع الكويتي ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط .

كما أن الحجز العقاري لا يشمل العقار بالمعني اللغوي و إنما يتعدي إلى العقارات بحسب طبيعة ،
والعقارات بالتخصيص .فالعقارات بالطبيعة يحجز عليه التنفيذ على الملكية الكاملة أو الملكية الرقبة
وحق الانتفاع على العقار ، و ذلك دون حق الاستعمال أو السكن الذي لا يجوز الحجز عليه باعتباره
من الحقوق الشخصية .

كذلك الحقوق العدية لا تحجز عليها استقلال عن حق المضمون و أيضا حق الارتفاق لا يحجز عليه
مستقلا عن العقار المخدم.

و فيما يتعلق بالعقار بالتخصيص يتم الحجز عليه وفقا للإجراءات الحجز على العقار ما لم تنفصل
عن العقار ، أما إذا فصل المنقول معتبر عقار بالتخصيص عن العقار فإنه يفقد صبغته كعقار
بالتخصيص و عندئذ يجوز حجزه بطريق الحجز المنقول .كما تعتبر محجوزة مع الأرض العلة و
الثمار القائمة ما لم تنفصل عنها¹.

و المشرع الجزائري سهل من إجراءات الحجز علي العقار التي كانت تتميز بالتعقيد ، و أتيح
المشرع في هذا التغيير إلى حماية مصالح المدين الدائن و حماية الائتمان² من خلال أحكام خاصة
بالحجز في الباب الخامس من ق.إ.إ. ، و حدد في الفصل الخامس منه المواد 721 إلى 765
الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي علي العقارات و الحقوق العينية العقارية التي لها سندات ملكية
مشهرة ، و خصص الفصل السادس منه المواد (766إلى774) الأحكام الحجز على العقارات التي
لها سندات ملكية غير مشهرة .

و عليه سنتطرق إلي الاحتكام الحجز علي العقارات و الحقوق العينية المشهرة (الفرع الأول) و أحكام
الحجز على العقارات غير المشهرة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: أحكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهرة الحجز التنفيذي على العقار
المستمر ، هو حجز موقع على الدائن الحامل لسند تنفيذي على عقارات مدينة عن طريق بيعها في
المزاد العلني.

¹ - جلول شيتور، وضع العقار تحت يد القضاء ، مجلة المنتدى القانوني ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة

محمد قيصير بسكرة ، ص 21

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 279.

بغية الاستفادة دينية و شمل العقار بطبيعته و العقار بالتخصيص و الحقوق العينية العقارية ، سواء كانت مقررة أو مشاعة بناء على قاعدة " كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز " ¹.

و لتوضيح إجراءات التنفيذ علي العقار لابد من معرفة شروط الحجز على العقار (البند الأول) إجراءاته (البند الثاني) .

البند الأول: شروط الحجز التنفيذي علي العقار .

يعتبر الحجز التنفيذي تصرف قانوني يؤدي إلى إنشاء مركز قانوني له أطرافه و يمكن القول إن التنفيذ يشكل خصومة قضائية هي خصومة التنفيذ ، إذا نتولد عن التنفيذ بعض الآثار القانونية فطالب التنفيذ له الحق في بعض الحقوق كما تقع على عاتقه بعض الالتزامات و الأمر ذاته مع المنفذ ضده ، و لا تصح إجراءات التنفيذ إلا بتوفير جميع الشروط الموضوعية و المتمثلة فيما يجب أن يتوفر في طالب التنفيذ المنفذ ضده على حد سواء و ما يشترط في الدين المطلوب اقتضاؤه كما يتطلب الحجز توافر الشروط شكلية المتمثلة في سند التنفيذ سواء كان مكمل قضائيا فاصل في الخصومة أو عقد وتيني أو أي سند أصبغ عليه القضاء الصبغة².

لذا سيتناول الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي (أولا) و الشروط الشكلية (ثانيا)

أولا : الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي علي العقار.

تحدد الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على العقار بالشروط الواجب توافرها في أطراف التنفيذ و هما الحاجز (أ) و المحجوز عليه (ب) و محل التنفيذ (ج) المتمثل في مال الموقع عليه الحجز و الذي من خلاله لا يخرج عن كونه عقار أو حق عيني.

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 280

² - عبد الله مدحت غلاب العازمي ، المرجع السابق ص 37.

وهو الطرف الإيجابي الذي يطلب الحماية التنفيذية باسمه ولمصلحته على مال معين ، حتى ولو لم يباشر بنفسه هذه الإجراءات¹، وهو أول شخص يظهر على مسرح التنفيذ ويقوم بدور إيجابي فيه، وهو صاحب الحق في التنفيذ مهما كانت طبيعة سنده.

كما أن سند التنفيذ ينشئ خصومة من أول أجراء فيه إلى آخر إجراء المتمثل في البيع بالمزاد العلني ، فإنه يشترط في طالب التنفيذ نفس الشروط المتعلقة برفع الدعوة القضائية طبقاً لأحكام المادة 13ق.أ.م.أ التي تنص على أن " القانون لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون و يثير القاضي إنعدام الصفة تلقائياً في المدعي او المدعى عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون " .

شرط الصفة :

تتحقق في كون الطالب التنفيذ يجوز سنداً دالاً على قيمته في التنفيذ و انه صاحب الحق الموضوعي الذي يظهر في سند التنفيذ ، و يجب ان تثبت الصفة لطالب التنفيذ عند بدء اجراءات التنفيذ و بما ان الصفة هي النظام العام يحق لمن له مصلحة التمسك ببطانها في حال كانت عليها إجراءات التنفيذ². و لا تظهر عن الحجز أولويات الحاجز إذا تعدد الحاجزون و لا حتي لامتياز إلا عند مرحلة التوزيع حصيلة البيع الجبري .

و تطبيقاً للقواعد العامة يجوز أن تحل محل طالب التنفيذ حلقة العام أو الحلق الخاص .و بالإضافة إلى ما تقدم يشترط ان يكون طالب التنفيذ دائناً او يبقي حائز لهذه الصفة من وقت بدء الاجراءات التنفيذ إلى نهايتها عملاً بأحكام المادة 13 ق.أ.م.إ

شرط المصلحة : المصلحة هي المنفعة التي يريجوها طالب التنفيذ من جراء التنفيذ على أموال المدين و التي هي في نهاية الأمر إقتضاء الدائن لحقه جبراً على المدين في حال إمتناعه علي التنفيذ الاختياري ن و تقوم المصلحة في التنفيذ عندما يقع الاعتداء على الحق الموضوعي محل التنفيذ و

¹ - محمود محمد هاشم ، قواعد التنفيذ الجبري و اجراءاته في قانون المرافعات ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1990 ص 273.

² - عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري و إشكالاته ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار العلوم ، عنابة ، 2004 ، ص20

هذا الحق يقره القانون و يحميه . فإمتناع المدين عن تنفيذ الاختياري هو الاعتداء الذي يقع على الحق الموضوعي و من هنا إذا ما توفرت المصلحة لدي طالب التنفيذ كان له الحق في إتخاذ كافة الإجراءات التنفيذية بغض النظر عن كونه دائنا عاديا أو حائزا ممتازا و يستوي الامر كذلك أن يكون طالب التنفيذ شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا الذي منح له المشرع بموجب المادة 50 ق.م. الحق في التقاضي و من ثم فله الحق في التنفيذ إذا كان مزودا بسند تنفيذي¹.

الأهلية : يقصد بالأهلية صلاح الشخص لكسب الحقوق و تحمل الالتزامات و مباشرة التصرفات القانونية² و يشترط في طالب التنفيذ أن يكون ذا أهلية تخول له اتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري و أعمال التنفيذ بالنسبة للمنفذ تعتبر من أعمال الإدارة و ليست من أعمال التصرف التي تهدف إلي تمكين طالب التنفيذ من إستقاء دينه³.

إلا أن التنفيذ الجبري قد يثير مشاكل تقتضي رفع الدعوي قضائية مثل الدعوي الاصلية التي تهدف إلي استحقاق العقار محل الحجز تحتاج لأهلية كاملة و من هنا لابد من تمثيل قانوني لناقص الأهلية.

أما في حالة الوفاة و المنازعة في في صنفه الورثة أو الممثل القانوني فقد نصت عليه المادتين 615 و 616 ق.م.ف فيما يتعلق بوفاة طالب التنفيذ لا تؤدي الى وقف الاجراءات التنفيذ و أجازت المادة 616 إ.م.أ استكمال التنفيذ من طرف جميع الورثة الدائن مجتمعين أو من طرف أحدهم دون التفويض من باقي الورثة و إذا تم تبرئة ذمة المدين المنفذ ضده تجاه جميع الورثة و نتيجة لذلك تنتقل حقوق الورثة الذين لم يسعوا إلى التنفيذ إلى الطرف الذي يسعى التنفيذ و اتمام اجراءاته⁴.

أما في حالة المنازعة في صفة الوريثة أو النيابة القانونية و اثبات أحد الطرفين أنه رفع دعوى حول الصفة أمام قاضي الموضوع فإنه يتعين علي المحضر القضائي تحرير محضر مصغر بذلك و تسليم الطرفين نسخة منه .

¹ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص14

² - المواد : 42 ق.م. ، 40 ، 43 ق.م.

³ - نبيل اسماعيل عمر ، التنفيذ الجبري في قانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2004 ، ص56 .

⁴ - المادة 616 فقرة 2 ق.إ.م.إ.

و يدعوهما إلى متابعة دعواهما أمام الجهة القضائية المعنية و هذا ما نصت عليه المادة 618 فقرة 3 ق.إ.م.إ و أجازت المادة في فقرتها الرابعة للدائن و حفاظا على حقوقه أن يقوم بالإجراءات الحجز التحفظي على الأموال مدنيه ، و يبقي الحجز صحيحا إلى حين الفصل في الدعوى منازعة الصفة دون الحاجة إلى إجراءات تثبت الحجز التحفظي .

المنفذ ضده (المحجوز عليه) :

الأصل أن يواجه التنفيذ ضد المدين ، فهو المسؤول عن الدين و هو اول من يجب التنفيذ عليه ، لأنه هو الملتزم في السند التنفيذي ، اي انه يجب ان تتبين صفة المدين في السند التنفيذي بأن يكون السند الملزم له بأداء معين و كذلك يجب أن تستمر صفة المدين أثناء التنفيذ إلى آخر اجراء فيه و هو الطرف السلبي في اجراءات التنفيذ لاجباره على الوفاء بالدين الثابت في السند التنفيذي¹ فإذا قام هذا الشخص بالوفاء بالدين أو نقض التزامه لاي سبب من الأسباب و عليه تتوقف اجراءات التنفيذ .

و قد يكون المنفذ ضده شخص آخر غير المدين كما في حال حائز العقار و غلا في حالة ما إذا أراد تقادي الإجراءات التنفيذ الموجهة إليه .و على كل الأحوال يجب توافر الصفة في المنفذ ضده من بداية الإجراءات إلى نهايتها و إن توجه الإجراءات ضد من يتمتع بالأهلية ، و هذا ما سنتعرف له بشيء من التفاصيل² .

1- شرط الصفة :

تتحقق الصفة في المنفذ إذا كان قد صدر في مواجهته سند تنفيدي يلزمه بأداء معين ، أي يكون لطالب التنفيذ الحق في التنفيذ في مواجهته و يثبت هذا الحق ضد من يكون مسؤولا شخصيا عن الدين سواء كان مدينا أم كفيلا شخصيا ، طالما انه لم يكن من المدينين الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم³ و تتحقق في الكفيل الذي يتعهد للدائن بان يفي بالالتزام التي لم يوف بها المدين و هذا ما أقرته المادة 644 ق.م.⁴

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 75

² - السعيد قشاشطة ، لمرجع السابق . ص 18

³ - الوافي فيصل ، سلطاني عبد العظيم ، المرجع السابق ، ص 21.

⁴ - حمدي باشا ، المرجع السابق ، ص 76.

شرط الأهلية :

لم يشترط المشرع الجزائري وفقا الأحكام المادة 617 فقرة 2 ق. شرط الأهلية :

لم يشترط المشرع الجزائري وفقا الأحكام المادة 617 فقرة 2 ق.م.إ ان يكون من يجري التنفيذ ضده اهلا للتصرفات القانونية إذا كان المدين ناقصا أو عديم الأهلية أو شخصا معنويا و لصحة الاجراءات لبد ان تواجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص¹ .

و إذا بدأت الاجراءات ضد كامل الاهلية ثم طرأ طارئ و أصبح ناقص الأهلية فتكمل الاجراءات ضد من يمثله و إذا لم يجد المنفذ من يمثل المنفذ ضده يلجأ الى القضاء لتعين وكيل خاص حتي يتسني له توجيه إجراءات التنفيذ ضده² .

و قد تقع طوارئ المنفذ ضده : كحالة الوفاة التي لا تؤدي إلي انقضاء أو بطلان عملية التنفيذ الجبري ، و لا يتوجب إعادة إتخاذ الاجراءات من جديد و إنما يتم متابعة الإجراءات بوجه الورثة عملا بأحكام المادة 617 فقرة 1 ق.إ.م.إ .

إذا يتعين على المنفذ في حالة وفاة المنفذ ضده تبليغ الورثة جميعهم أو أحدهم في موطن مورثهم لتكليفه بالوفاء و إلزامهم بسداد الدين و إذا فقد المنفذ ضده أهليته أو زالت من كان يباشر الاجراءات نيابة عنه قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه ، فلا يترتب على ذلك انقطاع الخصومة و انما يجب على الدائن في هذه الحالة مباشرة التنفيذ ، إلا بعد التبليغ الرسم لمن قام مقامه في موطن المنفذ عليه و إلزامه بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 ق.إ.م.إ.

و إذا لم يجد طالب التنفيذ من يجري التنفيذ ضده أو من يمثله فله اللجوء إلى رئيس المحكمة المختصة طلبا لتعين وكيل خاص حتى يتسنى له توجيه إجراءات التنفيذ ضده .

و في حالة المدين المحبوس ، أجازت المادة 619 ق.إ.م.إ.م.إ التنفيذ علي المدين المحبوس في جنايته أو محكوم عليه نهائيا في جنحة بعقوبة سنتين أو أكثر و لم يكن له نائبا يتولي إدارة أمواله جاز

¹ - المادتين 612 - 613 ق . إ . م . إ .

² - السعيد قشاشطة ، لمرجع السابق . ص 21

لطالب التنفيذ استصدار من فاقى الاستعجال أمر بتعيين وكيل خاص من عائلته المنفذ عليه أو من الغير يحل محله أثناء التنفيذ على أمواله طبقاً لأحكام المادة المذكورة أعلاه .

الشروط المتعلقة بمحل التنفيذ (العقار المحجوز عليه) :

يخضع محل التنفيذ لشروط عامة و أخرى خاصة حتى تتحقق صحته الحجز و الشروط المتعلقة بحق طالب التنفيذ .

الشروط العامة و الخاصة لمحل التنفيذ :

1- **الشروط العامة :** يشترط في المال المحجوز أن يكون عقاراً¹ بطبيعته كالأراضي و ما ينبت علي سطحها و ما يشيد فوقها من مباني ، بالإضافة الي العقار بالتخصيص كالأشياء المنقولة التي رصدها المالك لخدمة العقار كالألات ، كما يجوز الحجز علي الحقوق العينية العقارية الأصلية كانت أو تبعية (حقوق الرهن أو الانتفاع)².

و يقصد بالحقوق العينية العقارية التي تنقسم إلى حقوق عينية عقارية أصلية و حقوق عقارية تبعية³. فالحقوق العينية العقارية الأصلية هو حق الملكية و يكون حقا عقاريا إذا وقع على العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص . ثم تأتي حقوق عينية أصلية متفرعة عم حق الملكية و تكون حقوق عقارية إذا وقعت علي العقار و منها ما لا يقع إلي علي العقار و تتمثل في حق الارتفاق و حق السكن و حق المكر و منها ما يقع علي العقار أو منقول كما هو الأمر في حق الملكية ، فإذا وقع علي عقار كان حقا عقاريا و هو حق الانتفاع و حق الاستعمال .

أما الحقوق العينية التبعية فيعتبر حقا عقاريا كل حق تبعي يقع علي العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص و من هذه الحقوق ما لا يقع إلي علي العقار فيكون حتما عقاريا كحق الرهن الرسمي و

¹- حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 281

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص 28

³ - بوقندورة سليمان ، البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هوة ، 2015، ص 61-62

حق الاختصاص و منها ما يقع علي العقار أو المنقول ، فإذا وقع علي العقار كان حقا عقاريا و هي حق الرهن الحيازة و حق الامتياز¹ .

2- **الشروط الخاصة:** التي يجب توفرها في العقار المحجوز عليه حتى يصبح التنفيذ² نوجزها فيما يلي:

- أن يكون العقار مملوكا للمدين ، يقتضي القانون أن يكون العقار محل الحجز مملوكا للمدين و عليه لا يجوز الحجز علي العقار قدمه المدين كحصة علي سبيل التملك في الشركة ، كما لا يجوز لدائن المورث الحجز علي عقارات مملوكة للوارث لمجرد كونه وارثا و لا يجوز لدائن مشتر العقار غير مسجل الحجز علي هذا العقار لأنه وفقا لقواعد الشهر العقاري لا يعتبر العقار مملوكا للمشتري .

- و لا يجوز لدائن الحجز علي عقارات مدينه إذا انتقل العقار إلى المدين بموجب العقد أو الوصية ، مقترنة بشرط عدم التصرف فيها و كان باعث المنع مشروعا و لمدة معقولة³.

- أن يكون العقار بما يجوز حجزه اي أن يكون من الحقوق العينية التي يجوز الحجز عليها باستثناء العقارات التي نص عليها المشرع علي سبيل الحصر من خلال نص المادة 636 ف.إ.م.إ مع الملاحظ انه لا يجوز الحجز علي حق الاستعمال و حق السكن ، وحقوقي الاتفاق العينية التبعية⁴.

-ان يكون العقار المحجوز عليه معين أو فاعل للتعين ، يشترط في العقار المحجوز اي يكون معيناً او قابل للتعين إلا نية يكمن رسو الحجز علي عقار شائع بشرط ان يتم التنفيذ علي حصة المدين ، و غذا كان هناك عقار مخصص للوفاء مثل حالة الدائن المرتهن ، فيتعين عليه التنفيذ إلا علي العقار محل الرهن إلا في حالة ما إذا كان العقار لا يفي بكامل الحق الدائن المرتهن فيصير بعد ذلك الدائن المرتهن دائنا عاديا فيفقد صفته و امتيازه التي كان يتمتع بها من قبل⁵ .

الشروط المتعلقة بحق طالب التنفيذ (الدين سبب الحق في التنفيذ) :

¹ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص62

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص29

³ - نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ، ص 185.

⁴ - عبد الله مدحت غلاب العازمي ، المرجع السابق ص 30.

⁵ - عمارة بالغيث ، المرجع السابق ، ص 54.

لا يكفي أن يكون الدائن حائز على سند تنفيذي مهمورا بالصيغة التنفيذية بل يلزم أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه عن طريق الحجز التنفيذي على العقار مبلغ من النقود محقق الوجود معين المقدار و حال الأداء .

1- أن يكون حق طالب التنفيذ محقق الوجود : بمعنى ألا يكون الحق الذي يتضمنه السند التنفيذي حقا احتماليا أو معلقا علي شرط لم يحقق بعد .

فإذا كان الحق معلق علي شرط لم يتحقق بعد أو كان الحق مقرر في السند حقا احتماليا فلا يكون في هذه الحالة محقق الوجود و لا يجوز بذلك إقتضاؤه¹.

و مضمون هذا الشرط يقتضي أمرين² :

أن يكون محله معينا علي سبيل التأكيد ، فلا يكون ثمة تغير بين شبتين أو عمليين و على ذلك فلا يصلح للتنفيذ الالتزام التغييري طالما كان الاختيار لم يحسم .

أن يكون نوع الالتزام معين علي سبيل القطع ، من حيث أنه يتطلب نوعا معينا من التنفيذ فإما أنهخ إلتزام بعمل ينفذ تنفيذا مباشرا و إما ينفذ تنفيذا غير مباشر " الحجز " أي أنه التزم بمبلغ من النقود سواء كان ذلك من أصل نشأته أو بإعتباره تعويضا من عدم الوفاء بالتزام آخر غير نقدي .

