

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## الحجز العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: القانون الخاص الشامل

شعبة: القانون الخاص

إشراف الأستاذ:  
قرعيش السعيد

من إعداد الطالبين:  
❖ جعودي فرحات  
❖ سليمان سالم

### لجنة المناقشة

رئيسا  
مشرفا ومقررا  
ممتحنا

❖ سعادي فتيحة  
❖ قرعيش السعيد  
❖ خنتاش عبد الحق

السنة الجامعية 2012-2013

## كلمة شكر

نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذ الفاضل قرعيش السعيد،  
الذي لم يبخل علينا بالنصائح والإرشادات وبالمساعدة  
وكان نعم الأستاذ ونعم الموجه ونعم المشرف.  
كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدنا  
من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا البحث.

فرحات وسالم.

## إهداء

إلى الأسرة الكريمة، كبيرها وصغيرها

إلى أساتذتي،

إلى كل الزملاء والزميلات،

إلى أصدقائي،

وإلى كل من ساعدني في دراستي،

إليهم جميعا أهدي ثمرة جهدي.

فرحات وسالم.

## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية.

- ق: القانون.
- إ: إجراءات.
- م: مدنية.
- إ: إدارية.
- ج، ر، ع: جريدة رسمية عدد.
- ر: رقم.
- ص: صفحة.
- ص. ص: صفحة صفحة.

### ثانياً: باللغة الأجنبية.

- p: Page.
- pp: Page Page.
- Op. cit: Opère Citato, cité précédemment.
- V: voir.

# مقدمة

يسود الفقه الإجرائي قاعدتين الأولى مفادها أنه " لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه"، والثانية " أن القضية تكسب مرتين بصدور حكم في الدعوى وتنفيذه"، طبقا لهاتين القاعدتين فإنه لا يمكن للدائن أن يستوفي حقه بنفسه من مدينه المماطل حتى ولو كان هذا الحق ثابتا ومؤكدا في سند تنفيذي، وإنما يجب على الدائن أن يلجأ إلى القضاء لاستفتاء حقوقه وفق إجراءات محددة من قبل المشرع، ودور القضاء في العصر الحديث لم يعد مقتصرًا على إصدار الأحكام القضائية في الخصومات التي تعرض عليه، بل أصبح ممتدا إلى غاية تنفيذ تلك الأحكام تنفيذا سليما وفقا لما رسمه القانون، وحتى ولو اقتضى الأمر تنفيذها جبرا وهذا ما يعرف في النظم القانونية "بالتنفيذ الجبري"، وهو على نوعين تنفيذ جبري جماعي والذي يهدف إلى تصفية ذمة المدين، ويفترض فيه إفسار المدين وهذا النوع من التنفيذ يقع خارج إطار دراستنا؛ أما النوع الثاني فهو التنفيذ الجبري الفردي وهو الذي يرمي إلى إشباع حق دائن أو دائنين معينين إذ ينتهي عادة بتحويل مال معين من أموال المدين إلى نقود ليستوفي الدائن أو الدائنون العينون منها حقوقهم.

إنّ التنفيذ الجبري بهذا المفهوم قد يكون تنفيذا مباشرا، وهو التنفيذ الذي يكون محله نفس محل حق الدائن الموضوعي الذي لم يفي به الدائن، وهذا كذلك نستبعده من دراستنا هذه، وقد يكون التنفيذ وارد على الحقوق المالية التي ترد على الأشياء، والتي تكون الجانب الإيجابي لذمة المدين المالية ويكون التصرف فيها على استقلال وهو ما يعرف بالتنفيذ بنزع الملكية أو الحجز.

والحجز هو وضع مال تحت يد القضاء لمنع صاحبه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز، والحجز على أنواع فهناك التحفظي وهناك الحجز التنفيذي، وهناك أنواع أخرى تطرق إليها المشرع الجزائري لا يتسع المقام للتطرق إليها، والحجز التنفيذي هو الآخر على نوعين، الحجز التنفيذي على المنقول والحجز التنفيذي على العقار، وهذا الأخير هو الذي يهمننا في دراستنا هذه.