2- أن يكون الحق معين المقدار :

يقصد بهذا الشرط ان يكون محل الحق الذي يجري التنفيذ لإقتضائه معينا المقدار و هذا الشرط بديهي لأن الدائن لا يمكن أن يقتضي التنفيذ أكثر من حقه كما أن للمدين أن يتفادى التنفيذ الجبري بالوفاء لذلك يجب أن يكون الحق معين المقدار حتي يقوم المدين بالوفاء بهذا المقدار³ فقد يكون بيد المدين حكم واجب النفاذ و مع ذلك لا يجوز أن يبدأ بالتنفيذ لان الدين المحكوم بي غير معين المقدار ، و عليه إتخاذ ما يلزم لتعيينه مثال علي ذلك أن يكون مع الدئن حكم قطعي نهائي قضي بمسؤولية خصمه عن الضرر لكنه لم يحدد المبلغ التعويض بعد و ان يكون قد قضي بالالزام خصمه

¹ - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 61-62.

² - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 92

³ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص 31-32

بالمصاريف و لم يصدر بعد الأمر علي العريضة بتقديرها و أن يكون قد بتسليم عين معين و إلا ثمنها لم يكن قدر الثمن ، و من هنا نستنتف أن يستحيل التنفيذ إلا إذا تم تعيين محله على نحونا في الجهاية لأن للمدين الحق في تقادي إجراء التنفيذ بأداء ما هو مطلوب منه و هو لا يمكنه ذلك إذا لم يكن مقدار الدين معلوما ¹.

3- أن يكون الحق حال الأداء :

و معني ذلك أن لا يكون الدين موصوفا أو مقترن بأجل ، فلا يكون معلقا علي شرط و لا مضاف إلي أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به ، و من ثم لا يجوز الإجبار علي التنفيذ و من العقود ما يتضمن إلزام مؤجل كما لو باع شخص لأخر عقار بعقد رسمي والتزم بتسليم العقار في أول سنة فلاحية التالية لتاريخ إمضاء العقد أو التزام المشتري بدفع الثمن علي أقساط في تواريخ محددة تالية لتاريخ تحرير العقد ، فعندئذ لا يجوز التنفيذ بهذا العقد الرسمي لاقتضاء الالتزامات الواردة به الي عند حلول أجلها ² فالحق حال الاداء هو الذي يقهر المدين علي الوفاء به ، و لا يجب الخلط بين الحلول الأداء و تحقيق الوجود فالحق قد يكون محقق الوجود لكنه ليس حال الأداء ³.

ثانيا : الشروط الشكلية للحجز علي العقار :

لتحقق الحجز لا بد من توافر أداة التي يتم من خلالها التنفيذ أو ما يطلب عليه السند التنفيذي ، ويشترط في السند التنفيذي شرطان هما أن يكون السند معتبرا من بين السندات التنفيذية بموجب نص تشريعي ، و أن يكون ممهورا بالصيغة التنفيذية و عليه سنتعرض للسندات التي بموجبها يتم التنفيذ على العقار (أ) و نتحدث عن الصيغة التنفيذية و أهميتها و كيفية تسليمها (ب) .

أ. السندات التي بموجبها يتم التنفيذ علي العقار :

¹ - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 92 .

² - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 94

³ - السعيد قشاشطة ، المرجع ص 32

نص المشرع الجزائري من خلال نص المادة 600 ق.إ.م.إ ، انه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي ، و ذكر السندات التنفيذية علي سبيل الحصر في ثلاثة عشرة فقرة و عليه سندرج تعريف السندات التنفيذية و خصائصها¹ و السندات القضائية و السندات الغير القضائية تحت عنوان أنواع السندات التنفيذية .

1- تعريف السند التنفيذي :

عرفه الدكتور علام حسين في كتاب موجز القانون القضائي الجزائري بقوله هو عمل قانوني يحدد حق الدائن بطريقة يفترض فيها القانون حسم كل منازعة سابقة في موضعه أو كل منازعة في صفته و من ثم يجعل وثيقته و يتحتم عل ممثل السلطة العامة المختصة التنفيذ ما يثبتته من حق علي من هو ثابت ضده هذا الحق .

و يعتبر السند التنفيذي شرط لازم القيام بالتنفيذ ، انه لا يمكن البدء في الإجراءات التنفيذ دون تقديم السند التنفيذي ، و أي تنفيذ دون سند التنفيذي يعتبر تعسفا في استعمال السلطة ، كما أنه شرط كاف، أي له قوة ذاتية فلا يمكن للقائم بالتنفيذ أو المدين أن ينازع في حق الثابت في السند لأنه سبق الحسم في أحقية الدائن من خلال هذا السند التنفيذي لأن الدعوى قد تم الفصل فيها لصالحه و أن هذا الحكم أو القرار قد أصبح نهائيا² .

و الغرض من السند التنفيذي اقتضاء الحق الثابت فيه ، فهو يكرس الحق لما يستند إليه و ليس مجرد دليل إثبات يخضع لتقدير المحضر القضائي ، و إنما هو وثيقة رسمية معدة لاقتضاء الحق مباشرة و لا تحتمل تجديد المنازعة في موضوعها أو المرجعة ما سبق صدورها من إجراءات .

و المشرع هو المخول قانونا بتحديد السندات التنفيذية و لا يمكن للقضاء أن يبتدع سندا تنفيذيا لم ينص عليه المشرع الجزائري³.

¹ - حمدي بشا عمر ، المرجع السابق ص 96

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص 48

³ - حمدي بشا عمر المرجع السابق ص 97-98

2- أنواع السندات التنفيذية :

بالرجوع إلى نصوص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن المشرع ذكر السندات التنفيذية في المواد متفرقة منها ما ذكر في الكتاب الثالث في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية في المادة 600 ق.إ.م.إ ذكر في المادة 605 إلى المادة 607 منه الذكر السندات الأجنبية و شروط تنفيذها في الإقليم الجزائري و ثم ذكر بعض السندات الأخرى في الكتاب الخامس إذا اعتبر محضر الاتفاق في الوساطة بعد مصادقة القاضي سندا تنفيذيا و يمكن تصنيف هذه السندات إلى ثلاثة أصناف ، سندات قضائية و سندات غير قضائية .

السندات التنفيذية القضائية :

تتمثل هذه السندات فيما يلي :

الأحكام و القرارات الصادرة عن المحاكم الوطنية ، و المقصود بالأحكام القضائية هي الأحكام الموضوعية التي يفصل بها النزاع و التي تصدر ضد الخصم متضمنة منفعة الخصم آخر و يتطلب تنفيذها إستعمال القوة الجبرية¹ و يعتبر أهم السندات التنفيذية و أعلاه مرتبة لأنه يؤكد الحق الموضوعي .

و قد راعى المشرع في تنفيذ الأحكام بين اعتبارين ، هما مصلحة المحكوم عليه التي تقضي ان المحكوم له لا يقدم علي التنفيذ في مواجهته إلا إذا بلغ الحكم درجة من قوة الاستقرار و مصلحة المحكوم له التي تقضي في بعض الحالات الإسراع في تنفيذ الحكم² و ليس كل حكم يصدر عن القضاء يتطلب سريا به القوة الجبرية و لا مقدمات للحصول علي الصيغة التنفيذية و تتمثل الأحكام في :

- أحكام المحاكم التي إستنفذت طرق الطعن العادية ، و الأحكام المشمولة بالنفاذ المعجل .
- قرارات المجالس القضائية و قرارات المحكمة العليا المتضمنة الالتزام بالتنفيذ .

¹ - مفلح عواد القضاة ، اصول التنفيذ ، وفقا لأحداث التعديلات لقانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ، عمان 2008 ص 49 .

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 49

■ أحكام المحاكم الإدارية و قرارات مجالس الدولة .

و يشترط في الحكم حتى تكون له قوة تنفيذية ما يلي :

- أن يكون الحكم فاصلا في الموضوع

- أن يتضمن منفعة لخصم في مواجهة خصم آخر¹ .

- أن يكون الحكم إلزاميا أي أن يكون الحكم صادرا في الموضوع و يلزم المحكوم عليه بأداء معين يقتضي تدخل السلطة العامة لإجباره علي التنفيذ مثل دفع التعويض مالي معين خلاف الاحكام المقررة و المنشئة التي لا تتضمن إلزام المحكوم عليه بشيء يقتضي تنفيذه لأن هذا النوع من الأحكام تتحقق الحماية القانونية للمحكوم له بمجرد صدورها² .

- أن يكون الحكم نهائيا أي أن الحكم حائز علي قوة الشيء المقضي به ، لا يقبل الطعن بالطرق العادية ، المعارضة أو الاستئناف ، أما الطعن بالطرق الغير عادية كالتماس إعادة النظر أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة أو الطعن بالنقض لا يوقف التنفيذ³ ، و الحكم النهائي قد يكون حكم صادر من محكمة ابتدائية إذا كانت تتضمن إلزام علي المحكوم عليه ثم حاز قوة الشيء المقضي به بسبب فوات ميعاد الطعن⁴ أو بسبب قبول المحكوم عليه أو لسقوط الخصومة في مرحلة الاستئناف أو المعارضة⁵ أو حكم صادر في حدود النصاب النهائي ، فهي تحوز قوة الشيء المقضي به بمجرد صدورها و تصبح قابلة للتنفيذ الجبري⁶.

الأوامر القضائية : و يقصد بها ما يصدره القضاء من قرارات بناء علي طلب يتقدم به أحد الخصوم دون سماع أقوال الخصم الآخر و الأوامر علي إختلافها تعتبر سندات التنفيذية و طبقا لنص المادة 600 ق.إ.م.إ فهي تختلف في قوتها التنفيذية لتبيان طبيعتها و تشمل الأوامر التالية :

¹ - مفلح عواد القضاة ، المرجع السابق ص 52

² - السعيد قشطاطة المرجع السابق ص 49

³ - المادة 348 ق.إ.م.إ

⁴ - المادة 609 ق.إ.م.إ

⁵ - المادة 227 ق.إ.م.إ

⁶ - المادة 33 فقرة 1 ق.إ.م.إ

- الأوامر الاستعجالية و التي تنص عليها المادة 303 ق.إ.م.إ.
- الأوامر علي العرائض نصت عليها المادة 310 قث.إ.م.إ.
- أوامر تحديد المصاريف القضائية تضمنها الفقرة الثانية من المادة 140 من الدستور .

الأحكام و السندات الرسمية الأجنبية : الأحكام القضائية الأجنبية هي الأحكام الصادرة عن السلطة القضائية أجنبية مختصة بالفصل في النزاع من النزاعات القانون الخاص و لتطبيقه علي ارض الإقليم الوطني فإنه يتطلب التوفيق بين أمرين متناقضين .

الأمر الأول : يقوم علي حاجة المعاملات الدولية و إستقرارها و تنقل الأشخاص و الأموال بين الدول.

الأمر الثاني يقوم علي فكرة الاستقلال و السيادة ، الذي يمنع السلطات العامة في الدولة ما أن تتلقي الأمر من سلطة أجنبية لهذا حاولت غالبية الدول التوفيق بين الأمرين و اعترفت بتنفيذ الحكم الأجنبي إلا أنها اختلفت في الشروط و القيود المفروضة حتي يتمتع الحكم بالقوة التنفيذية¹.

و تتمثل السندات الأجنبية في الأحكام و العقود و القرارات و الأوامر و السندات الرسمية الصادرة عن بلد أجنبي طبقا لأحكام المواد 605 إلى 609 من ق.إ.م.إ و لكي تكتسي هذه الأحكام و القرارات الأجنبية الصيغة التنفيذية اوجب المشرع توفر مجموعة من الشروط :

- أن يصدر الحكم من محكمة أجنبية مختصة
- ان يكون الحكم صادر في مادة من مواد القانون الخاص .
- أن لا يتضمن الحكم ما يخالف النظام العام و الآداب العامة في الجزائر و القاضي الوطني هو الذي يقرر ذلك .
- أن تكون الإجراءات صحيحة و سليمة في إصدار الحكم ، حيث فصل المشرع الجزائري في المادة 625 ق.إ.م.إ في الشروط الواجب توفرها في الأوامر و الأحكام و القرارات الصادرة من جهات قضائية أجنبية إلا بعد منحها الصفة التنفيذية من إحدى الجهات القضائية الجزائرية متى كانت حائزة على القوة الشيء المقضي به طبقا لقانون البلد الذي صدرت فيه .

¹ - أعراب بالقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع إختصاص القضائي الدولي ، دار هومة ، الجزائر ،

و إن الإشعار مع أمر أو حكم أو قرار سبق صدوره من الجهات القضائية الجزائرية و فيما يتعلق بالعقود و السندات الرسمية المحرر في بلد أجنبي فلا يمكن تنفيذها إلا إذا توفرت الشروط المطلوبة لرسمية السند وفقا لقانون البلد الذي حرر فيه ، و توافرات علي صغة السند التنفيذي وفقا لقانون البلدي الأجنبي و خلوه مما يخالف القوانين الجزائرية و النظام و الآداب العامة¹.

السندات التنفيذية الغير القضائية :

فكر المشرع الجزائري مجموعة من السندات غير القضائية و مع ذلك اعتبرها من ضمن السندات التنفيذية التي يجوز لحاملها أن يباشر إجراءات التنفيذ فنجد أحكام التحكيم و هو يعتبر الطريق الثالث البديل لحل النزاعات ، و لا يعد سندا تنفيذيا في حد ذاته بل هو جزء من السند التنفيذي المتكون من شقين هما حكم التحكيم و أمر التنفيذ².

- محاضر الصلح أو الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة و المودعة بأمانة الضبط و المنصوص عليه ضمن النص المادة 459 ق.م و حددت المادتين 460 -461 ق.م الشروط الواجب توفرها فيه. العقود التوثيقية : لاسيما المتعلقة بالاياجارت التجارية و السكنية المحدد المدة و عقود القرض و العقارية و الوقف و البيع و ارضن و الوديعة .

الأوراق التجارية : لإعتبارها سندات تنفيذية لابد من إتخاذ الاجراءات الاتية :

- تقديم الاحتجاج لعدم الوفاء الوفاء للمسحوب عليه في سند السحب
- إرسال إشعار 'لى المظهرين و كفلائهم خلال المدة التي تنص عليه القانون التجاري و الأوراق التجارية التياعتبرها كسند تنفيذي هي : طابع الالزام بالتنفيذ بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات الي المدين³

¹ - المواد 605-606 ق.م.إ.

² - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 145-146

³ - المواد من 441 إلي 444 ق.ت.ج

الشيكات : الأحكام المتعلقة بالاحتجاج مقررة حسب المواد من المادة 515 إلى 517 من القانون التجاري

السند الأمر هي ورقة تجارية أدرجها المشرع ضمن السندات التجارية المعترف بها القانون التجاري من المواد 465 إلى المادة 471 ، و تطبق عليه نفس الاجراءات التي تسري¹

العقود و الأوراق التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي :

- الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك و المؤسسات المالية الأخرى
- الرهن القانوني بموجب المادة 367 من قانون التسجيل
- سندات التحصيل الصادرة عن إدارة أملاك الدولة
- ملاحظات هيئات الضمان الاجتماعي ، حول القانون 08/08 المؤرخ في 2008/02/23² المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي في 45 تحصيلها بواسطة الملاحقة ، و بإستفاء الوثيقة الشروط يمكن تنفيذها جبرا علي المدين طبقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية³.

البند الثاني : إجراءات الحجز علي العقار : يمر الحجز العقاري بمراحل و اجراءات قانونية تبدأ باستصدار أمر بالحجز (أ) الذي يلزم المستفيد منه بضرورة تبليغه إلي المدين كما يلزم المحافظ العقاري يقيد أمر الحجز في المحافظة العقارية (ثانيا)

أولا : استصدار أمر بالحجز : حتي يصدر أمر الحجز لبد ان يقدم طلب إلي الجهة القضائية المختصة التي تنتظر في صحته و تصدر امر بذلك ، وفقا لما نصت عليه المادة 721 ق.إ.م.إ " يجوز للدائن الحجز علي العقارات أو الحقوق لعينية العقارية لمدينه ، مفرزة كانت او مشاعة إذا كان بيده السند التنفيذي و أثبت عدم كفايته الاموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها .

¹ - عمورة عمار ، الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري ، دار الخلدونية ، ط1 ، 2008 ، ص194 و ما بعدها.

² - ج ر عدد 11 صادرة بتاريخ 02/ مارس 2008 ، ص11-12

³ - المواد 53إلي 55 من القانون 08/08

غير أن الدائن المرتهن أو صاحب الحق الامتياز الخاص علي العقار أو صاحب حق التخصيص علي العقار ، الذي بيده سند تنفيذي يجوز له الحجز علي العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتي و لو إنتقلت ملكيتها إلي الغير "

و أضافت المادة 722 ق.إ.م.إ علي تقديم طلب الحجز العقاري غلي رئيس المحكمة الذي يقع في دائرة إختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي و يتضمن الطلب علي الخصوص :

- إسم ولقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري
- اسم و لقب المدين و موطنه
- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه و بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية

و غدا تعذر علي الدائن معرفة البيانات اللازمة لوصف العقار و مشتملاته يجوز استصدار أمر علي عريضة يقوم بمقتضاها المحضر القضائي بالدخول إلي العقار للحصول علي هذه البيانات و هذا الأمر غير قابل للطعن¹ .

كما يشترط في من يريد توقيع الحجز التنفيذي علي العقار تقديم ما يثبت توفر الشروط العامة الواجب إتباعها في كل الحجز التنفيذية بالاطافة الي الوثائق المذكورة في نص المادة 723 ق.إ.ج.م.إ المتمثلة في :

- نسخة من سند التنفيذ المتضمن مبلغ الدين و نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكاليف بالوفاء .
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة او عدم وجودها بالنسبة للدائن
- مستخرج عقد الرهن أو أمر بالتخصيص علي عقار مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية

¹ - حمدي عمر باشا ، المرجع السابق ص 283

- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار
- شهادة عقارية

و غذا المرفق طلب بإحدي الوثائق المذكورة أعلاه علي سبيل الحصر رفض طلب الحجز ، و يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة .

إذا كان العقار لمراد الحجز عليه يتم إضافة الوثائق التالية :

- مستخرج من عقد الرهن ، أو أمر التخصيص علي العقار ، أو مستخرج من قيد الحق الامتياز
- بعد تأكيد رئيس المحمة المختصة إقليميا من استقاء طلب الشروط المذكورة أعلاه يصدر امر علي عريضة في أجل أقصاه (08) ثمانية أيام من تاريخ الايداع الطلب¹ .

إذا كان طلب الحجز يتضمن علي عدة عقارات او حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي من رؤساء المحاكم هذه الدوائر مختص بتوقيع الحجز عليه بموجب امر واحد و عملية البيع تتم أمام المحكمة التي تودع قائمة الشروط البيع أمامها و التي يختارها الدائن الحاجز حسب مصلحته².

و يجب ان يتضمن امر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة في الاوراق المحضرين ما ياتي :

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به .
- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الديون
- تعيين العقار او الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الارضية و اسمها عند الاقتضاء ، مفرز أو مشاعا ن و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعيينه و غذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و اجزاء العقارات و إذا خلا الأمر من احد هذه البيانات كان قبلا الابطال .

¹ - بوقندورة سليما المرجع السابق ص 74

² - بوقندورة سليمان ، مرجع السابق ص72

- مع العلم أنه إذا تضمن حجز العقار عقارات بالتخصيص يجب تعيينها و وصفها بدقة و تعيين حارس عليها و قد يكون المحجوز عليه ذاته كما هو الحال في الحجز المنقولات لانه يمكن نقلها من مكانها دون تلف عكس العقار فهو ثابت في حيزه ولا يمكن تغييره من مكانه (2)
- ويجب التنبيه انه في حالة الحجز بموجب عقد الرهن الرسمي من قبل الدئن المرتهن و هي غالبية الحجز التي تعرض علي المحاكم من قبل المؤسسات المالية فإنه يتم ذكر مبلغ الدين المحدد في اتفاقية القرض أي رأس المال و الفوائد التأخير الحقوق التناسبية للمحضر القضائي كمبلغ إجمالي يمثل الدين و المصاريف .

و على رأس المحكمة قبل إصدار أمر الحجز كونه غير وجاهي فلا بد عليه ان يتقيد بالدين الثابت في الاتفاقية بالرغم من وجود احتمال أن المدين قد دفع أقساطا من الدين و هذا مجال الدفع بإبطال التكليف بالوفاء عند تبليغ المدين بالسند التنفيذي و هو عقد الرهن و تكليفه بالوفاء عند تبليغ المدين بالسند التنفيذي و هو عقد الرهن و تكليفه بالوفاء .