الحجز العقاري « Saisie immobilières » هو من طرق التنفيذ حيث يقوم الدائن عبر القضاء ببيع عقارات مدينه لاستفتاء ديونه،

« La saisie immobilière est une voie d'exécution par laquelle un créancier fait placer sous main de justice et rendre les immeubles de son débiteur en vue de se payer sur le prix de venet ».

من أهم مميزات هذا النوع من الحجز أنه يرد على عنصر واحد يتمثل في العقار والذي يعرف بأنه كل شيء ثابت ومستقر في مكانه وغير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف، وبالتالي فإن العقار هو وصف للشيء الثابت<sup>(1)</sup>.

قد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز العقاري في المواد 721 إلى غاية 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>، وتظهر أهمية موضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري لعدة أسباب نذكر منها:

- يعتبر موضوع الحجز على العقار من أدق المسائل القانونية والإجرائية ومن أكثر الموضوعات تعقيدا.  
- إنّ إجراءات الحجز تنصب على العقار الذي يعتبر من أهم وأعز الأموال التي يملكها الإنسان في القديم وفي الوقت الراهن، فهو مصدر للرفعة والمكانة الاجتماعية والثراء، وقد يكون سببا للشقاء بسبب كثرة النزاعات التي تثار حوله.

وموضوع الحجز العقاري لا يقل أهمية عن باقي المسائل التي طرحتها الدراسات القانونية الأخرى ولعلّ هذه الأهمية تبرز أكثر من خلال خطورة هذا التصرف في حدّ ذاته، كونه يصطدم مع أقدم حق كرسنه أغلب الدساتير الجزائرية وهو حق الملكية، مما جعل المشرع الجزائري يوليّه عناية بالغة بإخضاعه لجملة من الإجراءات الدقيقة والمحكمة من ناحية، وبمواعيد طويلة نسبيا وإجراءات معقدة من ناحية أخرى.

ومن أهم الدوافع التي أدت بنا لاختيار هذا الموضوع نجد الدوافع الموضوعية، والتي تتمثل في كثرة النزاعات بين الأفراد المطروحة على المستوى القضاء في السنوات الأخيرة، فعدد القضايا المتعلقة بالحجوز تتزايد بشكل ملحوظ من جهة،

1-V: CUCHE Paul, VINCENT Jean, Voies d'exécution, Dalloz, Paris, 2<sup>ème</sup> édition, 1970, p.222.

- أنظر: المادة 683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر، عدد 78، صادر في 30-09-1975، معدل ومتمم.

وللمزيد من التفاصيل أنظر: حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص.5، للإطلاع أكثر على التطور التاريخي للحجز العقاري انظر: نزيه نعيم شلالا، المرتكز في الدعاوى الحجز العقاري، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي، لبنان، 2007، ص.ص.7-8.

2- أنظر: المواد 721 إلى 774 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، عدد 21، صادر في 25-02-2008.

ومن جهة أخرى قانونية وواقعية هذا الموضوع أثارت فضولنا العلمي كي نقوم بدراسة نظرية وتطبيقية من خلال تفحصنا لأهم المؤلفات والمراجع المعالجة لهذا الموضوع، ومن خلال احتكاكنا بمكاتب المحضرين القضائيين ومكاتب محافضي البيع بالمزايدة وكذا الاتصال بمصلحة المحافظة العقارية، أما الدافع الشخصي الذي أدى بنا للكتابة في هذا الموضوع هو السعي لنيل شهادة الماستر. ويثير موضوع مذكرتنا عدة إشكالات على مستويين، المستوى الأول يتعلق بالنصوص المنظمة له، والمستوى الثاني يتعلق بالتطبيق العلمي، وللتمكن من معرفة مدى فعالية النظام القانوني الذي أوجده المشرع الجزائري للحماية والضمان اللازمين للدائن والمدين عبر المراحل التي يمر بها التنفيذ على العقار، كان لا بد من طرح إشكالية مفادها: **إلى أي مدى تعتبر الملكية العقارية التي يتمتع بها المدين ضامنة لديونه تجاه دائنيه؟**

أما عن الدراسات السابقة وبعد البحث فيها فوجدنا أنّ غالبيتها قد درست في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، ما زادنا فضولا لدراسة هذا الموضوع وفقا للقانون الجديد.