و عليه ان يثبت أنه سدد اقساطا و أن الدين محل منازعة امام قاضي الموضوع و كذلك الحال بالنسبة للفوائد و فوائد التأخير فإنها ليست ثابتة للجهالة و علي رئيس المحكمة ألا يحجز علي مبلغ الدين الذي يتضمن الفوائد¹ .

كما أن عبء تحمل حقوق التناسبية الناجمة عن تنفيذ هي علي عائق الدائن خلافا الاصل في الحقوق التناسبية طبقا للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المحدد لاتعب المحضر القضائي².

بعد إصدار امر بالحجز يتم تبليغ الرسمي لأمر الحجز من خلال تبليغ المدين و الغير و غخطار إدارة الضرائب بالحجز إلي المدين ، و إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وجب القيام بالتبليغ الرسمي لامر الحجز إلي هذا الاخير و اخطار ادارة الضرائب³ .

¹ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص

² - المرسوم التنفيذي رقم 09-78 المؤرخ في 11 فيبرابر 2009 المحدد لاتعاب المحضر القضائي ج،ر،11،ص09

و ما يليها .

³ - المادة 725 ق.إ.م.إ.

و يقصد بالتبليغ الرسمي ، التبليغ الذي يتم بموجب محضر بعده المحضر القضائي طبقا للمادة 406 قانون ق.إ.م.إ .

وقد يتعلق التبليغ الرسمي بعقد قضائي أو عقد غير قضائي أو أمر أو حكم، ويتبع في شأن التبليغ الرسمي الإجراءات المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من نفس القانون كونها من النظام العام.

ويتم إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه وفي اليوم الموالي يتم إيداع أمر الحجز كأقصى حد في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيود أمر الحجز، ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد¹.

وأهم ما استحدثته المادة 725 ق.إ.م.إ هو إلزام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه.

وبالنسبة للعقار المثقل بتأمين عيني فإن التبليغ يتم لفائدة الغير، وإذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقار المراد حجزه، وجب التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون وإلى الكفيل الوفاء بالدين أو تخليه (ترك العقار) أو قبول إجراءات الحجز والبيع².

ويتم إنذار المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.

ثانيا : قيد الحجز بالمحافظة العقارية

ليس لاستصدار الأمر بالحجز أو تبليغه للمحجوز عليه أي أثر ما لم يتم شهره بالمحافظة العقارية على الفور في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل¹، وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

¹ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص 76.

² - حمدي باشا، المرجع السابق ص 286.

كما أجاز القانون للدائن إذا إقتضى الأمر إستصدار أمر بالحجز على عدة عقارات في وقت واحد مملوك للمدين بتقديم سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به بعد قيد أمر الحجز ،وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الآخرين، و استصدار أمر على عريضة يضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين،ويصبح منذ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ².

ويلتزم المحافظ العقاري عند قيامه بقيد أمر الحجز ،ذكر تاريخ وساعة الإيداع ،وينوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده،مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز .

وطبقا لنص المادة 734 ق.إ.م.إ أنه إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وإنقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز وحجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار ،وإلا بيع العقار جبرا عليه.كما أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا يرتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال³.غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الإمتياز على العقار⁴.

الفرع الثاني: أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة

الأصل في الحجز على العقارات أنه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية ، كون أن الملكية العقارية في الجزائر لا تنتقل إلا بالشهر العقاري⁵.

زد على ذلك أن المشرع الجزائري وبالرغم تبنيه لنظام الشهر العيني المستحدث بموجب الأمر رقم 74 /75⁶،والذي أساسه وركيزته شهر الممتلكات العقارية ،كون أن كل عقار يصبح بعد عملية

1 - المادة 725 ق.إ.م.إ.

2 - الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،المرجع السابق،ص103 .

3 - الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،المرجع السابق،ص103 .

4 - نفس المرجع،ص103 .

5 -حمدي باشا عمر،المرجع السابق،ص 319.

6 - المادة 793 من القانون المدني،المادتين 15 و16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

المسح له سند ملكية واضح ألا وهو الدفتر العقاري، والذي يشكل السند الوحيد المثبت للملكية بعد عملية المسح.

وبما أن عملية المسح العقاري في بلادنا لا تزال في مراحلها الأولى ،نظرا لعدم تعميمها على كافة البلديات ما جعل الأفراد يتعاملون في عقاراتهم بسندات عرفية ،وتعاملت مؤسسات الدولة الرسمية فيها بموجب مقررات إدارية غير مشهرة .

وأصبحت العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهرة ،هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية،لذا إرتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد إيجاد حل لهذه الوضعية ،وذلك بإدخال العقارات غير المشهرة ضمن الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها.حيث أجاز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 ق.إ.م.إ إذا كان حائزا لسند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها،ماعدا الدائن المرتهن وصاحب حق الإمتياز الخاص على العقار أو صاحب حق التخصيص على العقار ، الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني،وعليه سنبين أحكام كل من المقرر الإداري(البند الأول) والسند العرفي الثابت التاريخ(البند الثاني) وكيفية إستصدار أمر الحجز(البند الثالث) .

البند الأول: المقرر الإداري

يقصد بالمقرر الإداري تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير،لكن هذه العقود لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية¹ لأسباب عديدة كعدم إجراء تحويل الملكية ،تهاون الإدارة البائعة ،عدم جواز التصرف،وبما أن هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمع بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها².

¹ - المادة 793 من القانون المدني.

² - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص324.

بمفهوم آخر هي العقود التي يكون أحد طرفيها شخصا معنويا عاما كالدولة والولاية والبلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري ، إذ أقر المشرع للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى التعاقد فتبرم عقودا إدارية في هذا الصدد¹ .

وفي قرار المحكمة العليا رقم 299/297² الذي أقر أن لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ،سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.

ومن جملة العقود التي أعتبر مقررات إدارية هي:

- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلقة بالإحتياطات العقارية،حيث ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الإحتياطات العقارية بدون شهر،رغم أن المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري،تلتزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن أجال قانونية المحددة.
- القيود العقارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشرعية تفيذ للمرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 1985 /08/13 الذي يحدد شروط تسوية وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة وكانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها .
- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري،بعد صدور القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/12/18 المتضمن التوجيه العقاري،فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحافظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية.

¹ - بوقندورة سليمان، المرجع السابق، ص 91-92.

² - المؤرخ في 2005/04/27، الغرفة المدنية، غير منشور.

وفيما يتعلق بالعقود الإدارية المتعلقة بالعقارات الفلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 ق.إ.م.إ فهي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة بحكم نص المادة 18 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

مقررات التنازل عن حق الإنتفاع الدائم فالأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.

لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن الحق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة بمقتضي مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهرة كما كما توجب أحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الاراضي افلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم .

- عقود الوكالات العقارية : تعاملات الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود و لمقررات الغير المشهرة ، لأسباب عديدة ، منها بطيء إجراءات عملية التحويل الملكية من جهة المالكة و هو ما جعلها حفاظا علي توازنتها المالية تلجأ إلي البيع بدون عقود مشهرة .

البند الثاني : العقود العريفة الثابتة التاريخ :

تعرف المحررات العريفية علي انها سندات صادرة عن الأفراد دون أن يتدخل في تحريرها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة و لا تخضع لشكلية معينة أثناء تحريرها .

أو هو ذلك المحرر الذي يقوم بإعداده الاطراف المعاقدة سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل غثبات تصرف القانوني ، ثم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم و الشهود إن وجدوا ، و من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص .

و المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للعقد العرفي و إنما أشار عليه ضمن النص المادة 326 مكرر 2 من القانون المدني ينصها " يعتبر العقد الرسمي سبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف "

و تعدد التعريفات الفقهية للعقد العرفي¹ فهناك من عرفه علي انه ذلك العقد الذي يتولي المتعاقدا ت كتابته و توقيعاته .

و هناك من عرفه " السندات الصادرة من الافراد دون أن يتدخل في تحريره موظف عام أو شخص مكلف لخدمة عامة و لا يخضع لشكلية معينة أثناء تحريره "

رغم تعدد التعاريف إلي انها تختلف ، و لكن يتفق الجميع أن العقد العرفي هو ذلك الورقة المكتوبة و التي لا تخضع في تحريرها إلي الشكلية المعينة ما عدا امضاء صاحب النشأ في تحريرها .

و بالاستناد لأحكام المادتين الاولى و الثانية من المرسوم رقم 77-71 المؤرخ في 19/02/1977 المتعلق بالتصديق علي التوقيعات ، أنه لا يعد تصديق علي التوقعات الأطراف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموظف الذي ينتدبه لضباط الحالة المدنية من قبيل إضفاء الرسمية علي محرر الموقع دون ممارسة الرقابة علي محتوي و مضمون المحرر².

و لا يشترط استعمال طريقة معينة بتحرير العقد العرفي ، فيجوز أن يكتب بخط اليد أو الآلة الرقمنة أو آلة الطباعة كما يمكن أن يكون في شكل غستمارة معدة مسبقا ، يكتفي الأطراف المتعاقدون فقط باملء الفراغات الموجود فيها ، و بالنسب للمادة التي يكتب بها العقد العرفي يجوز أن تكون بقلم الحبر أو قلم الرصاص أو غيره مما تقع الكتابة . كما أن لونها لا يهم و تظل حل هذه المسائل .

للسلطة التقديرية للقاضي الذي يقدر مدى وضوحها و جديتها و قابليتها لكي تكون صالحة كسندا لتصرف عرفي³ .

كما لا يهم بأي لغة كتب العقد العرفي ، قد يكون باللغة العربية أو باللغة الأجنبية ، إلا انه إذا كتب بلغة غير اللغة العربية و قدم أمام القضاء فإنه يتطلب الترجمته إلي اللغة العربية تحت طائلة عدم قبوله كسند إثبات في موضوع الدعوى ، فإنه كان يمثل مصدر الالتزام و لم تتم ترجمته إلي لغة

¹ -رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014-ص13-14

² - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ، ص94

³ - زواوي محمود ، الشكلية لصحة في التصرفات المدنية في قانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 1986 ، ص 93

عربية وجب إستعادته من النقاش و القضاء كنتيجة حتمية برفض الدعوى لعدم تأسيس و هو الحكم المنصوص عليه في أحكام المادة الثامنة من قانون الاجراءات المدنية و الادارية علي النحو التالي " يجب ان تتم الاجراءات و العقود القضائية من عرائض و مذكرات بالغة العربية ، تحت طائلة عدم القبول " .

يجب ان تقدم الوثائق و المستندات باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلي هذه اللغة تحت طائلة عدم قبولها . و يجب ارفاق الاصل حتي يتسني للقاضي مراقبة مدى مصداقية و جدية الترجمة الرسمية من عدمها .

- تتم المناقشات و المرافعات باللغة العربية
- تصدر الاحكام القضائية بالغة العربية ، تحت طائلة البطلان المثار تلقائيا من القاضي
- يقصد بالاحكام القضائية في هذا القانون الأوامر و الأحكام و القرارات القضائية .

و تبقي الكلمات المحشورة أو المكتوبة بين الأسطر في العقد العرفي تبقي صحيحة و لو لم يتم التصديق عليها من قبل أطراف العقد ، غير ان السلطة التنفيذية تبقي للمحكمة في حال شواوب نزاع تستقيها من خلال البحث عن إرادة طرفي العقد عن طريق إجراء تحقيق قضائي تستمع من خلاله غلي كل شخص يمكن أن يفيدها إلي الوصول علي حقيقة القضاائية و بالنتيجة حل النزاع بطريقة نهائية لا رجعة لها فيها .

و طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني لا يكون للعقد العرفي حجة علي الغير في تاريخه ألي منذ أي يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد الثابت ابتداء من اليوم تسجيله ، و من يوم ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام ، من يوم تاشير عليه علي يد ضابط عام مختص ، من يوم وفاة أحد الذين لهم عقد خط و إمضاء .

فيكون المحرر العرفي ثابت التاريخ من يوم تسجيله بمصلحة التسجيل المختصة ، و يتم عن طريق تقديم المحرر في شكل نسخ إلي مصلحة التسجيل التي تحفظ نسخة عنه في سجل معد لذلك و تعيد الاخر للأطراف بعد ان تسجل عليها تاريخ الايداع¹ كما يكون محرر العرفي ثابت التاريخ من يوم

¹ - بوقندورة سليمان ، المرجع السابق ص 95 .

ثبوت مضمونة في عقد آخر حرره موظف عام فقد يحدث في بعض الاحيان أن يذكر مضمون العقد العرفي في محرر رسمي آخر حرره موظف عام ، و في هذه الحالة يكسب المحرر العرفي تاريخا ثابتا و هو تاريخه المحرر الثاني الثابت التاريخ بشرط أن يشير المحرر الرسمي إلي مضمون التحرر الاول (العرفي) بإختصار بما يفيد في تعريفه دون حاجة إلي ذكر نصه بالكامل¹.

كما يكون ثابت التاريخ من يوم التأشير عليه علي يد ضابط عام مختص ، فيؤشر عليه بأية إشارة تفيد أن المحرر قد عرض عليه و يكتب تاريخ هذ الاخير يعتبر ثابتا بالنسبة للمحرر ، و مثال ذلك اي يقدم لمحرر العرفي في قضيته و يؤشر عليه القاضي أو أمين الضبط بما يفيد تقديمه أو إيداعه .

و يعتبر كذلك توقيع الشخص المتوفي في محرر عرفي دليل قاطعا علي صدور المحرر من حيث تاريخه قبل الوفاة و يعتبر تاريخ الوفاة ثابت للمحرر ، و لا يشترط توقيع الشخص علي المحرر لإعتباره طرفا في التصرف ، بل يكفي توقيع عليه بإعتباره شاهدا او ضمانا لأحد الطرفين و العقود العرفية التي تصلح كسند لاجراء الحجز العقاري تتمثل في :

- العقود العرفية التي إكتسبت تاريخا ثابت قبل 01/01/1971 حيث يمكن للدائن الحجز علي عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01/01/1971² ، فهذا المحرر بالرغم من انه غير رسمي إلي انه لا يختلف بقوته علي العقد الرسمي ، لكونه دليل صحيحا لإثبات التصرف الناق للملكية العقارية لوقوعه في ضل القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25/12/1970 .

و القانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد علي العقار .

- العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01/01/1971 إلي غاية 1992 :

كان من المفروض أنه و بعد و صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق ، منتهي العمل العمل بالعقود العرفية . لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية (بإعتبار أن التوثيق عمل حضاري) أدت بمواصلة التعامل بالعقود العرفية ، و هو ما أدى بالمجلس الأعلى

¹ - بوقندورة سليمان ، مرجع السابق ص 95

² - المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

للقضاء أنذاك (المحكمة العلي حاليا) أن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية و يرتب عليها نفس الآثار .

كما ان القانون التسجيل اصادر بموجب الامر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 " عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983 " سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ .

و هو ما ادي إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية و تم تسجيلها في مصلحة التسجيل طابع بمفتشية الضرائب .

لكن تم حضر التسجيل العقود العرفية بمقتضي مادة 63 من قانون المالية 1992 .

• العقود العرفية المحررة بعد 1992 :

رغم حضر تسجيل العقود العرفية بمقتضي قانون المالية 1992 ، و رغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان ، غلا ان المواطنين واصلو التعامل بالعقود العرفية ، كما أن المحكمة العليا بقيت علي إشتهاها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية¹ .

إلى ان صدر القرار المبدئي المشهور في 18 /02/ 1997² لكل غرف المحكمة العليا مجتمعة ، و اذي غلب جانب القانون علي جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار .

إذا أعتبر أن كل تصرف علي العقار يجب ان يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق³ وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني ، فإنه يصلح كسند للحجز العقار بمفهوم نص المادة 766 من القانون الاجراءات المدنية و الادارية ، شرطة ان تكون البلدية الواقعة بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري ، لأنه و بعد

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص323

² - قرار رقم 136/156 المؤرخ في 1997/02/18 ، مجلة قضائية 1997 عدد 1 ، ص 10

³ - أحمد باشا عمر ، المرجع السابق ، ص325

عملية المسح فإن العقار يصبح له دفتر عقاري¹ ، او شهادة ترقيم مؤقت² و لا يعتدي بأي عقد آخر مهما كانت قيمته .

البند الثالث : استصدار أمر الحجز :

يتم حجز العقارات غير المشهرة سندات ملكيتها بموجب أمر علي عريضة من رئيس المحكمة موطن العقار و يرفق طلب الحجز :

- نسخة من السند التنفيذي متطلب مبلغ الدين
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة او عدم وجودها .

الترقيم المؤقت يكون في حالة إجراء عملية المسح ، حيث تقوم لجنة مسح الأراضي عند إتمام عملية المسح علي مستوي إقليم كل بلدية ن بإداع وثائق المسح لدي المحافظة العقارية ، و ترقيم الأراضي المسموحة يكون في ثلاثة حالات :

الترقيم النهائي : يكون بالنسبة للأراضي التي يحوز أصحابها سندات كالأحكام القضائية .

الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر : بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية . و يمارسون حيازة هادئة و مستمرة ، علي الأرض .

الترقيم المؤقت لمدة سنتين : يكون بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية ، و يجري سيرنها إبتداءا من تاريخ الترخيم³ .

- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه .

و يتم أمر الحجز إلي المحجوز عليه وفقا لاجراءات المتبعة في الحجز علي العقارات المشهرة¹

¹ - الدفتر العقاري هو سند إداري ، يشكل دليل قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلي مالك العقار المسموح ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المحدد لنموذج الدفتر العقاري .

² - مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط2011، 3، ص 109-117

³ - مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 114

و يتم قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير المشهورة .

فيما يخص حجز الثمار و عدم نفاذ التصرفات المدين علي العقار غير المشهورة تطبق أحكام المواد 731،733 ق.إ.م.إ

المطلب الثاني : الاعلان علي البيع و نشره

لما كانت قائمة شروط البيع تتضمن وصف العقار المعروف للبيع و مشتمالاته و حدوده و تحديد ثمن الاساسي لا يكون إلي بموجب خبرة يعدها خبير مختص حسب نوعية العقار و / او الحق العيني العقاري المعروض للبيع كان لبد من الاولي التطرق إلي تحدد الثمن الاساسي في الفرع الأول ، ثم التكلّم عن قائمة شروط البيع في الفرع الثاني ، ثم تبيلغها الرسمي و الاعتراض عليها في الفرع الثالث .

الفرع الأول : تحديد الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع :

وفقا لأحكام المادة 793 من ق.إ.م.إ يحدد الثمن الاساسي الذي يبدأ به البيع في المزااد العلني ، بناء علي طلب يتقدم به المحضر القضائي او الدائن الحاجز إلي رئيس المحكمة الذي ينتدي بأمر علي عريضة البير العقاري لأجل معاينة العقار و وضع تقييم تقريبي له في السوق و تحديد الثمن الاساسي الذي يعتمد قائمة شروط البيع لانطلاق المزايدة² .

و الثمن الأساسي لا يخرج علي كونه شرطا من شروط البيع و لكن القانون ذكره علي وجه الخصوص لمالية من أهمية الخاصة و لما رتبه عليه من اثر ، إذ يترتب علي تحديد الدائن مباشرة الاجراءات للثمن الأساسي أنه يعتبر قابلا لشراء العقار بهذا الثمن إذ لم يتقدم مشتري اخر في جلسة المزااد بشرط أن لا يكون قد حصل تعديل في شروط البيع ، و لكن المشرع الجزائري لم يأخذ بها سواء في قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد و لا في قانون الاجرائية القديم .

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 296 - 297

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 93

و لكن المشرع في قانون الاجراءات المدنية الادارية أوجب أن يتم تحديد الثمن الاساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع ، سواء كان تقيم العقار بصفة وحدة واحدة أو بصفة مجزئة بموجب أمر علي ذيل عريضة ، بناء علي المحضر القضائي أو الدائن علي أساسها يتعين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي ، كما ألزم المشرع الخبير إيداع تقرير تقيم خلال 10 أيام من تاريخ تعين الخبير العقاري ، و إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري آخر ، و هذا الاجراء وضع حد للدعاوي القضائية التي ترفع امام القاضي العقاري لتحديد الثمن الاساسي للعقار المراد بيعه¹ .

و فيما يتعلق بتعين خبير فإنه يعين من قبل رئيس المحكمة بالنسبة للعقارات و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ، و لإضافة علي المهام المكلف بها المذكوره اعلاه ، فإنه يكلف كذلك من قبل رئيس المحكمة لتقيم العقار المجزء (أي قابل للتجزئة) حسب الاجزاء حتي يحفظ حق المحجوز عليه في رفع الحجز علي باقي العقارات إذا تم تحصيل المبلغ الدين و مصاريف من بيع إحداها و هذا أفضل من تقيمها وحدة واحدة إلا إذا كانت بطبيعتها لا تقبل التجزئة أو كانت وحدة غقتصادية أو أرضا فلاحية.

و فيما يتعلق بالعقارات أو الحق العيني العقاري المأذون بيعه قضائيا فإن المشرع لم يشر في قانون الاجراءات المدنية و الدارية إلي من تعود السلطة تعينه ، و إنما أشار إلي مدلوله عرضا في المادة 783 التي نص فيها علي قائمة شروط البيع و مضمونها .

و عليه لتحديد الثمن الأساسي لابد من الرجوع غلي القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة 739 ق.إ.م.إ. ، أي يعينه رئيس المحكمة في أمر علي عريضة و ضمن نفس الشروط و الآجال المحددة في صلب المادة .

كما يمكن تعين خبير خلال دعوة قضائية إذا تعلق الأمر

بالبیوع العقارية المملوكة علي الشيوع فإن قاضي الموضوع قبل إنهاء حالة الشيوع يستعين بأهل الخبرة بقول ما غذا كان العقار قابلا للقسمة و إن كانت تنقسم من قيمته أو تستحيل القسمة عينا . فيقترح بيعه بالمزاد العلني و يحدد الثمن الأساسي الذي إقترحه الخبير و يتخذ مرجعا لإفتتاح المزاد.

¹ - المادة 737 ق.إ.م.إ.

و هناك رأي بالجواز الاستعانة بخبير لتعين سعر العقار و قت البيع خاصة إذا كان الحكم أو القرار صدر في وقت بعيد من وقت البيع ، و هذا بإذن من رئيس المحكمة قبل إعداد قائمة شروط البيع غير أن في ذلك مساس بحجية الشيء المقضي و السعر المرجعي الذي حدده القاضي لأن السعر الحقيقي سيكون يوم المزايدة .

أما عن إجراءات تعيين الخبراء و تحديد المهام و أجل إيداع الخبرة و التنسيق و في إستبدال خبراء و في تنفيذ الخبرة فقد فصلها القانون الاجراءات المدنية و الادارية في المواد من 125 إلى 145 .

و يتضمن محضر الخبرة المعد من قبل الخبير العقاري وصفا دقيقا للعقار و/ أو الحق العيني تعينا دقيقا لاسيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطع الأرضية عند إقتضاء مفرزا او مشاعا و غن كان العقار بناية بين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات ، تجزئة العقار إلي أجزاء إذا كان في ذلك فائدة افضل عند البيع .

كما يجب الاتصال بالمحافظة العقارية للتأكد من وضعية العقار حسب السجل العقاري و التأكيد من الملاك و مدى المطابقة وفق لعقار السجل العقاري لعقد ملكية المقدم في الملف و ماهي التغيرات التي طرات عليه و الرخص المستعملة في تغير وصف العقار كرخص تجزئة و التهيئة و البناء ، و ان اقتضت الضرورة الاتصال بإدارة المسح للحصول علي المخططات في حالة العقارات التي تم مسحها و ان كانت تودع بالمحافظة العقارية ، و هذا يسهل بالنسبة للعقارات المشهورة .

أما العقارات غير المشهورة فإن القانون الخاص نص علي حجزها بأمر و يجب الاعتماد في تحديدها علي المحرر العرفي الثابت التاريخ أو علي المقرر الاداري و إعداد مخطط مسحي لها و تبيان مساحتها و حدودها تحديدا نافيا للجاهلة .

الفرع الثاني : إعداد قائمة شروط البيع :

تتم عملية إعداد العقار للبيع وفقا لمقتضيات المواد 737،738،740،741 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في حالة عدم استجابة المدين بالطرق الودية ان يحرر المكلف بالتنفيذ قائمة تحتوي علي شروط البيع و إبدائها بأمانة ضبط المحكمة و لكن تختلف قائمة شروط البيع باختلاف موضوع

البيع إن كان جبريا أو قضائيا كما تختلف الوثائق المرفقة بها حسب حالته و هذا ما سنتناوله في 4 بنود .

البند الأول : في حالة البيوع الجبرية :

إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لامر الحجز ، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بالأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز .

و في حالة تعدد العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة الشروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات .

و يجب أن تتضمن قائمة الشروط البيع ، فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي :

- إسم و لقب كل من الدئنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه و موطن كل منهم .
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين
- أمر الحجز و تاريخ تبليغه الرسمي و قيده و تاريخ إنذار الحائز او الكفيل العيني إن وجد .
- تعيين العقار و / أو الحق العيني المحجوز تعينيا دقيقا ، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الارضية و إسمها عند الاقتضاء مفرزا او مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعيينه ، و ان كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .
- تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل ، او انه شاغر
- شروط البيع و الثمن الاساسي و المصاريف
- تجزئة العقار الي اجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء و توضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء و إذا كان محل الحجز وحده استغلال اقتصاديته أو مجموعة فلاحية ، لا يجوز تجزئتها¹.

¹ - المادة 737 ق.إ.م.إ.

يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليميا علي محضر إيداع قائمة شروط البيع و يحدد فيه جلسة الاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما .

و غدا خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من ق.إ.م.إ كانت قابلة الابطال بناء علي طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه .

أما إذا أعترض البيانات التي حددتها المادة 737 من ق.م.إ نقص .

أو الخطأ فلا يحكم بالابطال إلا غذا كان من شان ذلك أن يؤدي إلي التشكيك في حقيقة البيانات (1)

و في حالة إلغاء شروط البيع ، يتحمل المحضر القضائي تبعية ذلك ، بحيث يعاد تجديدها علي نفقته بإعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها .

كما تنص المادة 738 من قانون الاجراءات المدنية و الدارية علي إرفاق قائمة شروط البيع المستندات التالية :

- نسخة من سند التنفيذ الذي تم الحجز بمقتضاه
- نسخة من أمر الحجز
- نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه ، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد .
- شهادة عقارية تتضمن جمع القيود التي حصلت علي العقار إلي تاريخ الحجز
- مستخرج جدول الضريبة .

و الهدف من إيداع هذه المستندات هو تأكيد إثبات ذات البيان التي وردت في ذات قائمة شروط البيع للتأكد من صحتها¹ .

البند الثاني : في حالة البيوع الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية و المفلس :

يتم بيع العقارات و / أو الحقوق العدية العقارية المرخص بيعها قضائيا بالمزاد العلني ، للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس ، حسب قائمة الشروط البيع تودع بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة إختصاصها العقار بعدها المحضر القضائي بناء علي طلب المقدم بالنسبة لناقص الاهلية القاصر .

¹ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 295

أو البالغ المحجوز عليه أو بعدها وكيل التفليسة بالنسبة للمفلس حسب الحالة .

و تتضمن قائمة شروط البيع البيانات التالية :

- الاذن الصادر بالبيع سواء عن قاضي شؤون الأسرة بالنسبة للولي أو الوصي أو المقدم ، و القاضي المنتدب بالنسبة لوكيل التفليسة
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعينا دقيقا لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الارضية و إسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيذ في تعيينه و ان كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات .
- شروط البيع و الثمن الاساسي
- تجزئة العقار الي اجزاء إذا اقتضت الضرورة ذلك مع تحديد الثمن الاساسي لكل جزء كما في حالة بيع بنايات قاصرا أو مفقودا أو مفلس في عقار مشاريع فهي تعتبر جزء من الكل .
- بيان سندات الملكية .

و يلاحظ أن المادة 783 من ق.إ.م.إ التي نصت علي البيانات التي تذكر في قائمة شروط البيع بالنسبة للبيوع الخاصة بالمفقود و ناقص الاهلية و المفلس لم تذكر بعض البيانات التي سبق و اشترطتها في حالة البيع الجبري و منها تحديد شاغل العقار و صفته و سبب الشغل ، أو أنه شاغل و كذلك مصاريف و بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع .

كما أن المشرع لم يذكر بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ، ما جعل البعض يرى أن هذه البيوع لا تتم أمام المحكمة مع وجوب بيعها بالمزاد العلني محتجين بالمادة 789 ق.إ.م.إ التي نصت علي أنه تطبق علي البيوع العقارية للمفقود و الناقص الأهلية و المفلس و العقارات المثقل تامين عيني المواد 783 و 786 و 788 ق.إ.م.إ لاجراء النشر و التعليق الخاصة ببيع العقارات المحجوزة المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية و الادارية و لم تحل إلي نصوص الخاصة بإجراءات البيع أمام المحكمة .

و لكن بالرجوع إلي نص المادة 753 ق.إ.م.إ يبين بأن البيع في المزاد العلني يتم في الجلسة العلنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاض الذي يعين لهذه الغرض في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة

شروط البيع و قد نصت المادة 783 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية علي إيداع قائمة شروط البيع بالنسبة للبيع الخاصة للمفقود و الناقص الاهلية و المفلس بأمانة ضبط المحكمة .

و ترفق القائمة شروط البيع بالمستندات التالية :

- مستخرج جدول الضريبة العقارية
- مستخرج من عقد الملكية ، و الإذن بالبيع عند الاقتضاء
- الشهادة العقارية .

البند الثالث: في حالة بيع العقارات المملوكة علي الشيوع .

نصت المادة 786 فقرة 02_ق.إ.م.إ علي أن تشمل قائمة شروط البيع فضلا علي البيانات المذكورة في المادة 786 المذكورة سابقا ، علي ذكر جميع المالكين علي الشيوع و موطن كل منهم ، و يرفق بها فضلا عن الوثائق المذكورة في المادة 784 ق.إ.م.إ نسخة من الحكم أو القرار الصادر بالبيع .

البند الرابع: في حالة بيع عقار المثقل بتأمين عيني بطلب من المالك .

نصت المادة 788 ق.إ.م.إ أنه يجوز لملك العقار و /أو الحق العيني العقاري إلي طلب ديونهم و لم يباشرو إجراءات التنفيذ عليه ، أن يطلب بيعه في المزاد العلني بناء علي قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي و تودع بأمانة الضبط المحكمة الذي يوجد فيها العقار .

و الملاحظة أن المادة لم تذكر البيانات التي يجب ان تتضمنها قائمة شروط البيع و المستندات التي ترفق بها و لم تحل إلي اي نص قانوني ، و تركت ذلك محل اجتهاد معد قائمة شروط البيع و رئيس المحكمة التي يراقبها بالدرجة الأول ثم لمن لهم الحق الاعتراض عليها ان يثيروا بيانا مهما لم تتضمنه القائمة .

و بالقياس علي النصوص السابقة فإننا يمكن إستنتاج البيانات التي من الممكن أن تكون ضرورية و كذلك المستندات ، و يمكن ان تكون كاتالي : و عليه تتضمن قائمة شروط البيع العناصر المتطرفة إليها سابق بنفس الامر بالنسبة لمرفقات شروط البيع .

الفرع الثالث : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها .

البند الأول : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع .

بعد قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع و كل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها و إرفاقها بالمستندات الضرورية و إيداعها في المحكمة المختصة في الحجز ، ألزم المشرع المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما (15) ¹المالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط و تأشير عليها ، أن يبلغ الاشخاص رسمياً² لهم صلة مباشرة في اجراءات الحجز حتي يتمكن هؤلاء من ايداع ما لديهم من اعتراضات و ملاحظات ، أو أوجه بطلان التي يرونها بالحفاظ علي حقوقهم بمواجهة الحاجز ، و يكون التبليغ بموجب ورقة من أوراق المحضرين الجاري العمل بها تسمى بمحضر التبليغ قائمة شروط البيع³.

و يجب ان يتضمن المحضر فظلا عن البيانات المعتادة بيانات نصت عليها المادة 741 ق.إ.م.إ. و هي :

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع
- تعيين العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة
- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء
- تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني .
- إنذار المبلغ لهم بالاطلاع علي قائمة شروط البيع الابداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة ، و إلا سقط حقهم في التمسك بها .

¹ - الملاحظ ان المادة لم ترتب أي جزاء علي عدم احترام الميعاد المذكور في المادة 740 ق.إ.م.إ. .

² - تطبق في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع نفس الاحكام المقررة في التبليغ ، من المادة 406 إلي المادة 416 ق.إ.م.إ.

³ - محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1986 ، ص194

و نصت المادة 740 ق.إ.م.إ علي سبل الحصر الاشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع بعد خمسة عشرة يوما (15) من ايداعها بامانة ضبط المحكمة ، و جزاء إغفال عدم ابلاغ جميع أصحاب الشأن أو أحدهم ، و لا يترتب عليه عدم جواز الاحتجاج عليهم أو عليه بإجراءات التنفيذ¹ .

أولا : إعلان خاص بقائمة شروط البيع

يجب علي المحضر القضائي ان يقوم بإعلان الأشخاص الأتئين إخبار خاصا² و هم (أ) في حالة التبوع الجبرية

- المدين المحجوز عليه
 - الكفيل العيني و الحائز علي العقار او الحق العيني العقاري إن وجد
 - المالكين علي الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا
 - الدائنين المقيددين كل بمفرده
 - بائع العقار أو المفروض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض إن وجد
- و في حالة الوفاة ، يكون التبليغ الرسمي الي ورثة هؤلاء بسيعة جماعية دون تحديد الاسماء والصفات في موطنهم ، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفي .

ب - في حالة البيوع الخاصة بالمفقود و الناقص الاهلية و المفلس يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن ايداع قائمة شروط البيع الي :

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية .
- النيابة العامة

و أخطار النيابة العامة مستمدة من أحكام القانون الاجراءات المدنية و الادارية و أحكام القانون الاسري كأنها تخطر بالقضايا التي فيها حماية لناقص الأهمية و الافلاس و التسوية القضائية .

¹ - محمد جسين ، المرجع السابق ، ص 194

² - الانصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديد ، الأزريطة ، ص 200

كان يجب إضافة إخطار المالكين علي الشيوع إن كان محل البيع مناسب في عقار أو عقار مملوك علي الشيوع .

ج- في حالة بيع العقارات المشاعة :

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع إلي :

- الدائنين أصحاب التأمينات العينية .
- جميع المالكين علي الشيوع

د- في حالة بيع العقار المثل بتأمين عيني يطلب من المالك

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عند إيداع قائمة شروط البيع إلي الجائنين أصحاب التأمينات العينية لان العقار في الأصل مثل بتأمين عيني .

ثانيا : الاعلام العام بقائمة شروط البيع¹ :

بالإضافة إلي أخبار من سبق ذكرهم إخبار خاصا ، يجب علي المحضر القضائي أن يقوم بإعلان عن الإيداع إعلان عاما و ذلك بنشر هذا الإيداع و لصفته خلال ثلاثة أيام التالية لأخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة شروط البيع و النشر و يكون في إحدى الصحف اليومية المتخصصة إعلانات القضائية و اللق يكون في لوحات و الإعلانات محكمة التنفيذ و يجب إيداع نسخة الصحيفة التي حصل بها النشر و محضر التعليق في اللوحة في ملف التنفيذ و لا يترتب علي عدم القيام بالنشر أو اللق بالبطلان².

و الغرض من التبليغ و النشر و التعليق بالنسبة لمستخرج قائمة شروط البيع هو لتمكين من يهمله الأمر من التقديم طلب إلغاء قائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض عليها و نص عليها المشرع صراحة في التبليغ الرسمي لاستعمال حق الاعتراض فإنه لم ينص عليها صراحة في النشر و التعليق مستخرج قائمة شروط البيع بأنها لتمكين من الحق الاعتراض لأنها جاءت في القسم التاسع في إجراءات

¹ - المادة 748ق.إ.م.إ.

² - الانصاري حسن النيداني ، المرجع السابق ص200-201

البيع في المزاد العلني و ليس في القسم السابع او الثامن المتعلقان بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها .

غير ان الاحكام التي تضمنتها المادة 749 ق.إ.م.إ المتعلقة بنشر المستخرج من قائمة شروط البيع و نشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني بثلاثين يوم (30) علي الأكثر و عشرين يوما علي الاقل من جلسة البيع في المزاد العلني يفهم منه ان النشر المستخرج من قائمة شروط البيع خلال ثمانية ايام من تاريخ آخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة الغرض و منه هو تمكين اللاحق الاعتراض عليها لأن الطعن في إجراءات النشر إعلان عن البيع له أحكام خاصة .

البند الثاني الاعتراض علي قائمة شروط البيع :

الاعتراض هو منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ علي العقار¹ و يتم بموجبه التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أول موضوعي أو تعديل شروط البيع الواردة في القائمة² المودعة بأمانة ضبط المحكمة و المبلغة رسميا إلي أشخاص أصحاب الحق فغي الاعتراض .

و الاعتراض باعتباره خصومة قضائية في التنفيذ علي العقار ميعاد معين و إجراءات محدد قانونا³ و يعد طريق الابطال أحد الاجراءات الخاصة بالتنفيذ

و يتخذ الاعتراض علي قائمة شروط البيع ثلاثة صور :

البطلان : قد يؤسس البطلان علي عيب شكلي و قد يؤسس علي عيب موضوعي . و المشرع لم يفرق بين أوجه البطلان علي عيب شكلي و عيب موضوعي فأوجب ابدائها بطريق الاعتراض علي قائمة الشروط البيع و الا سقط حقه فيها كما لم يشترط ترتيب معين لأوجه البطلان تطرح علي القاضي الموضوع للفصل فيها

الملاحظات : يقصد بها الطلبات التي تبدي من كل ذي مصلحة بقصد تعديل شروط البيع بما يحقق مصلحته و يكون ابداءها بدون رفع دعوى علي شكل عريضة .

¹ - مدحت محمد حسني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ،الازرطة ، الاسكندرية ،2005،ص649

² - نبيل اسماعيل عمر ، المرجع السابق ص 399

³ - مدحت محمد الحسني ، المرجع السابق ص 658-659

وقف إجراءات البيع : بالرجوع ألي قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن المشرع نص علي حالات معينة يتخذ فيها سبيل الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات تهدف في مجملها إلي وقف إجراءات البيع مؤقتا أو تأجيلها و تتمثل هذه الحالات في :

- طلب وقف بيع العقار المحجوز للحد من الأثر الكلي للحجز طيفا لنص المادة 743 ق.إ.م.إ
- طلب تأجيل البيع ، طبقا لأحكام المادة 744 ق.إ.م.إ
- طلب وقف إجراءات البيع لرفع الدعوي الفسخ علي المدين و هذا ما تعرضت له المادة 745 ق.إ.م.إ

و حددت المادة 740 ق.إ.م.إ علي سبيل الحصر الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض علي قائمة شروط البيع و هم المدين و حائز العقار و الكفيل العيني و الدائنين المقيدين و المالكين علي الشيوع إن كان العقار مشاعا و بائع العقار أو قرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به أو ورثتهم .

و تجيز المادة 748 فقرة 2 ق.إ.م.إ لكل شخص الإطلاع علي قائمة الشروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة الضبط المحكمة كما منح لكل ذي مصلحة قانونية حقيقة كصاحب الحق الانتفاع أو الارتفاق علي العقار او المستأجر و مدي الاستحقاق إبداء ملاحظتهم علي قائمة شروط البيع و إثارة أوجه البطلان التي تمكن التمسك بها .

تقدم الاعتراضات من قبل الأشخاص السلفي الذكر أو ورثتهم بعريضة إلي رئيس المحكمة ، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام علي الأقل و إلا سقط حقهم في التمسك بها .

ويتم تسجيل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها و تعقد في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحائز و المحضر .

في حالة بيع العقار المفلس يحضره الوكيل التقليسة جلسة الاعتراضات لأنه هو من يعد قائمة شروط البيع أما المحضر القضائي فحضوره ضروري في حالة الطعن في الاحراءات التبليغ أو النشر و التعليق لأنه هو من يقوم بتبليغ الرسمي .