وللاشارة فقد اعترضنا صعوبات وعراقيل في إعداد هذا البحث نذكر منها:

- عدم إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري، وصعوبة شرح وفهم بعض النصوص القانونية أمام غياب الاجتهادات القضائية الصادرة عن المحكمة العليا.

وللاجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي والوصفي في دراسة هذا الموضوع، باعتبار موضوع إجرائي يقتضي تحليل مجموعة من المواد والمراسيم والقوانين المنظمة لذلك.

ومن خلال ما سبق ارتأينا ضرورة تقسيم هذا الموضوع إلى فصلين:

- الفصل الأول: الحجز على العقار.

- الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز.



# الفصل الأول

## الحجز على العقار

نظراً لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية، فإنّ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يخص الحجز وضع له قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبياً، وذلك بهدف خلق توازن بين مصالح الدائن من جهة والضمانات الممنوحة للمدين من جهة أخرى.

يتميز الحجز العقاري(\*) عن سائر الحجز الأخرى، بميزة خاصة تتمثل في إمكانية مباشرة الإجراءات في مواجهة المدين الأصلي أو شخص آخر غير المدين الأصلي<sup>(1)</sup>، وكون الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن بغية استفاء دينه فإنّ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وسع في مجال الحجز، بإقراره لإمكانية التنفيذ على العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة مع الاختلاف في الإجراءات، وتسمى هذه المرحلة من مراحل التنفيذ على العقار بمرحلة حجز العقار ووضعه تحت يدّ القضاء، التي يترتب عنها مجموعة من الآثار القانونية التي تقيد السلطات التي يمنحها حق الملكية<sup>(2)</sup>.

من خلال هذا الفصل سنتم دراسة المرحلة الأولى من الحجز العقاري ابتداء من تبيان الإجراءات الواجب إتباعها بالتفصيل (المبحث الأول)، ثم الانتقال لتوضيح الحجز الموقع على العقارات المشهورة وغير المشهورة، مع شرح الآثار القانونية التي يترتبها الحجز (المبحث الثاني).

---

\* مصطلح الحجز العقاري ظهر لأول مرة في القانون المدني الفرنسي لسنة 1804، وقبل هذا التاريخ كان المصطلح السائد لدلالة على ذلك هو نزع الملكية بالقوة أو جبراً.

1-V: ROLAND Tendler, Les voies d'exécutions, ellipses, Paris, 1998, P.178.

2- أنظر في ذلك: عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الثانية؛ دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص.223.

## المبحث الأول

### إجراءات حجز العقار

يتم توقيع الحجز بعمل قانوني مركب تحكمه مجموعة من الإجراءات القانونية الآمرة سواء كان العقار المراد حجزه في يد المدين الأصلي وبذلك تتبع إجراءات خاصة به، أو يكون هذا العقار في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني وبذلك تتبع إجراءات أخرى لحجز هذا العقار حددها المشرع الجزائري ونظم معالمها، وتتم قسمة هذا المبحث إلى مطلبين يعالج (المطلب الأول) إجراءات حجز عقار المدين الأصلي، ويتناول (المطلب الثاني) إجراءات حجز عقار غير المدين الأصلي (حائز العقار والكفيل العيني).

## المطلب الأول

### حجز عقار المدين الأصلي

قبل إجراء الحجز على العقار يجب على الدائن أن يكون بيده سند تنفيذي(\*)، ومحضر إلزام بالدفع ومحضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها، ومستخرج من سند الملكية للعقار وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية، أو يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه<sup>(1)</sup>، وبغض النظر عن كون العقار بطبيعته أو بالتخصيص أو يتعلق الحجز بحق عيني عقاري يمكن الحجز عليه<sup>(2)</sup>، فإذا توافرت هذه الشروط بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب إتباعها في كل الحجوز التنفيذية جاز للدائن البدء في توقيع الحجز على عقارات مدينه، وهذا باستصدار أمر بالحجز وتبليغه للمحجوز عليه، ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، وتتم هذه الإجراءات بتدخل أشخاص مختصين أعطى لهم المشرع الجزائري صلاحيات واسعة كل في حدود اختصاصه ليرتب الحجز كل آثاره.