و يلتزم رئيس المحكمة بالفصل في الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام .

و أضافت المادة 737 ق.إ.م.إ. فقرة أخيرة أنه في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تجديدها علي نفقة المحضر القضائي.

و إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرح المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن بيع بالمزاد العلني .

المبحث الثاني

الإجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني

بعد إيداع قائمة شروط البيع و الفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل لأي طعن و بعد تحديد يوم البيع و مكانه و الإعلان عنه و الفصل في طلب إجراءات التعليق و النشر تبدأ المرحلة الأخيرة و هي مرحلة بيع العقار بالمزاد و أول إجراء يبدأ به القاضي التنفيذ هو تحديد مصاريف التنفيذ¹.

ولهذا سنتناول بالحديث في المطلبين :

نخصص للمطالب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني و المطلب الثاني منازعات الحجز العقاري

المطلب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني :

حدد المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بالمزايدة العلنية و التي تقدم فيها العروض وتنتهي برسو المزاد في حكم يتضمن جميع الإجراءات التي مر بها الحجز كما يرتب الحكم رسو المزاد التزامات علي عاتق الراسي عليه المزاد فإذا اجل بتنفيذها أعيدت المزايدة علي ذمته .

الفرع الأول : جلسات البيع بالمزاد العلني:

البند الأول : جلسات المزايدة

تجري المزايدة في الجلسة العلنية برئاسة رئيس لمحكمة أو قاض البيوع العقارية بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط البيع في اليوم و الساعة المحددين لذلك و يكون بحضور المحضر القضائي أمين ضبط الدائنين المقيدين ، المدين المحجوز عليه، الحائز و الكفيل العيني إن وجد أو بعد تبليغهم بالحضور بثمانية (08) أيام علي الأقل قبل تاريخ الجلسة و حضور عدد من المزايد لا يقل عددهم عن ثلاثة (03) أشخاص² .

¹ - المادة 752 ق.إ.م.إ.

² المادة 753 فقرة ق.إ.م.إ.

وتنص الفقرتين 2 و 3 من المادة 753 ق.إ.م.إ " يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني يطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لاسيما قلة المزايدين و ضعف العروض ، تعاد إجراءات النشر و التعليق نفقة الطالب التأجيل .

نستنتج من المضمون و ما تبين الفقرتين أن هناك من الأسباب و المبررات الجدية و القانونية التي قد تحدث يوم البيع تقتضي تأجيله إلي جلسة لاحقة عوض ما تؤدي حتما إلي وقف البيع علي ان يتحمل مصاريف النشر و التعليق طالب التأجيل ، و حالات تأجيل البيع ووقفه عديدة لا يمكن حصرها نذكر لا علي سبيل المثال :

- حالات تأجيل البيع : يؤجل البيع في ثلاث حالت و هي :
- لم يتم تبليغ ذوي الشأن بالإطلاع علي قائمة شروط البيع خلال خمسة عشر (15) يوما المالية الإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط¹ يجوز لهؤلاء إثارة الدفع أمام قاضي التنفيذ الذي يأمر بتأجيل البيع إلي جلسة أخرى مع تصحيح الإجراءات .
- حضور عدد قليل من المزايدين بسبب قيام بعض الضر و ف الطارئة كوقوع اضطرابات تؤدي إلي قطع الطرق و المواصلات ففي هذه الحالة يجوز تأجيل البيع إلي جلسة لاحقة .
- حالة وفاة المدين ، فإذا قدم من يهمله تأجيل البيع إثبا إلي المحكمة بوفاة المدين فهنا يأمر رئيس المحكمة بتأجيل البيع علي حين تبليغ الورثة جملة أو إلي أحدهم في موطن مورثهم².
- حالات وقف البيع و تتمثل في حالتين و هي علي سبيل المثال :
- حالة إذا تم الطعن بالتزوير في السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ

بمقتضاه ففي هذه الحالة يمكن لمن يهمله الأمر طلب وقف البيع إلي حين الفصل في الدعوي التزوير المطروحة أمام جهة القضائية المختصة و هم الحكم الذي قرته المادة 361 ق.إ.م.إ بنصها " لا يترتب علي الطعن بالنقد وقف التنفيذ الحكم أو قرار ما عدا في المتعلقة بحالة الأشخاص أو أهليتهم في دعوي التزوير " و نصت المادة 4 من قانون الإجراءات الجزائية علي غير انه يتعين أن ترجئ المحكمة المدنية الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها حين الفصل في الدعوى العمومية إذا كانت

¹ - المادة 740 فقرة ق.إ.م.إ

² - المادة 617 فقرة 1 ق.إ.م.إ

قد حركت " و هذا ما نصت عليه المادة 182 ق.إ.م.إ حالة قيام المدين بالوفاء بالدين و المصاريف القضائية

و في حالة الاستجابة لطلب تأجيل البيع ، يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل علي ثلاثين (30) يوما و لا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوما تاريخ التأجيل و ينتج عن هذا التأجيل أن يعاد التعليق و النشر عن البيع بالكيفيات المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 ق.إ.م.إ

و الإجراء سير الجلسة المزايدة التي تعد جلسة رسمية يخضع مسيرها إلي القواعد الإجرائية المتعلقة بسير الجلسات طبقا الأحكام المادة 262 ق.إ.م.إ و تفتح من طرف رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر محكمة التي أودعت فيها قائمة الشروط البيع طبقا لإحكام المادة 753 ق.إ.م.إ و بعد أن يتحقق رئيس الجلسة من حضور الأشخاص المذكورين في المادة 753 ق.إ.م.إ و إتمام إجراءات التبليغ الرسمي و النشر و التعليق و بعد التأكيد من صحة الإجراءات يأمر رئيس الجلسة بافتتاح المزاد العلني مذكرا بشروط البيع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع و الثمن الأساسي و الرسو و المصاريف ، ثم يقوم بتحديد مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب أن يقل علي مبلغ عشرة آلاف دينار جزائري¹.

ففي الجلسة الأولى بعد أن يتحقق رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض من حضور جميع الأشخاص المذكورين في المادة 753 ق.إ.م.إ و حضور عدد لا يقل عن ثلاثة (03) مزادين و كذا جميع الإجراءات التي تسبق الجلسة ، تفتح الجلسة من طرف الرئيس ، يقوم الرئيس بالنظر في كل الطلبات و الإشكالات التي قد تعرض عليه من أطراف الحجز في جلسة المزايدة ، و هذه الطلبات قد تهدف غلي تأجيل البيع أو وقفه مع رفع الحجز علي العقار فغذى رأى قاضي البيوع بان الأسباب المقدمة جدية و مبرر قانونيا لا سيما إذا قلة المزايدين و ضعف العروض أما إذا رأى قاضي البيوع بان الطلبات المقدمة غير مؤسدة قانونا ففي هذه الحالة يرفضها و يأمر البدء في المزايدة و الشروع في بيع العقار .

¹ - المادة 262 ق.إ.م.إ

تبدأ المزايدة بمناداة معاون التنفيذ علي الثمن الأساسي و المصاريف فلا يجوز أن تبدأ المزايدة أول مرة بثمان أقل من ثمن الأساسي فإذا افتتحت المزايدة و لم يتوفر نصاب المزايدين أو لم يتقدم احد بالشراء بالثمن الأساسي أو لم يتقدم احد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و قرر تأجيل البيع إلي جلس لاحقة بذات الثمن الأساسي¹ و هذا ما نصت عليه المادة 754 الفقرة 3 ق.إ.م.إ أما الجلسة الثانية فبعد افتتاح الجلسة الجديدة يقوم ريس الجلسة بتأكيد من صحة الإجراءات و ينوه بشروط البيع و نوع العقار أو الحق العيني العقاري محل البيع و يذكر الثمن الأساسي الذي تم تحديده في قائمة الشروط البيع و الرسوم و المصاريف و مبلغ التدرج في المزايدة الذي يجب ألا يقل عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض مقدم إلا أن الملاحظ².

بدات المزايدة بالثمن المعدل ، و نبني على النص المتقدم نتيحتان ، الاول : ان العرض الذي لا يزيد عليه غيره في خلال ثلاث دقائق ينهي المزايدة و يوجب ايقاع البيع على صاحبه ، ولا يؤثر في صحة العرض الاخير ان يكون العرض السابق عليه باطلا فكل عرض يعتبر مستقلا عن سابقه فلا يجوز لصاحب العرض ان يطلب ابطله بدعوى ان العرض السابق كل صاحب العرض السابق من عرضه فتقديم عرض اكبر في خلال ثلاث دقائق يسقط العرض الذي سبقه ، و حكم بطلان المراد الذي رسا على صاحب العرض الاخير سبب من الاسباب فلا يؤثر فيها ترتب على تقديمه من سقوط العرض السابق عليه فلا يعتبر صاحب العرض السابق مشتريا و انما يعاد المزاد من جديد .

البند الثاني : التزامات الراسي عليه المراد .

بعد الوصول الى اعلى سعر او عرض لا يراد عليه بعد النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة ، يتعين على الراسي عليه المراد ان يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن و المصاريف ، و الرسوم المستحقة ، ويدفع الباقي خلال ثمانية ايام ، و اذا حدث و ان تخلف الراسي عليه المراد في الوفاء بالتزامه ، اي انه لم يودع الثمن في المهلة المحددة له يعذر بالدفع خلال خمسة

¹ - المادة 755 ق.إ.م.إ

² - حمدي باشا عمر ، المرجع ص 312-313.

أيام والا أعيدت المزايدة على ذمته ، ويترييب عن إعادة البيع الثاني على ذمته الراسي عليه المراد النتائج التالية¹ :

-إذا أعيد بيع العقار أو الحق العيني بثمان أقل من الثمن الراسي به المراد الأول بسبب تخلف الراسي عليه المراد عن دفع ثمن فإن الراسي عليه المراد المتعلق ملزم بدفع فارق الثمن ، وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المراد للبيع الثاني الزام المزايد المتعلق بفرق² .

3-لم يحدد المشروع الاجراءات التي يتم فيها البيع الثاني على ذمة المتعلق عن دفع الثمن ، كما فعل في قانون الاجراءات امدنية 155/66 و الذي اوجب ان تكون إعادة المزايدة على ذمة المتعلق خلال 30 يوما كبقا للمادة 397 قام الثمن طبقا للمادة 758 فقرة 2 ق ا م ا .

إذا بيع العقتر أو الحق العيني العقاري بثمان أعلى من الثمن الراسي به المراد الأول فإن الراسي عليه المراد المتعلق عن دفع فارق الثمن ، لا يكون له الحق في المطالبة بالزيادة بل يستحقها المدينين أو حائز العقار أو الكفيل العيني حسب الاحوال .

البند الثالث : إعادة البيع بالزيادة السدس و إمكانية التراجع فيه .

بعد الحكم برسو المراد من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 ق ا م ا ، الواقع ان ايقاع البيع الراسي عليه المراد بيع عادي ينعقد تحت اشراف القضاء ، و اهم البيانات الواجب ذكرها في هذا الحكم بالاضافة الى هوية الاطراف السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و التبليغ الرسمي و التعليق بالوفاء و اعلان البيع و تعيين العقار أو الحق العيني العقار المباع و مشتملاته و تحديد الثمن الاساسي و كذلك اجراءات المزايدة ، و الهوية الكاملة للراسي عليه المراد و تاريخ الدفع ن كما نصت المادة 763 ق ا م ا³ في البيان رقم سبعة على ضرورة النص في المنطوق الحكم الى الزام المحجوز عليه أو الحئز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الاحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المراد ، اما فيما يخص كيفية تنفيذ الحكم ، فانه ينفذ بطريق الجبر دون حاجة

¹ - المادة 757 فقرة 3 و 4.

² - عبد الله مدعت غلاب العازمي ، المرجع السابق ، ص 69-70

³ - المادة 763 ق ا م ا

الى تبليغ اطراف الحجز المذكورين في المادة 763¹ فقرة 7 ، و نفس الحكم به المادة 1149 ص قانون المرافعات المعيري و كذلك المادة 276 قانون المرافعات².

في هذه الجلسة لا ينظر الى عدد المزايدين بقدر الذي ينظر فيها الى قيمة العروض المقدمة م طرف المزايدين الحاضرين اذا كانت القيمة المعروضة تعطي قيمة الدين و المصاريف و تساوي او اكثر من الثمن الاساسي ففي هذه الحالة يواصل القاضي سير الجلسة الى ان يرسى المزداد على احد العرضين اما اذا كانت العروض اقل من قيمة الثمن الاساسي و غير كافية لقيمة الدين و المصاريف ، قرر ا رئيس في هذه الحالة تاجيل البيع الى جلسة اخرى و يجب انقاص الثمن الاساسي بمقدار العسر ، مع اعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 ق ا م¹.

وجاء في صدر الفقرة الخامسة من المادة 754 ق ا م في الجلسات الموالية و هي تعتبر جلسة اخيرة ، الا انها قد تتاجل لسبب من الأسباب او بأمر من في الجلسة حسب ما يراه مناسبا لان في الواقع العملي قد يعمل القضاة على تاجيل الجلسة ، الى ان يستجيب المشاركون في المزايدة الى السعر المحدد في القائمة لشروط البيع ، لان بعض الحالات يلجا المزايدون الى طرف احتيالية للظفر بالعقار بثمن بخس ، لكن المقرر القانون هو ان في هذه الجلسة الاخيرة يباع العقار او الحق العيني العقاري لمن تقدم باعلى عرض و لو كان اقل من الثمن الاساسي ، الا في حالة واحدة ، اذا قبل الدائن الحاجز او احد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار او الحق العيني العقاري بالثمن الاساسي المحدد له³.

و نفس الاجراءات تتبع في حالة ما اذا كان البيع يتناول عدة عقارات او حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة ، يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 ق ا م⁴

و المشروع اشترط في الشخص الراغب في المشاركة في المزايدة شروطا تتمثل في :

¹ - المادة 764 ق ا م ا

² - عبد الله مدعت غلاب العزمي ، المرجع السابق ، ص 70 و ما بعدها

³ - انصار حسن النيداني ، المرجع السابق ، ص 207

⁴ - المادة 40 ق م.ج

ان يكون اهلا للتعاقد كامل الاهلية ، طبقا للقواعد العامة فانه يشترط في كل شخص يرغب في المشاركة بالمزايدة ان تتوافر فيه اهلية التعاقد للشراء و اذا كان المزاد ناقص الاهلية فيمثله نائبه القانوني¹ .

ويمكن للمزاد تعيين وكيل على ان تتم الوكالة بالكتابة و ان تكون خاصة ، الا يكون ممنوع من المشاركة بحكم القانون ، منح القانون الجزائري بعض الاشخاص من شراء الحقوق المتنازع عليها بحكم وظيفتهم ، وهم العاملين في قطاع العدالة ومن في حكمهم ، وسبب المنع حماية هؤلاء الأشخاص و أبعادهم عن الشبهات و الريبة عمهم حتى لا يشك الناس في عدالته و نزاهتهمو كذلك لصيانة قد سبب القضاء و هيئته و حسن سمعته² .

الفرع الثاني : رسوم المزاد و ما ينتج عنه من اثار

البند الأول: رسوم المزاد على عرض

ان يتقدم مزادون يقبلون الشراة بالثمن الأساسي او باكثر منه و في هذه الحالة حكم القاضي في الجلسة برسو المزاد على من تقدم باكثر من عرض لا يزيد غيره خلال ثلاث دقائق ، تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة و الثمن الاساسي الذي تبدا به المزايدة هو الثمن الاساسي الوارد في قائمة شروط البيع ان لم تكن قد حصل تعديله بعد ذلك كما لو عدل سبب تعديل شروط البيع³ ، فان كان قد عدل لاي سباب من الأسباب .

البند الثاني: الآثار التي ترتب علي حكم رسو المزاد :

يترتب عي حكم رسو المزاد :

إعفاء الدائن الراسي عليه المزاد من الدفع الثمن ، نصت لي هذا الآثار المادة 759 ق.إ.م.إ علي أنه " إذا كان من رسا عليه المزاد دئنا و كان مبلغ دينه و مرتبة مع بقية الدئنين تبراران إعفاء و من دفع ثمن المبلغ وفقا للمادة 757 ق.إ.م.إ أعلاه يقرر الرئيس إعتبار دينه ثمنا للبيع " يفهم من نص المادة

¹ - المادة 574 فقرة 1 ق.م.ج

² - عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط ، ج4، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، ط2004، ص 185 وما بعدها

³ - المادة 757 فقرة1و2 ق.م.إ

أنه إذا رسا المزاد علي دائنا مرتبة سابقة علي الدائنين المتدخلين معه في الحجز يعفي من دفع الثمن الذي رسا به المزاد ، و يعتبر ان دينه قد إستوفاه من المدين بعد أن يقرر رئيس الجلسة ذلك في حكم رسو المزاد¹.

إننتقال ملكية العقار الراسي عليه المزاد تنص المادة 726 ق.إ.م.إ علي أنه " تنتقل إلي الراسي عليه المزاد علي حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له عقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني و كذلك كل الاتفاقيات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية " يفهم من نص المادة ان أهم أثر يترتب علي حكم برسو المزاد هو نقل الملكية العقار من المدين للمحجوز عليه المالك القديم إلي راسي عليه المزاد المالك الجديد و ينتقل العقار الي المالك الجديد بنفس الحالة التي كان عليها أي أنه يسري في مواجهة الراسي عليه المزاد علي حق رتبة المدين أو الحائز أو الكفيل العيني متي كان تسجي هذه الحقوق قبل قيد الحجز بالمحافظة العقارية² .

قيد رسو حكم المزاد بالمحافظة العقارية³ نصت علي هذه إلترام المادة 762 فقرة 2 ق.إ.م.إ إذا تنص علي أنه " يتعين علي المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهارة خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره ، إلا انه المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، لا سيما المادة 90 منه أسند هذا الاختصاص إلي رئيس أمانة الضبط و وظيفة الشهر في هذه الحالة وظيفة إعلامية لأن يري أن حكم الرسو المزاد⁴ لا يعتبر سنداً للملكية بالنسبة للراسي عليه المزاد⁵ إلا بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية لان التصرفات الواردة علي العقار لا ترتب آثارها و منه نقل الملكية إلا بعد تسجيل و الشهر .

تطهير العقار المباع و يقصد به تخليصه من جميع الرهون المترتبة عليه سواء كان البيع في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس⁶ و الأصل في البيوع هو انتقال الملكية الي المالك الجديد محملة

¹ - هذا اذا كان مبلغ دينه يساوي الثمن الذي رسا به المزاد اما إذا كان يرا زيادة او نقصان ، فيبقي دائنا بالفارق إذا كان دينه أكبر من ثمن الراسي به المزاد ، و العكس صحيح .

² - سعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 116

³ - المادة 774 ق.إ.م.إ

⁴ - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ص 117

⁵ - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ص 316

⁶ - المادة 936 ق.م.ج

بكل الحقوق المترتبة علي العقار كارهن و حق الاختصاص أو حق الامتياز لكن و الخروج علي القاعدة فقد نص القانون علي حكم يجعل حدا لهذه الحقوق التبعية بموجب المادة 764 فقرة 2 و يترتب علي قيد حكم مرسي المزداد حقوق الامتياز و الاختصاص و الرهن الرسمية و الحيازية التي اعلن أصحابها بإداع قائمة شروط البيع و اخبرو بتاريخ الجلسة طبقا للمادتين 740 و 747 فلا يبغي الا حقهم في الثمن .

و طبقا لهذا النص يتلقي الراسي عليه المزداد الملكية خالية مما كان مقررا عليها من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز . بحيث لا يكون لأصحاب هذه الحقوق إلا حق الاولوية في إستقاء ديونهم من ثمن العقار و لولا هذا النص لا إنتقلت الملكية إلي الراسي عليه المزداد مثقلة بهذه الحقوق ما دامت هذه الحقوق قد قررت قبل تسجيل التنبيه و لكان عليه لتخليص العقار منها أما أن يوفي لأصحابهم بديونهم المضمونة بهذه الحقوق ، و إما أن يعمل علي تطهير العقار وفقا للقواعد التي قررها القانون المدني¹ لذا القي المشرع الراسي عليه المزداد من كل ذلك بتقرير تطهير العقار من حقوق المذكورة كأثر يترتب علي البيع الجبري و يبني تطهير العقار من حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز كأثر يترتب علي تسجيل حكم المرسي المزداد علي عدة إعتبارات أهمها اجراء بيع العقار بالمزاد و ما تقتضيه من اعلان عن بيعه و السماح لكل راغب في الشراء في الدخول في المزايدة و من الزيادة بالسدس لمن فاته الدخول في المزداد الاول ، كل ذلك من شأنه أن يؤدي الي بيع العقار بأكبر ثمن كما أن أصحاب حقوق الرهن و الاختصاص و الامتياز و قد أدخلوا في اجراءات التنفيذ بإخبارهم بإيداع القائمة و بتاريخ بيع العقار² بإمكانهم ان يعملو علي وصول ثمن العقار إلي اكبر حد ممكن و اخير فإن شان تطهير العقار كأثر لتسجيل حكم المرسي المزداد ترغيب الافراد في الدخول في المزداد مما يترتب عليه رفع قيمته و زيادة ثمن الذي يرسو به و في هذا مصلحة للدائم و المدينين³ و الحقوق التي يشملها التطهير حسب نص المادة 936 ق.م الرهن الرسمية و حقوق الاختصاص و الامتياز و لكنه لا يشمل غير ذلك من الحقوق العينية كحق الارتفاق ا، حق الانتفاع .

¹ - المواد 915 إلي المادة 917 ق.م.ج

² - حمدي باشل عمر ن المرجع السابق 318

³ - لم يحدد المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الادارية ميعاد محدد لرفع دعوى البطلان المبتدأة ، و عليه يفهم علي ان ليس لهذه الدعوى ميعاد معين يجوز رفعها في اي وقت .

دعوى بطلان حكم رسو المزاد نص المشرع في الامدة 765 ق.إ.م.إ علي ان حكم رسو المزاد غير قابل لاي طعن مهما كان نوعه بالطرق العادية أو الغير العادية خلاف المشرع المصري الذي اجاز الطعن في حكم الرسو المزاد بسبب عيب في الاجراءات السابقة للبيع أو عيب في شكل الحكم¹ أما المشرع الجزائري أجز الطعن في الحكم رسو المزاد بدعوى أصلية تسمي دعوى الططلان المبتدأ و هذا ما اقرته المحكمة العليا في قرارها رقم 292327 المؤرخ في 29/01/2003 (2) حيث أقرت انه لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا ، بل قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي و تبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة ان يظلم من هذا القرار بدعوى بطلان مبتدأ امام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد و من ثم لا يجوز ان يطعن فيه بالنقض المباشر لان الطعن بالنقض لا يكون الا في الاحكام القضائية الفاصلة في المنازعة و الصادرة نهائيا و هي شروط التي لا تتوفر في حكم المطعون فيه² و يختص بنظر في دعوي البطلان الأصلية قاضي التنفيذ في المحكمة التي يقع العقار في دائرتها و يترتب علي حكم البطلان حكم إيقاع البيع أو لغائه زوال البيع الجبري منذ إيقاعه و بالتالي زوال ما قد يكون قد ترتب عليه من آثار (3) و لكن مع عدم المساس بما تم صحيحا من الاجراءات السابقة عليه فيستطيع ذوي الشأن إعادة الاجراءات ابتداء من الإجراء الأخير الذي تم صحيحا إلا ان يكون بطلان مرتبط بالاجراءات سابق فيبطل معه ذلك الاجراء ا وان يكون بطلان قد أصاب اجراء جوهري تستند عليه الاجراءات التنفيذ كبطلان السند التنفيذي .

الفرع الثالث :إلتزامات وحقوق أطراف الحجز .

1- إلتزامات الطرف السلبي في التنفيذ، والمتمثل في المحجوز عليه سواء كان حائز أصلي أو كفيل عيني أو مدين أصلي، فإن أول إلتزام يفرضه حكم رسو المزاد هو تسليم العقار وملحقاته الى المشتري الراسي عليه المزاد، والمقصود بالتسليم هو وضع العقار تحت تصرف المالك الجديد وتمكينه من حيازته والإنتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسلم ما ديا³ لم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على التسليم لكن طبقا للقواعد العامة في القانون المدني لا سيما المادة 367 ق م، هي التي

¹ - بوقندورة المرجع السابق ، المرجع السابق ص 189 .

² - السعيد قشاشطة ، المرجع السابق ، ص 120

عبد الرزاق أحمد السنهاوري ، المرجع السابق ، ص 589

خلاف المشرع المصري الذي نص على التسليم صراحة ضمن المادة 446 قانون مرافعات مصري . وكذلك المشرع الكويتي ضمن نص المادة 276 قانون مرافعات كويتي.

نصت على تسليم المبيع الى المشتري، لكن من الناحية العملية جرى العمل القضائي أنه عند إصدار حكم رسو المزداد، فإنه يذكر في منطوقه ما يفيد بتسليم العقار لصالح الراسي عليه المزداد، ولا يلتزم المنفذ عليه بضمان العيوب الخفية، لأن حكم رسو المزداد في البيوع القضائية وحكمها أنه لا ضمان فيها للعيوب الخفية¹، وهو ال رأي الراجح² أما حقوق المنفذ ضده فتنتمثل في قبض ما تبقى من ثمن العقار بعد تسديد كل الديون المقيدة أما الطرف الإيجابي في الحجز والمتمثل في الدائنين المنفذين، أنه في حالة إستحقاق العقار أو جزء منه للغير فإن من حق الراسي عليه المزداد أن يرجع على الدائنين المنفذين بالثمن الذي قبضوه بدون وجه حق وليس بسبب ضمان الإستحقاق لأن الدائنين ليسوا بائعين في هذا البيع الجبري، كذلك للراسي عليه المزداد أن يرجع على المدين إذا قبض جزءا من الثمن وهذا الرجوع أساسه رد غير المستحق³ طبقا للمادة 143 من القانون المدني.

المطلب الثاني: منازعات الحجز العقاري

تكفل المشرع بحماية الغير عندما يضار من التنفيذ بطريق الحجز على العقار و ذلك عن طريق دعوى الاستحقاق الفرعية.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية⁴

يجوز للغير طلب بطلان إجراءات التنفيذ، مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه، و لو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع، و ذلك بدعوى ترفع بالأوضاع المعتادة، أمام قاضي التنفيذ، يختصم فيها من يباشر الإجراءات و المدين أو الحائز أو الكفيل العيني و أول الدائنين المقيدين .

1- محمد حسنين، المرجع السابق، 205

2- وحجة هذا الفريق من الفقهاء هو أن أساس الضمان في البيع هو إرادة البائع في أن يقوم بالبيع وليس على أساس أنه مالك لكن في البيع الجبري فإن المدين لا إرادة له لأنه لا يرغب في البيع أصلا، السعيد قشاشطة، المرجع السابق، ص 120.

3- محمد حسنين، المرجع السابق، 20

1- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، المرجع السابق، ص 581.

2- المادة 454، مرافعات مصري.

البند الأول : تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية و شروطها.

أ/ **تعريفها** : تتمثل دعوى الاستحقاق الفرعية في قيام الغير برفع دعوى أثناء الحجز العقاري ، يطالب من خلالها بملكيتها للعقار الذي بدأت إجراءات التنفيذ عليه ، وببطلانها، و ذلك لكون التنفيذ تم على مال غير مملوك للمدين، و رغم الأهمية التي تكتسبها دعوى الاستحقاق الفرعية، إلا أن المشرع الجزائري لم يعالج هذه المسألة، عكس المشرع المصري الذي أجاز رفع هذه الدعوى¹ ، و تهدف هذه الدعوى إلى تحقيق التوازن بين مراعاة مصلحة الغير و ذلك لحمايته إلى حين انتهاء إجراءات التنفيذ، و كذا حماية إجراءات التنفيذ نفسها كي لا تترك معلقة.

البند الثاني : شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية:

- 1- يتعين أن ترفع الدعوى من الغير، لأنه من يكون طرفا في إجراءات التنفيذ له وسيلة للتمسك بحق له على العقار، هي الاعتراض على قائمة شروط البيع.
- 2- أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار، و قبل إيقاع البيع، فتعتبر دعوى
- 3- ستحقاق فرعية، إذا رفعت بعد تبليغ محضر الحجز، والأمر الصادر و لو قبل تسجيله، أما إذا رفعت قبل البدء في التنفيذ ، أو بعد حكم إيقاع البيع ، فإنها تعتبر دعوى ملكية عادية وتسمى "دعوى استحقاق أصلية " و هذا هو المبدأ الذي أخذ به التشريع الجزائري².
- 4- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، و يستوي أن يطلب ملكية كل العقار المحجوز أو جزء منه مفرزا أو شائعا، و لهذا فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف، فليس له أن يرفع دعوى الاستحقاق حتى يتحقق الشرط، و تطبيقا لذلك حكم بأنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق، كما أنه ليس لمن يدعي حقا عينا على عقار، غير حق الملكية، كحق الارتفاق أو الانتفاع أن يرجع بدعوى استحقاق فرعية، لأن هذا

1- أحمد خلاصي، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائرية و التشريعات المرتبطة

به، المرجع السابق، ص521.

الطلب لا يؤثر في سير التنفيذ، و لا يمنع بيع العقار ، ذلك أن التمسك بحق الانتفاع أو الارتفاق يكون بإبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لها.

4- أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ¹⁽¹⁾، بسبب ملكيته لمحل التنفيذ، فإذا طلب المدعي تقرير حقه دون أن ينازع في صحة إجراءات التنفيذ، فلا تعتبر دعوى استحقاق فرعية، و عليه إذا رفعت الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ، ثم زالت هذه الإجراءات سواء تنازل الحاجز عنها أو بسبب آخر، فإنه لا يصبح هناك محلا لبطلانها و تتحول إلى دعوى استحقاق أصلية. ويتوافر هذه الشروط تعتبر الدعوى "دعوى استحقاق فرعية" سواء أدت إلى وقف البيع أم لا²

الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية³

الاختصاص: بما أن التكييف القانوني للدعوى يعتبر منازعة موضوعية في التنفيذ، فيجب طرحها على قاضي الموضوع، و ترفع في أية حالة كانت عليها إجراءات التنفيذ حتى يتم البيع، فلا تنقيد بالميعاد المقرر للاعتراض على قائمة البيع.

انعقاد الخصومة : ترفع الدعوى بالإجراءات العادية لرفع الدعاوى ، أي بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى أمانة ضبط المحكمة ، و تعلن وفقا للقواعد العامة، وعدم احترام بيانا ت عريضة افتتاح الدعوى يترتب عنه البطلان، أما عدم بيان الأدلة أو المستندات فإن الدعوى لا توقف البيع.

وعلى المدعي أن يودع لدى كتابة ضبط المحكمة ، قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى ، مبلغا للوفاء بالمصاريف التي تلزم لإعادة الإعلان عن البيع، بعد أن يحكم بوقفه، و الغرض من الإيداع هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ، و ضمان جدية هذه الدعوى.

الإثبات: يقع عبء الإثبات في دعوى الاستحقاق الفرعية على المدعي فيها، فإذا كان المدعي يدعي ملكيته للعقار، و كان العقار في حيازة المدين، فإن عبء الإثبات يكون على المدعي إذ هو يدعي خلاف الظاهر.. أما إذا كانت الحيازة لمدعي الاستحقاق، فعلى المدين و غيره من المدعى عليهم نفي

محمد حسنين، المرجع سابق، ص 198.

أحمد خلاصي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 523.

فتححي والي، المرجع السابق، ص 585.

هذا الظاهر بإثبات ملكية المدين للعقار، و ليس للمدعي أن يتمسك بالملكية بموجب عقد أو تصرف إلا إذا كان مسجلا قبل توقيع الحجز .

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.

متى توافرت الشروط السابق ذكرها، و تحقق منها القاضي، و جب أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه يوقف التنفيذ مؤقتا، أو باستمراره مؤقتا، و ذلك وفقا لما قدم إليه من أوجه دفاع، و إذا حكم برفض وقف التنفيذ، فإن حكمه يقبل الاستئناف.

البند أول: الحكم بوقف البيع.

لا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية ، و التحفظية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط ألا تتنافى هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ و يترتب على كل إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ ، و عدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصمين في الدعوى.

وتقضي المحكمة بوقف التنفيذ ، سواء في أول جلسة لنظر دعوى الاستحقاق ، على أن الوقف لا يؤثر في بقاء الحجز على العقار، أو على عدم سريان أحكام الحجز كما أنه لا ينشئ أي حق للمستحق على العقار المحجوز، و الحكم الصادر هو حكم وقتي لا يقيد القاضي عند نظر موضوع الدعوى ولا يؤثر في بقاء العقار محجوزا، ولا ينشئ أي حق على العقار لطالب الاستحقاق¹ (1).

البند الثاني : الحكم باستمرار إجراءات البيع .

إذا حكم بوقف إجراءات البيع، فيلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، و على ذلك فإن حكم في طلب الملكية، فإن الحكم بوقف البيع يترتب عليه زوال الخصومة ، دون الفصل في الموضوع، ولا يزول حكم الوقف بالتبعية، و ذلك لأن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع، مازالت الظروف إليه قائمة لأنه لم يفصل في موضوع الملكية، المتنازع عليها بحكم

1- محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ص731.

صادر في الموضوع، و بالتالي يتعين إصدار حكم وقي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ مع التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعا لذلك، و إذا كان طلب وقف التنفيذ لم يقدم بالشروط المتطرق إليها، فيزول بالتبعية لانقضاء الخصومة دون حكم في الموضوع¹.

الفرع الرابع : توزيع حصيلة البيع :

إن توزيع حصيلة البيع أو التنفيذ هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز و نزع ملكية أموال المدين ، و هي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ ، إذ بواسطتها يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم² ، ويتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من البيع من المدين أو الحائز أو الكفيل العيني و تسليمها إلى الدائنين الحاجزين و الدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات ، و إذا تبقى شيء من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك المال (العقار) محل الحجز .

و قد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في الباب السابع من الكتاب السادس في قانون الإجراءات المدنية في المواد من 400 إلى 406 و تفحص هذه المواد يبين بأنه ينبغي توفر شروط معينة لتوزيع حصيلة البيع أو التنفيذ ، فإذا توفرت هذه الشروط ، فإن التوزيع يتم في حالات بدون قائمة بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية .

و ينبغي في إجراء التوزيع أن تتوافر بعض الشروط و هي :

1- يجب أن تكون حصيلة البيع أو التنفيذ قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم ، و يتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة وذلك بصور حكم رسو المزاو دفع الثمن لدى كتابة ضبط المحكمة .

2- أن تتوافر في الدائنين الذين يجري التوزيع عليهم شروط استيفاء حقوقهم جبرا ، أي حاملين للسندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم و المبلغة للمدين .

3- ألا تكون إجراءات التوزيع موقوفة بقوة القانون أو بحكم قضائي بسبب حصول منازعة في التنفيذ .

2- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام، مرجع سابق، ص451.

² - إن مرحلة استيفاء الحق هي غاية كل تنفيذ فلا توجد حالة تنفيذ جبري بدونها ، ففيها وحدها يتم الاقتضاء الفعلي للحق - د- محمد حسين ،المرجع السابق ، ص 142 .

البند الأول : التوزيع دون قائمة قضائية :

يجوز القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب الاتفاق بين دون الشأن على التوزيع ، فإذا تعذر الوصول إلى ذلك اتخذت إجراءات التوزيع بالقائمة.

أولاً : التوزيع المباشر :

يتم التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار بأن يقوم من معه هذه الحصيلة بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين المنفذين مباشرة دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع ، و في التنفيذ على العقار فإن هذه المبالغ تكون مودعة في خزانة المحكمة التي وقع فيها البيع ، و يكون التوزيع المباشر إذا تحققت إحدى هذين الحالتين :

1- إذا كان الدائن واحدا ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو كان دائنا ممتازا وسواء كانت حصيلة البيع كافية لاستيفاء حقه أو غير كافية .

2-إذا تعدد الدائنون الحاجزون الذين اختصوا بحصيلة البيع و كانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم ففي هذه الحالة أيضا يستوفون حقوقهم مباشرة و لا فرق إذا كان جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم دائن صاحب أفضلية لاستيفاء حقه طالما كانت الحصيلة تكفي للوفاء بجميع الديون .

أما إذا تعدد الدائنون و كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بكل الديون فإنه منعا لكل غلط أو تواطؤ ليحصل دائن على أكثر من حقه على حساب غيره من الدائنين لا يجوز التوزيع المباشر و إنما يكون أمام الدائنين فرصة الاتفاق على التوزيع ، و في حالة تعدد الحجز أمام جهات قضائية مختلفة فإن الأموال المتحصلة من هذه الحجز تودع جميعها قلم كتاب المحكمة الكائن بدائنها موطن المدين¹ .

ثانيا : التوزيع الإتفاقي :

¹ - أنظر المادة 401 من ق إم .

يجيز القانون في حالة تعدد الدائنين و كان مقدار الأموال المتحصلة من الحجز لا يكفي للوفاء بكافة حقوق الدائنين المعلومين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع بدون قائمة (المادة 400 من ق إ م) .

و يجب حسب هذا النص أن يتم الاتفاق على التوزيع بين جميع ذوي الشأن و هم المنفذ و المنفذ عليه، فيشترك فيه جميع الدائنين الذين اختصوا بحصيلة البيع ، سواء كانوا حازين أو اعتبروا طرفا في الإجراءات في الحجز العقاري ، ذلك أنهم من أصحاب الحقوق المقيدة على العقار محل التنفيذ ، و كذلك الدائنين المعلومين ، الذين لم يكونوا طرفا في التنفيذ و كان لهم حق التنفيذ الجبري ، لأن في قانون الإجراءات المدنية الجزائري مباشرة التنفيذ أو الدخول فيه ، لا يمنح الدائن حق تخصيص المال لاقتضاء حقه دون بقية الدائنين ، و إنما الدائنون متساوون في استيفاء حقوقهم من ثمن الأموال المنفذ عليها ما لم تكن لأحدهم حق أولوية وفقا للقانون، و على ذلك فيشترك جميع الدائنين الذين اختصوا أو الذين لم يختصوا بحصيلة البيع ، كما يشترك فيه المدين لمراقبة اتفاق الدائنين و التحقق من عدم حصول أحدهم على أكثر من حقه .

و يجب أن يتم الاتفاق خلال ثلاثين يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه تعجيل التوزيع طبقا لنص المادة 400 من ق إ م و هذا يعني بأن الاتفاق لا يجوز أن يتم قبل التبليغ حتى لا يجري بين بعض الدائنين المسجلين دون البعض الآخر لعدم علمهم و بالتالي لا يأخذ الاتفاق مصلحتهم بعين الاعتبار .

و يعد الاتفاق بين الدائنين و المدين على طريقة التوزيع و على نصيب كل دائن طبقا للمادة 106 من القانون المدني ، اتفاق ملزم لأطرافه ، فهو عقد مبرم خارج مجلس القضاء ، و لذا يخضع للقواعد العامة في العقود .

و لم يتطلب القانون في هذا العقد شكلا معينا لانعقاده أو لإثباته ، و بالتالي يكون صحيحا سواء تم كتابة أو بدون كتابة ، و إذا كان مكتوبا فيجوز تحريره في ورقة رسمية أو عرفية ، و يخضع في إثباته للقواعد العامة في الإثبات المنصوص عليها في القانون المدني في المواد من 323 إلى

350 ، و يقدم الاتفاق إلى المحكمة لصرف المبالغ المودعة بناء عليه ، لذلك نرى بأنه عمليا يجب تدوينه بالكتابة¹ .

البند الثاني : التوزيع بالقائمة القضائية :

تنص المادة 401 من ق إم على أنه في حالة تعدد الدائنين و لم تكن حصيلة البيع كافية للوفاء بحقوقهم و لم يحصل الاتفاق فيما بينهم خلال المهلة المحددة في المادة 400 من ق إم فإنه يتم عن طريق القائمة القضائية على أساس المحاصة ويشترك الدائنون في تحمل خسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم باستثناء الدائنون ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد و ما بقي من حاصل البيع يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء ، و يكون افتتاح إجراءات التوزيع بالمحاصة بكتابة ضبط المحكمة المودع لديها المبلغ المخصص للتوزيع ، و تتم إجراءات التوزيع بالقائمة على مرحلتين هما مرحلة القائمة المؤقتة أو مشروع التقسيم و مرحلة القائمة النهائية.