\* السند التنفيذي عبارة عن محرر مكتوب، يتضمن بيانات معينة حددها القانون، ويحمل توقيعات معينة وأختام عليه صيغة تنفيذية وهو إلزامي لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري باعتباره السبب المباشر للحجز.

1- أنظر: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.199.

2- راجع في ذلك: حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967، ص.519.

## الفرع الأول

## استصدار أمر الحجز

سنتعرض في هذا الفرع إلى تبيان إجراءات استصدار أمر الحجز التي رسم القانون بعض معالمها، وإلى المحكمة المختصة بإصداره وإلى البيانات الأساسية التي يجب أن يحتويها أمر الحجز العقاري (\*).

## أولاً: إجراءات استصدار أمر الحجز

بالرجوع إلى أحكام المواد 721-724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنّ إجراءات استصدار أمر الحجز العقاري، تتم بموجب عريضة تتضمن طلب توقيع حجز عقاري تقدم من طرف الدائن بواسطة المحضر القضائي -القائم بالتنفيذ- إلى رئيس المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز<sup>(1)</sup>. وتحرير العريضة يكون وفقاً لشكل الذي نصت عليه المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث تكون في نسختين مسببتين ومعلّتين، وتكون هذه العريضة مرفقة بالمستندات والوثائق المثبتة للإجراءات السابقة على الحجز العقاري<sup>(2)</sup>، تختلف العريضة من حيث تحريرها من جهة إلى أخرى إلا أنّ القانون يتطلب التقيد ببعض الشكليات الإلزامية، إنّ الواقع العملي والتطبيقي يثبت أنّ رئيس المحكمة المقدم إليه عريضة طلب الحجز يقوم بفحصها وفحص المستندات المرفقة بها، وإذا رأى أنّها مبررة ومناسبة قانوناً أصدر أمر على ذيل العريضة المقدمة يسمى أمر "بحجز العقار" في أجل أقصاه (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، وبعد ذلك يقوم الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي المختص بتوقيع الحجز العقاري<sup>(3)</sup>.

## ثانياً: المحكمة المختصة بإصدار الحجز

نظراً لخطورة الحجز العقاري فإنّ الإجراءات التي تتبع فيه هي أساساً إجراءات قضائية يعود

\* مصطلح "أمر الحجز" الوارد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية استعمله المشرع الجزائري بمصطلح مرادف في القانون المدني هو: "تتبيه بنزع الملكية".

1- أنظر في ذلك: سنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص.ص. 935-936.

2- راجع: المادة 311 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- المحضر القضائي هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، راجع: المادة 4 من قانون 06-03 مؤرخ في 20 فيفري 2006 معدل لقانون رقم 91-03، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج، ر، ع 11، سنة 2006.

الاختصاص النوعي فيها إلى المحكمة وبطبيعة الحال إلى الفرع العقاري<sup>(1)</sup>، وهذا بالرجوع إلى أحكام المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية»<sup>(2)</sup>.

فيكون الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه<sup>(3)</sup>، ومثلما هو مبين في نص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتقدم عريضة طلب الحجز العقاري إلى رئيس محكمة مقر المجلس القضائي الواقع بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه<sup>(4)</sup>، ويجوز للدائن إذا اقتضت الحاجة المبررة أن يستصدر أمر الحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة لمدينه، حتى ولو كانت واقعة في دوائر اختصاص متعددة، من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات<sup>(5)</sup>.

### ثالثا: البيانات الأساسية لأمر الحجز والجزاء المترتب عن تخلف أحدها

بعدما تطرقنا إلى إجراءات استصدار أمر الحجز، وإلى المحكمة المختصة بإصداره بقي لنا أن نتعرف على البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز، وعلى الجزاء المترتب عن تخلف أحدها.

#### 1- البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز

إنّ أمر الحجز باعتباره ورقة من أوراق المحضرين، يجب أن يتضمن بالإضافة إلى البيانات المعتادة بيانات خاصة نصت عليها الفقرة الثالثة من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

1- أنظر: الغوثي بن ملح، "الحجز العقاري"، المجلة القضائية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص.93.

2- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- راجع: المادة 519، نفس المرجع، لمزيد من التفاصيل حول هذا الموضوع أنظر: قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سوق أهراس، 2008، ص.ص.13، 16.

4- سنقوطة سائح، المرجع السابق، ص.935.

5- أنظر في ذلك: حسين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص.130.

كما يلي: >> يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:  
- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته، ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.  
- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات<sup>(1)</sup>.

كما أن الفقرة الثالثة من هذا النص أوجبت على رئيس المحكمة أن يضمن أمر الحجز بمجموعة من البيانات المذكورة على سبيل الحصر حسب ما ورد في النص أعلاه، باعتبار أن البيانات من شأنها أن تؤدي إلى تسهيل عملية الحجز وكذا التنفيذ<sup>(2)</sup>، ومن خلال البيان الأخير أراد المشرع تحديد محل الحجز تحديدا دقيقا لينفي عنه الجهالة، ويكون ذلك بتطبيق قانون السجل العقاري ولاسيما المادتين 66 و 67 منه<sup>(3)</sup>، هل هو بناء أم أرضا جرداء أم...، وإذا ذكر في محضر الحجز(\*) أن العقار هو أرض فلا يمتد الحجز إلى العقار المبني فوقها لأنّ العقار لا يتبع الأرض وذلك رغم نص المادة 675 الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه: >> تشمل ملكية الأرض ما فوقها وما تحتها إلى حد مفيد...<<<sup>(4)</sup>، فيمكن تبرير هذا النص بأنّ المشرع يقصد الأرض البيضاء غير المبنية.

كون وصف العقار ذو أهمية بالغة فإنّ المشرع الجزائري أجاز في نص المادة 722 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، للدائن استصدار أمر على عريضة تمكن المحضر القضائي المختص من دخول العقار للحصول على معلومات أكثر دقة لوصف العقار ومشمولاته، مع الإشارة أنّ هذا الأمر لا يخضع لأي طعن كان<sup>(5)</sup>.

1- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.939.

\* يعرف محضر الحجز بأنه ورقة من أوراق المحضرين وبها يكلف الدائن مدينه بوفاء الدين الحاصل بالتنفيذ اقتضاء له، ويعزده بالاستمرار في التنفيذ على العقار حتى البيع إذا لم يتم بوفاء الدين.

3- للتفصيل أكثر في الموضوع راجع: طلبة أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المكتب الجامعي، مصر، 1996، ص.526.

4- أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

5- سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.936.

## 2- الجزء المترتب عن تخلف البيانات الأساسية في أمر الحجز

إنّ المشرع الجزائري نص صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن الجزء المترتب عن تخلف بيان أو أكثر من البيانات الأساسية في أمر الحجز، وذلك في الفقرة الأخيرة من نص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على النحو التالي: >> **وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلاً للإبطال** <<<sup>(1)</sup>، ويقصد من القابلية للإبطال البطلان النسبي ففي حالة تخلف بيان من البيانات الأساسية السابقة الذكر، يتقرر البطلان النسبي على أمر الحجز ما يعني أنّ هذا الأخير يظل صحيحاً ما لم يطعن المدين في صحته<sup>(2)</sup>، فيخضع أمر الحجز في مثل هذه الحالة وبحكم القانون إلى الأحكام المتعلقة بالبطلان النسبي.

### الفرع الثاني

#### تبليغ أمر الحجز

يهدف تبليغ أمر الحجز إلى حماية مبدأ احترام حق الدفاع، وهذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم، فلا يجوز قانوناً - تطبيقاً للقواعد العامة- أن تتخذ إجراءات في حق الخصم دون تبليغه<sup>(3)</sup>، والتبليغ القضائي هو الوسيلة القانونية لإعلام الخصم بالإجراءات المتخذة ضده، والتي يقتضي القانون تبليغه بها<sup>(4)</sup>.