أولا : إعداد القائمة المؤقتة :

إن القائمة المؤقتة هي مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يضعه القاضي بعد إطلاعه على مستندات الدائنين، قصد عرضه على أطراف التنفيذ لتقديم اعتراضاتهم عليه و قد نصت المادة 403 من ق إم على أنه يعلن عن افتتاح إجراءات التوزيع للمحجوز بواسطة كاتب المحكمة عن طريق النشر في الصحيفة المقررة للإعلانات القضائية و يتم ذلك بإعلانين بين الأول و الثاني عشر أيام و الهدف من هذا الإعلان هو إعلام الدائنين الذين لهم حق التنفيذ الجبري على أموال المدين حتى و لو لم يكونوا أطرافا في التنفيذ ليقدموا مستنداتهم و تسجيل حقوقهم بكتابة الضبط ليدخلوا في التوزيع و لهم في ذلك مهلة ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان .

و يودع القاضي مشروع التوزيع في كتابة ضبط المحكمة و يراعي عند إعداد قواعد القانون الموضوعي و الإجرائي فيبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز المنصوص عليها في المواد من 990 إلى 1001 من القانون المدني و حسب ترتيبها و أيضا المنصوص عليها في نصوص خاصة ، ثم يدرج الديون المختلفة للدائنين المعلومين و بيان مقدارها و يرتب الديون وفق الأولوية

¹ - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 203 .

الموضوعية إذا كانت بينها ديون لها الأفضلية و يقسم ما تبقى بعد هذه الديون من حصيلة البيع على الدائنين العاديين قسمة غرماء أي بنسبة ديونهم و يجب على صاحب الحق الممتاز أن يتمسك بهذا الامتياز لأن القاضي لا يستطيع أن يدرجه من تلقاء نفسه دون أن يطلبه صاحبه¹ .

و قد أوجب القانون بعد إيداع هذه القائمة إخطار الدائنين المدين المحجوز عليه من طرف كاتب المحكمة بكتاب موصى عليه بعلم الوصول أو بمجرد إخطار يرسل إليهم للإطلاع على المشروع و الاعتراض عليه إن كان ثمة محل للاعتراض و ذلك في ميعاد ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ استلامهم الكتاب أو الإخطار ، وكل اعتراض يقدم يسجل بكتابة ضبط المحكمة ، و إذا تخلف الدائنون أو المدين المحجوز عليه على الإطلاع على هذا المشروع أو لم يناقض فيه في مهمة ثلاثين يوما كانت مناقضاتهم بعد هذه المدة غير مقبولة (المادة 404 من ق إم) .

و يشترط لقبول الاعتراض أن يكون من أحد ذوي الشأن الذين يوجب القانون إخطارهم بمشروع قائمة توزيع حصيلة البيع ، و أن تكون له مصلحة فيه فلا يقبل الاعتراض الذي يثيره المدين أو دائن عادي على مرتبة رهن بالنسبة لغيره ، بالإضافة إلى ذلك أن يقدم خلال المهلة المحددة لذلك ، غير أن الاعتراض الذي يقدم في الميعاد فإن لكل ذي مصلحة من ذوي الشأن أن يتمسك بها و لو تنازل عنها من قدمها و ذلك عملاً بقاعدة عدم قابلية التوزيع للتجزئة كذلك لكل من قدم اعتراض ضده أن يدافع عن بقاء حقه² .

و يترتب عن الاعتراض على مشروع القائمة وقف إجراءات التوزيع بقوة القانون لحين الفصل النهائي فيها ، فلا يجوز إعداد القائمة النهائية و لا تسليم أوامر الصرف أيضاً ، و بما أن الاعتراض يتعلق بوجود الحق أو مقداره أو مرتبته فإنه بذلك يكون منازعة موضوعية في التنفيذ لا يختص القاضي الاستعجالي للفصل فيه وإنما يفصل فيه قاضي الموضوع بحكم ابتدائي أو نهائي وفقاً للقواعد العامة في الاختصاص (المادة 406 من ق إم) و الحكم الصادر في الاعتراض كأى حكم صادر في موضوع الدعوى يحوز حجية الأمر المقضى فيه و لكن هذه الحجية لا تقتصر على أطراف الاعتراض أي ممن قدمه و من وجه ضده أو تدخل فيه ، و إنما تكون هذه الحجية في مواجهة كافة أطراف التوزيع و ذلك لأن التوزيع لا يقبل التجزئة ، و يقبل الحكم الصادر في الاعتراض الطعن

¹ جان فانسان Jean Vincent ، طرق التنفيذ و إجراءات التوزيع ، 1981 ، ص 507 أورده محمد حسنين ، المرجع السابق، ص 205 .

² - محمد حسنين ، المرجع السابق ، ص 208 .

بالاستئناف عند الاقتضاء خلال خمسة عشرة يوما تبدأ من تاريخ تبليغ الحكم وفقا لقواعد الطعن في الأحكام الصادرة في المنازعات الموضوعة وفق المعيار القيمي المنصوص عليه في المواد 02 و 03 من ق إ م .

ثانيا : إعداد القائمة النهائية :

القائمة النهائية هي قرار يصدره القاضي يثبت فيه ما يستحقه كل دائن من حصيلة البيع و هو قرار لا يقبل الطعن فيه بأي وجه من أوجه الطعن سواء العادية أو غير العادية و لكن هذا لا يمنع من طلب تصحيح الأخطاء المادية التي عقلت بها.

و يقوم القاضي بإعداد القائمة النهائية على أساس القائمة المؤقتة معدلة وفق الحكم أو الأحكام النهائية الصادرة في الاعتراضات ، و إذا تخلف جميع ذوي الشأن عن تقديم الاعتراضات في المهلة المحددة لهم بعد الإخطار طبقا للمادة 404 من ق إ م فإن القاضي يعتبر القائمة المؤقتة قائمة نهائية .

و نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا معينا لإعداد القائمة النهائية على خلاف نظيره المصري الذي حددها بسبعة أيام من تاريخ الفصل في المناقصات إذا كان الحكم نهائيا أو خلال السبعة أيام التالية لانتهاؤ ميعاد الاستئناف إذا كان الحكم قابلا له و لم يطعن فيه ، أو من تاريخ الحكم فيه و إخبار محكمة التنفيذ بمنطوقه و هي مواعيد تنظيمية القصد منها الحث على الإسراع نحو الانتهاء من إجراءات التنفيذ فلا يترتب على مخالفتها البطلان¹ .

و تنص المادة 406 من ق إ م على أنه عندما يصبح التقسيم النهائي حائزا لقوة الشيء المقضي فيه تسلم قوائم التوزيع لكل ذي مصلحة ، و يؤشر على هذه القوائم من القاضي و يصرف بمقتضاها من خزانه قلم كتاب الجهة القضائية الخاصة بإجراءات التوزيع و على ذلك فإنه عندما تصبح القائمة نهائية تسلم كتابة ضبط المحكمة لكل دائن مدرج حقه في قائمة التوزيع نسخة من هذه القائمة مؤشر عليها من القاضي مع أمر بصرف هذا الحق من خزانه المحكمة ، و في جميع الأحوال يجب أن يقتطع أولا من المبلغ المخصص للتوزيع مقدار المصاريف الخاصة بإجراءات التوزيع .

¹ - عبد العزيز خليل إبراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2 ، 1980 ، ص 305

و يقوم القاضي بعد إعداد القائمة النهائية بإصدار أمر بشطب القيود المسجلة على العقار محل التنفيذ لأن بيع العقار قضائيا يؤدي إلى تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه سواء بالنسبة للدائنين الحاجزين أو الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات و التي أدرجت ديونهم في القائمة أو لم يدركها التوزيع ، و تقدم صورة من أمر القاضي بالشطب إلى أمين مكتب الرهون المختص لمحو القيود بمقتضاها ، و قد نص المشرع المصري صراحة على هذا الحكم في المادة 478 من قانون المرافعات المصري .

الخاتمة

الخاتمة:

ونحن نختتم الدراسة، حاولنا قدر الإمكان وعلى امتداد صفحات هذه المذكرة أن نبث ونؤصل لموضوع حيوي من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إن لم يكن أهمها جميعا، يتعلق الأمر بإجراءات البيع المنقول والعقار بالمزاد العلني.

وقد كان هدفنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في إطاره الذي يستحق ليصبح فكرة قانونية واضحة ومحددة المعالم.

وفي النهاية نجد لزاما علينا الإشارة إلى أهم النتائج التي توصلنا إليها ثم نتبعها ببعض الاقتراحات، وذلك على الوجه التالي:

إن النصوص التي نظمت إجراءات بيع الأموال المنقولة المادية في التنفيذ الجبري جاءت مبعثرة وغير متناسقة، إذ نجدها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقانون المدني، وبعض القوانين الخاصة كالقانون التجاري.

إن المشرع اجتهد إلى حد كبير في توفير الإطار التشريعي والتنظيمي الملائم للتنفيذ الفعلي والسريع لمختلف السندات التنفيذية حيث استقر في الأخير على نظام المحضرين القضائيين، مع إعطاء أهمية بالغة ودور فعال إلى القضاء، حيث أصبح النظام يميل أكثر إلى نظام قاضي التنفيذ.

أما بخصوص مدة الالتزام بالدفع فهي مدة طويلة تسمح للمدين بتهريب أمواله المنقولة والتصرف بالبيع فيها وبالرغم من أن المشرع الجزائري عند وضعه للقانون الإجراءات المدنية والإدارية قام بتخفيضها إلى خمسة عشر يوما، وحفاظا على مصلحة الدائن كان ينبغي عليه أن يخفضها أكثر من ذلك.

أوجب المشرع في المادة 740 ق إ م إ، تبليغ عدد من الأشخاص من بينهم مقرض ثمن العقار المحجوز عليه بقائمة شروط البيع، حتى يتسنى لهم الاعتراض عليها في الآجال المحددة، إلا أنه في المادة 745 ق إ م إ، أوجب على المحضر القضائي إنذار كل من بائع العقار أو المقايض أو الشريك المقاسم ولم يدرج مقرض ثمن العقار ضمن الأشخاص الذين لهم حق إمتياز، ولا حق في رفع دعوى تمكنه من وقف إجراءات التنفيذ.

نصت المادة 753 ق إ م إ على الإجراءات التي تسبق إفتتاح الجلسة، والمتمثلة في تأكد قاضي التنفيذ من حضور جميع الأطراف التي يجب أن تبدأ بهم المزايدة، إلا أن نجد أن المشرع في الفقرة الثانية (02) من نفس المادة أشار الى حالة تأجيل البيع لضعف العروض مع أن المزايدة لم تفتح بعد ونرى بأن الموضوع الأنسب لهذه الفقرة هي المادة 754 ق إ م إ.

في الفقرة الرابعة (04) من المادة 754 ق إ م إ، أشار المشرع الى إمكانية تأجيل البيع الى جلسة جديدة مع إنقاص عشر الثمن الأساسي في حالة ما إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين ، بحيث نرى أنه لو كانت الصيغة ب "أو" كانت أصوب ، لأنه يمكن أن تكون العروض أقل من الثمن الأساسي وتكون كافية لقيمة الدين والمصاريف والعكس صحيح.

جعل المشرع نفس الأحكام تطبق على العقارات الغير مشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، رغم تبنيه لنظام الشهر العيني منذ سنة 1975 بموجب الأمر رقم 75/ 74.

إقتراحات:

إزالة الصفة الاستثنائية لمحافظي البيع بالمزاد من خلال نص المادة 705 من قانون الإجراءات والمدنية والإدارية.

أن يتم وضع العقار المحجوز عليه تحت يد القضاء بمجرد التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء .

بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها شهادات حيازة صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، نقترح بعد طلب الدائن الحاجز، جعل الحائز حارسا على العقار محل الحجز، إلى حين إستيفاء الشروط القانونية لقيد العقار في البطاقات العقارية ومن ثم يمكن إستخراج الدفتر العقاري للمدين وإخضاعه للتنفيذ.

الملاحق

شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

حجز و بيع

العقارات و الحقوق العينية العقارية

في النظام القانوني الجزائري

دراسة نظرية و تطبيقية

تأليف الأستاذ بلقاسمي نورالدين

محضر قضائي بتيزي وزو

عضو الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين

8 الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ بلقاسمي

محضر قضائي بتيزي وزو

حي 166 مسكن عمارة ب رقم 24

تيزي وزو

مجلس قضاء تيزي وزو

محكمة تيزي وزو

قسم البيوع العقارية

رقم :

Avis de vente aux enchers

إعلان عن البيع بالمزاد العلني

وفقا للمادة 737 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نحن الأستاذ بلقاسمي نور الدين محضر قضائي بتيزي وزو الموقع أسفله الكائن مقر مكتبنا بالمجمع العقاري EPLF عمارة ب رقم 24 محطة المسافرين تيزي وزو.

تنفيذا السند التنفيذي

.....

بطلب من السيد

الساكن بشارع سي عبد الله تيزي وزو.

بناءا على أمر بالحجز العقاري الصادر عن السيد رئيس محكمة

تيزي وزو بتاريخ 2005/04/25 تحت رقم 05/192

بعد أن تم حجز على العقار المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ

2005/12/10 حجم 006 رقم 63

بعد تحديد السعر المرجعي من طرف الخبير المعين

بموجب أمر صادر بتاريخ 2006/01/29 و الذي حدد السعر

المرجعي

ب 44 463 000.00 دج .

فإنه سيتم البيع للعقار التالي :

تعيين الممتلكات :

قطعة أرض تقع بإقليم تيزي وزو بتخصيص الشعب رقم 01
حمل رقم 185 مساحتها الإجمالية 935 متر مربع شيدت عليها
ناية من نوع الطابق الأرضي مساحتها 178 م² و طابق أول
مساحته 120 م² و الطابق الثاني 90 م² الكل يحده من : -
شمال : قطعة رقم 198 / 199
من الجنوب : طريق و مكملة القطعة
من الشرق : قطعة رقم 183
من الغرب : مكملة القطعة

على أن يتم بيع العقار بالقيمة المحددة و المقدرة
ب 44 463 000.00 دج .

مع الإشارة أن البيع سيتم لدى قسم البيوع لمحكمة تيزي وزو
يوم 2011/06/14 على 11H00 صباح

جلسة المحددة بموجب أمر صادر عن رئيس قسم البيوع بتاريخ
2010/05/17 رقم 11/758

باتا لذلك حررنا هذا المحضر طبقا للمادة 749 من قانون الإجراءات
مدنية و الإدارية ليتم نشره طبقا للمادة 750 من نفس القانون .

من أجل الإستعلامات إتصلوا ب : 0555895182 أو 026201954

المحضر

9 الإخطار بجلسة البيع بالمزاد العلني للعقار

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مكتب الأستاذ بلقاسمي نور الدين

محضر قضائي بتيزي وزو

حي 166 مسكن EPLF عمارة ب رقم 24

تيزي وزو .

محضر إخطار

بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني للعقار

بتاريخ من شهر سنة ألفين وإحدى عشر (.../.../...) على الساعة (...../.....) نحن الأستاذ بلقاسمي نور الدين محضر قضائي بتيزي وزو الموقع أسفله الكائن مقر مكتبنا بالمجمع العقاري EPLF عمارة ب رقم 24 تيزي وزو.

بمقتضى المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري .

بناءا على الأمر الصادر عن قسم البيوع لمحكمة تيزي وزو بتاريخ 2009/11/19 تحت رقم 1261 الذي حدد يوم **2011/07/17** على الساعة 11H00 صباحا لإجراء البيع بالمزاد العلني للعقارات المحددة في قائمة شروط البيع ، و ذلك بالقسم البيوع لمحكمة تيزي وزو و المتعلقة بقضية حجز عقاري لممتلكات السيد برناوي فرحات لصالح عمارني عبد الصامد الساكن بتيزي وزو

قمنا بإخطار السيد : الكائن مقرها ولاية تيزي وزو لحضور جلسة البيع

المحددة ليوم **2011/07/17** على الساعة 11H00 صباحا .

-إثباتا لكل ذلك حررنا هذا المحضر الذي بلغناه بالتاريخ المذكور أعلاه .

-استلم التبليغ السيد (ة) :

-رخصة سياقة - بطاقة التعريف رقم :

-الصادرة ب : في :

المحضر

المعني بالأمر

13 نموذج من الحكم برسو المزا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

جلس قضاء تيزي وزو

حكمة تيزي وزو

سم البيوع العقارية

باسم الشعب الجزائري

تاريخ: 2010/02/17

حكم البيوع العقارية

رقم / 10/04 / ح ب ع /

تاريخ السابع عشر من شهر فيفري ألفين وعشرة عقدت محكمة تيزي وزو جلستها
علانية بمركزها الكائن بشارع الاخوة سيدي معمر تيزي وزو تحت رئاسة السيدة
..... قاضية البيوع العقارية وبمساعدة السيد امين ضبط
نيسي بالمحكمة للبث في قضايا البيوع العقارية وبحضور الاستاذ بلقاسمي نورالدين
محضر القضائي القائم بالتنفيذ في القضية بين:

الدائن : من جهة

والمدين : من جهة اخرى

وقائع الدعوى

حيث انه وبعد الاطلاع على ملف الدعوى ومختلف الوثائق المرفقة .
بعد الاطلاع على المواد 747 ومايليها / 753 الى 765 من قانون الاجراءات المدنية
الادارية.

بعد الاطلاع على السند التنفيذي للدين تم بموجبه الحجز والمتمثل في عقد
رهن الحيازي المحرر من طرف الشركة المدنية المهنية للموثقين تيزي وزو
تاريخ 2001/04/18 رقم 2001/1485 الشهر في 2002/03/27 و المتضمن رهن
ملكية عقارية لصالح الدائن المذكور اعلاه .

بعد الاطلاع على محضر التبليغ الذي تم عن طريق التعليق على لوحة اعلانات
لمحكمة طبقا للمادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بتاريخ 2009/01/24 .
بعد الاطلاع على الامر بالحجز الصادر بتاريخ 2008/11/22 الامر بالحجز على
ممتلكات المدين في حدود مبلغ الدين المقدّر ب 116.298.00 دج .

بعد الاطلاع على الامر الصادر من طرف السيد رئيس المحكمة بتاريخ 2009/04/20
لمتضمن تعيين الخبير العقاري عشو محمد لاجراء خبرة للعقار المحجوز والمتمثل في
ناية تقع بالمكان المسمى طريق حسناوة بلدية تيزي وزو ، مشيد فوق قطعة ارضية
حمل رقم 9 ، 10 ، 11 وقد تم ايداع جدول وصفي للتقييم للعمارات المبنية المشهر في
2002/04/08 .

حيث انه وبعد قيام الخبير المعين بانجاز تقرير خبرته فقد توصل الى تحديد السعر
لافتتاحي للشقة رقم 16 في العمارة ب والواقعة بالطابق الأول ذات مساحة 34.14 ب
1.365.600.00 دج باعتبار قيمة المتر المربع الواحد 40.000.00 دج.

حيث انه وبعد تاكد المحكمة من صحة اجراءات التبليغ وكذا في حضور عدد من المزايد لا يقل عن ثلاثة مزايدين طبقا للمادة 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .
بعدها تم افتتاح جلسة البيع بالمزايدة بعد ان تم رفض الاعتراض المقدم من قبل المدين لعدم التأسيس وذلك بموجب امر مورخ في 2010/01/13 القاضي برفض الاعتراض لعدم التأسيس ومن ثم القضاء بصحة الاجراءات .
وبعد الاطلاع على الامر المتعلق بتحديد اتعاب المحضر القضائي والاعلان بالجلسة المقدرة ب (84.908.00 دج)

حيث انه وبعد افتتاح عملية البيع طبقا للمادة 754 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تم الاعلان عن قائمة شروط البيع المورخة في 27 سبتمبر 2009 تحت رقم 546 وكذا الثمن الاساسي المقدّر ب (1.365.600.00 دج) وكذا تم تحديد مبلغ التدرج في المزايدة المقدّر ب 10.000.00 دج .