يعتبر التبليغ ورقة من أوراق المحضرين القضائيين تتطلب وتقتضي أن تتوافر فيها بعض الشروط والشكليات التي نص عليها القانون<sup>(5)</sup>، مثلما نصت عليه المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بشكل وبيانات التكليف بالحضور<sup>(6)</sup>،

1- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- راجع في ذلك: فيلاي علي، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص.321.

3- أنظر: بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية؛ منشورات بغداوي، الجزائر، 2009، ص.22.

4- أنظر: والي فتحي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986، ص.392 وما بعدها.

5- أنظر في ذلك: أبو الوفا أحمد، مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار النهضة العربية، مصر، 2007، ص.203.

6- راجع: المادة 18 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

وبهذا الصدد قضت المحكمة العليا في القرار رقم 53790 الصادر في 28-10-1989 بأنه: « من المقرر قانوناً أن المحضر القضائي يجب أن يضمن البيانات الجوهرية المتمثلة في تاريخ التبليغ وإمضاء الموظف الذي قام به وختم الجهة القضائية، ومن ثمة فإن القضاء بخلاف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون »<sup>(1)</sup>.

### أولاً: الشخص القائم بالتبليغ

تنص الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي على مايلي: « يتولى المحضر القضائي، تبليغ العقود والسندات والإعلانات التي تنص عليها القوانين، والتنظيمات، ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ »<sup>(2)</sup>، ويفهم من نص المادة أعلاه أن مهمة تبليغ أمر الحجز تعود إلى المحضر القضائي، بحيث يقوم بتبليغ أمر الحجز رسمياً إلى المدين بموجب محضر يعبه<sup>(3)</sup>.

وفي حالة ما إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني تعين وجوباً تبليغ هذا الأمر رسمياً إلى ذلك الغير، مع إخطار إدارة الضرائب بذلك الحجز ويقوم كذلك بإنذار المدين بأن عليه دفع ما في ذمته تجاه الدائن في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه أمر الحجز، وإذا لم يفعل كان مصير العقار البيع المحتم.

كما تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تعدد الدائنين يملكون سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه بعد قيد أمر الحجز، وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبحون منذ تاريخ التأشير على الأوامر أطرافاً في إجراءات التنفيذ، وهذا ما توضحه المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>.

1- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم: 53790 مؤرخ في 26-10-1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990، ص.102.

2- قانون رقم 06-03، المرجع السابق.

3- أنظر: القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة بن عكنون الجزائر، 2003، ص.128.

4- راجع: المادة 727 من القانون رقم 08-06، المرجع السابق.



**ثانيا: الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز**

يبلغ أمر الحجز بصفة قانونية إلى المدين أو الحائز، أو الكفيل العيني بحسب الحالات، فإذا كان الحجز منصبا على عقار المدين، فإنّ تبليغ أمر الحجز يوجه إليه شخصيا، أما إذا كان شخصا معنويا يبلغ أمر الحجز إلى الممثل القانوني له، مع تسليمه نسخة من أمر الحجز، والتنبيه بذلك في محضر، وفي حالة ما إذا كان المدين المحجوز عليه مقيما خارج الوطن فوجب تبليغ أمر الحجز لشخصه، أو إلى موطنه في الخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه، وهذا ما يفهم من نص المواد 669 و670 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، أما إذا كان الحجز منصبا على عقار في يد الحائز، فإنّ أمر الحجز يبلغ إلى المدين وإلى الحائز معا، وإذا كان العقار المحجوز مملوكا للكفيل العيني، فإنّ أمر الحجز يبلغ إليهما معا وهذا ما سنتطرق إليه لاحقا.

**ثالثا: الجزاء المترتب عن عدم تبليغ أمر الحجز**

لم ينص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الجزاء المترتب عن عدم قيام الدائن الحاجز بتبليغ أمر الحجز العقاري إلى المدين بواسطة محضر قضائي، إلا أنّ الإجتهد القضائي للمحكمة العليا أثبت أنّ تبليغ أمر الحجز قاعدة آمرة، وبذلك يتقرر البطلان النسبي لأمر الحجز لعدم تبليغه<sup>(2)</sup>، وفي حالة ما إذا كان عدم التبليغ نتيجة لتقصير المحضر القضائي في التزاماته المهنية فتثار المسؤولية المدنية والأدبية لهذا الأخير<sup>(3)</sup>.