حيث انه وبناء على ماسلف ذكره رسي المزايد على المسمى
ابن فرحات سعيد و حامولا تونسية المولود بتاريخ 1971/04/04 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 535241/4113 الصادرة بتاريخ 2009/10/25 بدائرة بوزقارن والساكن بقرية ايبويزقن بلدية بوزقارن تيزي وزو ، بمبلغ مالي قدره (1.375.600.00 دج) مليون و ثلاثمئة و خمسة و سبعون ألف و ستمئة دينار دينار جزائري للشقة رقم 16 عمارة ب وتم الاشهاد بسجل الجلسات على دفعه لخمس الثمن المقدّر ب 270.000.00 دج لدى امانة ضبط محكمة تيزي وزو كما تقتضيه المادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وتم منحها اجل 08 ثمانية ايام لدفع الباقي ، يضاف اليه خمسة بالمئة كمصاريف التسجيل المقدرة ب (68.780.00 دج) ليصبح المبلغ الإجمالي يقدر ب (1.444.380.00 دج) المدفوع بأمانة رئيسة أمناء الضبط بالمحكمة
وحيث انه وبتاريخ جلسة البيع و من ثم تاريخ تكملة الثمن يكون يوم 2010/02/24. تم تكملة الثمن وعليه تم اجراءات البيع بالمزاد العلني بالتاريخ المذكور اعلاه وفقا لما تقتضيه احكام المواد 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

لهذه الاسباب ومن اجلها

- قضت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية ابتدائيا علنيا نهائيا .
بييع المحل رقم 16 عمارة ب مساحته 34.14 متر مربع الكائن بحسناوة بلدية تيزي وزو للسيد ابن فرحات سعيد و حامولا تونسية المولود بتاريخ 1971/04/04 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 535241/4113 الصادرة بتاريخ 2009/10/25 بدائرة بوزقارن والساكن بقرية ايبويزقن بلدية بوزقارن تيزي وزو ، بعد رسو المزايد عليه بمبلغ مالي اجمالي قدره قدره (1.375.600.00 دج) مليون و ثلاثمئة و خمسة و سبعون ألف و ستمئة دينار دينار جزائري طبقا للمادة 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

- بدأ صدر هذا الحكم وافصح به جهارا بالجلسة العلانية المذكور تاريخها اعلاه ولصحته وقعه كالاتي :

القاضة

امين ضبط رئيسي

14 إشهار حكم برسو المزاد
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية الحفظ العقاري لولاية تيزي وزو

رسم	بار عقاري في..... مجلد.....رقم.....	إيداع حجم..... رقم.....
بلدية.....قسم..... مجموعة ملكية رقم حصة رقم	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	إيطار مخصص للمحافظ العقاري ل.....
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية مكتب الأستاذ بلقاسمي محضر قضائي بتيزي وزو حي 166 مسكن EPLF تيزي وزو	وزارة العدل مجلس قضاء تيزي وزو محكمة تيزي وزو التاريخ: 2011/08/24 رقم :	إيداع حكم البيوع العقارية بتاريخ الرابع والعشرين من شهر أوت سنة ألفين و إحدى عشر لفائدة : الساكن بحي 510 مسكن عمارة 23 رقم 296 نهج كريم بلقاسم تيزي وزو ووفقا للمواد 783 إلى 785 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نحن الأستاذ بلقاسمي نور الدين محضر قضائي بتيزي وزو الكائن مقر مكتبنا بالمجمع العقاري EPLF عمارة ب رقم 24 تيزي وزو تنفيذا لعقد الرهن الحيازي المحرر من طرف الشركة المدنية المهنية للموثقين تيزي و زوزو بتاريخ 2001/04/18 رقم 2001/1485 المشهر في 2002/03/27 و المتضمن رهن ملكية عقارية لصالح الدائن المذكور اعلاه بمقتضى الامر بالحجز العقاري الصادر بتاريخ 2008/11/22 على ممتلكات المدين في حدود مبلغ الدين المقدر ب 116.298.0 .75 دج و بعد أن تمت جلسة البيوع العقارية لدى محكمة تيزي وزو بتاريخ 2011/08/17 . قمنا بإيداع حكم البيوع العقارية وفقا للمادة 762 من قانون الإجراءات

بيان الحكم برسو المزداد
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء تيزي وزو

محكمة تيزي وزو

قسم البيوع العقارية باسم الشعب الجزائري

التاريخ: 2010/02/ 17

الرقم/ 10/04 / ح ب ع / حكم البيوع العقارية

بتاريخ السابع عشر من شهر فيفري ألفين وعشرة عقدت محكمة تيزي وزو جلستها العلانية بمركزها الكائن بشارع الاخوة سيدي معمر تيزي وزو تحت رئاسة السيدة قاضية البيوع العقارية وبمساعدة السيد امين ضبط رئيسي بالمحكمة للبحث في قضايا البيوع العقارية وبحضور الاستاذ بلقاسمي نورالدين المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في القضية بين:

الدائن : من جهة

والمدين : من جهة اخرى

وقائع الدعوى

حيث انه وبعد الاطلاع على ملف الدعوى ومختلف الوثائق المرفقة .
بعد الاطلاع على المواد 747 ومايليها / 753 الى 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

بعد الاطلاع على السند التنفيذي للدين تم بموجبه الحجز والمتمثل في عقد الرهن الحيازي المحرر من طرف الشركة المدنية المهنية للموثقين تيزي و زوزو بتاريخ 2001/04/18 رقم 2001/1485 المشهر في 2002/03/27 و المتضمن رهن ملكية عقارية لصالح الدائن المذكور اعلاه .

بعد الاطلاع على محضر التبليغ الذي تم عن طريق التعليق على لوحة اعلانات المحكمة طبقا للمادة 737 من قانون الاجراءات المدنية والادارية بتاريخ 2009/01/24.

بعد الاطلاع على الامر بالحجز الصادر بتاريخ 2008/11/22 الامر بالحجز على ممتلكات المدين في حدود مبلغ الدين المقدّر ب 116.298.00 دج .

بعد الاطلاع على الامر الصادر من طرف السيد رئيس المحكمة بتاريخ 2009/04/20 المتضمن تعيين الخبير العقاري عشو محمد لاجراء خبرة للعقار المحجوز والمتمثل في بناية تقع بالمكان المسمى طريق حسناوة بلدية تيزي وزو ، مشيد فوق قطعة ارضية تحمل رقم 9 ،

10 ، 11 وقد تم ايداع جدول وصفي للتقييم للعمارات المبنية المشهر في 2002/04/08 .

حيث انه وبعد قيام الخبير المعين بانجاز تقرير خبرته فقد توصل الى تحديد السعر الافتتاحي للشقة رقم 16 في العمارة ب والواقعة بالطابق الأول ذات مساحة 34.14 ب 1.365.600.00 دج باعتبار قيمة المتر المربع الواحد 40.000.00 دج.

حيث انه وبعد تاكد المحكمة من صحة اجراءات التبليغ وكذا في حضور عدد من المزايد لا يقل عن ثلاثة مزايدين طبقا للمادة 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .بعدها تم افتتاح جلسة البيع بالمزايدة بعد ان تم رفض الاعتراض المقدم من قبل المدين لعدم التأسيس وذلك بموجب امر مورخ في 2010/01/13 القاضي برفض الاعتراض لعدم التأسيس ومن ثم القضاء بصحة الاجراءات .

وبعد الاطلاع على الامر المتعلق بتحديد اتعاب المحضر القضائي والاعلان بالجلسة المقدرة ب (5.984.908.00 دج)

حيث انه وبعد افتتاح عملية البيع طبقا للمادة 754 من قانون الاجراءات المدنية والادارية تم الاعلان عن قائمة شروط البيع المورخة في 27 سبتمبر 2009 تحت رقم 546 وكذا الثمن الاساسي المقدر ب (1.365.600.00 دج) وكذا تم تحديد مبلغ التدرج في المزايدة المقدر ب 10.000.00 دج .

حيث انه وبناءا على ماسلف ذكره رسي المزايد على المسمى ابن فرحات سعيد و حامولا تونسية المولود بتاريخ 1971/04/04 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 535241/4113 الصادرة بتاريخ 2009/10/25 بدائرة بويزقارن والساكن بقرية ايبويزقن بلدية بويزقارن تيزي وزو ،بمبلغ مالي قدره (1.375.600.00 دج) مليون و ثلاثمئة و خمسة و سبعون ألف و ستمئة دينار دينار جزائري للشقة رقم 16 عمارة ب وتم الاشهاد بسجل الجلسات على دفعه لخمس الثمن المقدر ب 270.000.00 دج لدى أمانة ضبط محكمة تيزي وزو كما تقتضيه المادة 763 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وتم منحها اجل 08 ثمانية ايام لدفع الباقي ، يضاف اليه خمسة بالمئة كمصاريف التسجيل المقدرة ب (68.780.00 دج) ليصبح المبلغ الإجمالي يقدر ب (1.444.380.00 دج) المدفوع بأمانة رئيسة أمناء الضبط بالمحكمة

وحيث انه وبتاريخ جلسة البيع و من ثم تاريخ تكملة الثمن يكون يوم 2010/02/24.تم تكملة الثمن وعليه تم اجراءات البيع بالمزاد العلني بالتاريخ المذكور اعلاه وفقا لما تقتضيه احكام المواد 753 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .

لهذه الاسباب ومن اجلها

- قضت المحكمة حال فصلها في قضايا البيوع العقارية ابتدانيا علنيا
نهانيا.بييع المحل رقم 16 عمارة ب مساحته 34.14 متر مربع الكائن
بحسناوة بلدية تيزي وزو للسيد ابن فرحات
سعيد و حامولا تونسية المولود بتاريخ 1971/04/04 حسب بطاقة
التعريف الوطنية رقم 535241/4113 الصادرة بتاريخ 2009/10/25
بدائرة بويزقارن والساكن بقرية إيبويزقن بلدية بويزقارن تيزي وزو
،بعد رسو المزاد عليه بمبلغ مالي اجمالي قدره قدره (1.375.600.00
د ج) مليون و ثلاثمئة و خمسة و سبعون ألف و ستمئة دينار دينار
جزائري طبقا للمادة 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية .
- بذا صدر هذا الحكم وافصح به جهارا بالجلسة العلانية المذكور تاريخها
اعلاه ولصحته وقعه كالآتي

القاضة

امين ضبط رئيسي

نحن الأستاذ بلقاسمي نور الدين محضر قضائي بتيزي وزو الموقع أسفله
الكائن مقر مكتبتنا بالمجمع العقاري EPLF عمارة ب رقم 24 محطة
المسافرين تيزي وزو.

هوية الراسي عليهما المزاد

السيد ابن فرحات سعيد و حامولا تونسية
المولود بتاريخ 1971/04/04 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم
535241/4113 الصادرة بتاريخ 2009/10/25 بدائرة بويزقارن
والساكن بقرية إيبويزقن بلدية بويزقارن تيزي وزو
تعيين الممتلكات

المحل رقم 16 عمارة ب مساحته 34.14 متر مربع الكائن بحسناوة بلدية
تيزي وزو

الإجراءات

و طبقا للمادة 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري قمنا
بإيداع الحكم من أجل القيد .
سجل هذا العقد تحت رقم : بتاريخ
الإشهاد

أنا الممضي أسفله الأستاذ بلقاسمي نور الدين محضر قضائي بتيزي وزو
الكائن مقر مكتبتنا بالمجمع العقاري EPLF عمارة ب رقم 24 تيزي وزو.
أشهد بأن النسخة مطابقة للأصل النسخة المعدة لتلقي صيغة الإشهار كما
أشهد بأن المذكورين في هذا الصدد من جنسية جزائرية و ليسوا بعديمي
الأهلية .

تيزي وزو في

المحضر

المراجع

قائمة المراجع

■ النصوص القانونية

1. القانون المدني
2. قانون الإجراءات المدنية
3. قانون الإجراءات المدنية والإدارية
4. الأمر 74/75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

■ قائمة الكتب

1. أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف الاسكندرية، مصر.
2. أحمد السيد صاوي واسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2005 .
3. أعراب بالقاسم ، القانون الدولي الخاص الجزائري ، تنازع إختصاص القضائي الدولي ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية ، 2006.
4. أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون إجراءات المدنية والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر .
5. الوافي فيصل ،سلطاني عبد العظيم ،طرف التنفيذ وفقا لقانون الاجراءات المدنية و الادارية الجديد 09/08 دار الخلدونية 2012.
6. أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه وأحكام النقض، دار الفكر العربي، مصر ، 1994 .
7. الانصاري حسن النيداني ، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية ، دار الجامعة الجديد ، الأزريطة.
8. أنور طلبة، موسوعة المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية ، مصر، ج 06، 2001 .

9. بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات البغدادي، الجزائر، 2013، ط2 .
10. بوقندورة سليمان ،البيوع العقارية الجبرية و القضائية ، دار هوة ،2015.
11. حمدي باشا عمر ، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09- المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، دار هومة،ط1، 2013.
12. عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط ، ج4، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2004.
13. عبد العزيز خليل إبراهيم ، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الفكر العربي الطبعة 2 ، 1980 .
14. علي هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث،مسقط،2009 .
15. عمارة بلغيث ، التنفيذ الجبري و إشكالاته ، دراسة تحليلية مقارنة ، دار العلوم ، عنابة ، 2004.
16. عمورة عمار ، الأوراق التجارية وفقا للقانون التجاري الجزائري ، دار الخلدونية ، ط1 ، 2008.
17. فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1995.
18. لحسين بن شيخ أرث ملويا، بحوث في القانون، دار هومة، الجزائر2
19. محمد حسين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته ، مكتبة الفلاح ، الكويت ، 1986.
20. محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي،
21. محمود محمد هاشم ، قواعد التنفيذ الجبري و اجراءاته في قانون المرافعات ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1990 ص 273.
22. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ، ط،20113.
23. مدحت محمد حسني ، منازعات التنفيذ ، دار المطبوعات الجامعية ،الازرطة ، الاسكندرية ، 2005،
24. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة للطباعة والنش2008، والتوزيع، ط3، 2008.

25. مفلح عواد القضاة ، اصول التنفيذ ، وفقا لأحداث التعديلات لقانون التنفيذ ، دراسة مقارنة ، دار الثقافة ، عمان 2008.
26. نبيل اسماعيل عمر ، التنفيذ الجبري في قانون اللبناني ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2004 .

■ المذكرات

1. القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004 .
2. السعيد قشا شطية ، الحجز التنفيذي علي الاملاك العقارية وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر بكلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد لخضر ، الوادي ، 2014-2015.
3. رحايمية عماد الدين ، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2014.
4. زواوي محمود ، الشكلية لصحة في التصرفات المدنية في قانون المدني الجزائري ، دراسة مقارنة ، مذكرة ماجيستر ، كلية الحقوق ، الجزائر ، 1986.
5. حمة مرامرية، التنفيذ الجبري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2009.
6. عبد الله مدعت غلاب العازمي ، الحجز التنفيذي على العقار ،دراسة التشريع الكويتي ، رسالة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق جامعة الشرق الأوسط، 2012-2013.
7. عثمانى بلال، الحجز على أموال المدين لدى البنك وضرورة إخضاعه الى نظام قانوني خاص، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، يوسف بن خدة الجزائر، 2010.

■ المجالات:

1. جلول شيتور، وضع العقار تحت يد القضاء ، مجلة المنتدى القانوني ، قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة محمد قيصر بسكرة.

■ الأحكام القضائية:

1. قرار رقم 53790 المؤرخ في 1989/10/28، مجلة القضائية، عدد 1990، 04.
2. قرار رقم 136/156 المؤرخ في 1997/02/18 ، مجلة قضائية 1997 عدد 1.

الفهرس

الصفحة	العنوان
02	مقدمة
07	الفصل الأول : إجراءات بيع المنقول بالمزاد العلني
09	المبحث الأول: إجراءات الحجز على أموال المدين المنقولة.....
09	▪ المطلب الأول : الركن الإجرائي للحجز على أموال المدين.....
10	• الفرع الأول: مقدمات التنفيذ.....
11	– البند الأول: إجراءات مقدمات التنفيذ.....
17	– البند الثاني: جزاء تخلف مقدمات التنفيذ.....
19	– البند الثالث: الحالات التي يجوز في ها التنفيذ بدون مقدمات.....
21	• الفرع الثاني : عملية توقيع الحجز.....
21	– البند الأول: طلب استصدار أمر الحجز.....
27	▪ المطلب الثاني :طوارئ الحجز التنفيذي على أموال المنقولة.....
27	• الفرع الأول :تدخل الدائنين.....
27	– البند الأول: إجراءات التدخل في الحجز.....
29	– البند الثاني: أثار التدخل.....
31	• الفرع الثاني :دعوى استرداد.....
32	– البند الأول: مفهوم دعوى الاسترداد.....
34	المبحث الثاني :بيع المنقول بالمزاد العلني.....
34	▪ المطلب الأول:النظام الإجرائي لبيع المال المحجوز.....
34	• الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع.....
39	• الفرع الثاني:البيع بالمزاد العلني.....
40	– البند الأول: الإجراءات التحضيرية للبيع بالمزاد العلني.....
41	– البند الثاني: إعداد محضر الجرد والبيع.....
42	– البند الثالث: إجراءات البيع بالمزاد العلني.....

- 45 - البند الرابع: آثار البيع.....
- 47 ■ المطلب الثاني :توزيع حصيلة البيع.....
- 48 • الفرع الأول :التوزيع دون قائمة قضائية.....
- 49 - البند الأول:توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ.....
- 50 - البند الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.....
- 50 • الفرع الثاني :توزيع بقائمة قضائية.....
- 51 - البند الأول: شروط توزيع حصيلة التنفيذ.....
- 52 - البند الثاني: إجراءات التوزيع.....
- 54 - البند الثالث: ترتيب حقوق الدائنين.....
- 56 - البند الرابع: الاعتراض على مشروع التوزيع.....

60 الفصل الثاني : إجراءات بيع العقار بالمزاد العلني

- 62 المبحث الأول : الإجراءات القبيلة لبيع العقار بالمزاد العلني
- 62 ■ المطلب الأول : إصدار أمر الحجز على العقار
- 63 • الفرع الأول: أحكام الحجز على العقارات و الحقوق العينية المشهورة.....
- 64 - البند الأول: شروط الحجز التنفيذي علي العقار
- 78 - البند الثاني:إجراءات الحجز على العقار
- 83 • الفرع الثاني: أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة.....
- 84 - البند الأول: المقرر الإداري.....
- 86 - البند الثاني:السند العرفي الثابت التاريخ.....
- 91 - البند الثالث: كيفية إستصدار أمر الحجز
- 92 ■ المطلب الثاني : الاعلان علي البيع و نشره
- 92 • الفرع الأول : تحديد الثمن الأساسي للعقار المعروض للبيع
- 94 • الفرع الثاني : إعداد قائمة شروط البيع.....
- 95 - البند الأول : في حالة البيوع الجبرية
- 96 - البند الثاني : في حالة البيوع الخاصة بالمفقود و ناقص الأهلية و المفلس

98	– البند الثالث: في حالة بيع العقارات المملوكة على الشيوع
98	– البند الرابع: في حالة بيع عقار المثل بتأمين عيني بطلب من المالك.....
99	• الفرع الثالث : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع و الاعتراض عليها.....
99	– البند الأول : التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.....
102	– البند الثاني الاعتراض علي قائمة شروط البيع.....
105	المبحث الثاني:الإجراءات البعدية لبيع العقار بالمزاد العلني.....
105	▪ المطلب الأول : بيع العقار بالمزاد العلني.....
105	• الفرع الأول : جلسات البيع بالمزاد العلني.....
105	– البند الأول:جلسات المزايدة.....
108	– البند الثاني : التزامات الراسي عليه المزايدة.....
109	– البند الثالث : اعادة البيع بالزيادة السدس و إمكانية التراجع فيه.....
111	• الفرع الثاني : رسوم المزايدة و ما ينتج عنه من اثار.....
111	– البند الأول: رسوم المزايدة على عرض
111	– البند الثاني: الآثار التي ترتب علي حكم رسو المزايدة.....
114	• الفرع الثالث :إلتزامات وحقوق أطراف الحجز.....
115	▪ المطلب الثاني: منازعات الحجز العقاري.....
115	• الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية.....
116	– البند الأول : تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية و شروطها.....
116	– البند الثاني: شروط رفع دعوى الإستحقاق الفرعية.....
117	• الفرع الثاني : إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.....
118	• الفرع الثالث: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.....
118	– البند الأول: الحكم بوقف البيع.....
118	– البند الثاني : الحكم باستمرار إجراءات البيع.....
119	• الفرع الرابع : توزيع حصيلة البيع.....
120	– البند الأول : التوزيع دون قائمة قضائية
122	– البند الثاني : التوزيع بالقائمة القضائية
126	الخاتمة