**الفرع الثالث****قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية**

بموجب الأمر 74-75 الصادر في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإنّ كل التصرفات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل

1- للمزيد من التفاصيل راجع: سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.ص. 876-877.

2- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم: 14600 مؤرخ في 10-12-1997، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1997، ص.ص. 64 وما بعدها.

3- تنص المادة 49 من قانون رقم 06-03، المرجع السابق، على أنّه: «دون الإخلال بالمسؤولية الجزائية والمدنية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يتعرض المحضر القضائي عن كل تقصير في التزاماته المهنية أو بمناسبة تأديتها إلى العقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون» .

أو انقضاء حق عيني عقاري تخضع لإجراءات التسجيل والشهر<sup>(1)</sup>، ولاعتبار الحجز عملية تهدف أساساً إلى نقل الملكية فلا بد من خضوعها للتسجيل والشهر، بحيث يتم إيداع أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري لقيده الأمر وذلك حماية للغير الذين يتعاملون مع المدين المحجوز عليه<sup>(2)</sup>.

تنص المادة 725 في فقرتها الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على وجوب إيداع أمر الحجز فوراً أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل بمصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار المحجوز، وذلك بغرض قيد أمر الحجز في السجل العقاري<sup>(3)</sup>.

قد نظم المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري الوثائق التي يلتزم المحضر القضائي بإيداعها، والمتمثلة في السند التنفيذي لأمر الحجز كما يبين الإجراءات الواجب إتباعها من أجل قيد وتسجيل أي تصرف يرد على العقار، حيث تنص المادة 32 منه بأنه يجب على المحضر القضائي إيداع نسختين في شكل استمارة نموذجية يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة واحدة، ويرجع النسخة الثانية إلى المودع بعد ما يقوم بالتأشير عليها<sup>(4)</sup>.

كما خول نفس المرسوم صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري في مراقبة شكل وصحة أمر الحجز العقاري المراد إشهاره، فله أن يقبل أو يرفض الإيداع وقد نصت المادة 99 من نفس المرسوم على أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية خلال أجل (08) أيام، وفي حالة رفضه عليه تسبب قرار الرفض، كما أنّ المادة 107 من نفس المرسوم أجازت للمحافظ رفض القيد مؤقتاً في حالة عدم إشهار سند الملكية فيمنح لطالب القيد مهلة (15) يوم لتصحيح الإجراءات<sup>(5)</sup>.

1- أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج، ر، ع 92، صادر في 18-11-1975.

2- أنظر: حسنين محمد، المرجع السابق، ص. 131.

3- السجل العقاري يعد وضعية العقارات ويبين تداول الحقوق العينية، لمزيد من التفاصيل أنظر: أمر رقم 74-75، المرجع السابق.

4- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، متعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر، ع 30، صادر في 13-09-1976، معدل ومتمم.

5- راجع: المادتين 99، 107، نفس المرجع.

وعلى حسب اعتقادنا فإنّ هذه المادة حقيقة تتماشى وقانون الإجراءات المدنية القديم، باعتبار أن الحجز لا يمكن توقيعه إلا على عقارات لها سندات ملكية مشهورة مسبقاً، إلا أنها تثير عدة إشكالات موازنة بالمادة 766 التي جاءت إثر صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أقرت بإمكانية الحجز على عقارات المدين غير المشهورة التي لها عقد عرفي ثابت التاريخ وهذا ما سنوضحه لاحقاً<sup>(1)</sup>.

إذا توافرت الشروط المتطلبة قانوناً في أمر الحجز فإنّ المحافظ العقاري يقوم بإشهار هذا الحجز بتسجيله في السجل العقاري المخصص لهذا الغرض وفي البطاقة العقارية المعدة لذلك بأثر رجعي من تاريخ الإيداع بالمحافظة العقارية، ويسجل بصفة نهائية في سجل الإيداع وهذا ما نصت عليه المادة 107 الفقرة الخامسة من المرسوم السابق الذكر<sup>(2)</sup>، فعند قيام المحافظ العقاري بعملية التسجيل يجب أن يأخذ بعين الاعتبار ما نصت عليه المادة 729 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك:

- بذكر تاريخ وساعة للإيداع.
- بالتتويه على هامش القيد بالترتيب ورود كل أمر الحجز سبق قيده.
- بذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز بحيث تبرز أهمية هذه المادة في المراحل اللاحقة لعملية الحجز.

تجدر الإشارة إلى أنّ الفقرة الأولى من نص المادة 728 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ألزمت المحافظ العقاري بتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه (08) أيام، وإن لم يفعل تقررت مسؤوليته التأديبية، وفقاً للتشريع المعمول به في هذا الخصوص؛ أما الفقرة الثانية من ذات النص قررت أن على المحافظ العقاري أن يضمن الشهادة العقارية كل القيود والحقوق المثقلة للعقار، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم<sup>(3)</sup>.

إنّ القانون أوجب على الدائن الحاجز أن يقوم بتسجيل أمر الحجز بواسطة محضر قضائي، إذ لا يكفي كما سبقت الإشارة اعتبار العقار محجوزاً بمجرد تبليغ أمر الحجز، وإنما فضلاً عن هذا قيده في المحافظة العقارية<sup>(4)</sup>.

1- وللتوضيح أكثر راجع: بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.582.

2- راجع: المادة 107 الفقرة الخامسة، من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المرجع السابق.

3- أنظر في هذا الصدد: سنفوقة سائح، المرجع السابق، ص.943-944.

4- أنظر: أحمد ماهر زغلون، يوسف أبو زير، وجدي راغب فهمي، أصول التنفيذ الجبري القضائي، دار أبو المجد للطباعة، مصر، 2002، ص.956.

والشيء الملاحظ في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أنّ المشرع لم يتطرق لحالة وفاء المدين للالتزاماته قبل بيع العقار وذلك لقلّة وروده واقعيًا، إلا أنه في حالة قيام المدين بدفع الدين والمصاريف يقوم المحضر القضائي بإجراءات الشطب<sup>(1)</sup>.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجز أخرى عليه، ذلك أنّ توقيع الحجز على مال المدين لا يخرج من ملك المدين، فلا يمنع دائني المدين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة، فإذا أراد دائن آخر توقيع الحجز على نفس العقار فإنّه يجب عليه أن يقوم بنفس الإجراءات السابقة عملاً بالقاعدة القائلة: " الحجز على الحجز لا يجوز"، ولا يمضي في إجراءات مستقلة بل يتدخل في الإجراءات السابقة<sup>(2)</sup>.

وعليه في حالة تعدد الحجز على عقار واحد يتعين تنسيق الإجراءات حتى لا يحصل تضارب بينها وعلى سبيل المثال فإذا سبق تسجيل أو إيداع أمر الحجز فإنّه لا يمكن القيام بتسجيل ثانٍ، وإتّما يتعين على المحافظ العقاري أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق من جهة، ومن جهة أخرى إذا حصل تقديم أمرين بالحجز في آن واحد فيتم تسجيل أمر الحجز القائم على السند التنفيذي الأقدم<sup>(3)</sup>، وهذا المبدأ مأثور عند شراح القانون والهدف منه تفادي التكرار والتعارض واقتصاد الوقت والمصاريف في نفس الوقت.

1- الشطب أساساً يمر بمرحلتين: المرحلة الأولى: يقوم بها المحضر القضائي أمام الجهة القضائية المصدرة لأمر الحجز بطلب رفع اليد على الحجز العقاري، والمرحلة الثانية: تتم أمام المحافظة العقارية التي تقوم بشهر محضر رفع اليد عن الحجز وبالتالي فإن الحجز يصبح كأنه لم يكن.

راجع في هذا الصدد: بلقاسمي نورالدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص.68.

2- أنظر: إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1997، ص.189.

3- أنظر في ذلك: الغوثي بن ملحّة، المرجع السابق، ص.98.

## المطلب الثاني

## حجز عقار غير المدين الأصلي

سبق القول بأنه لا يشترط في التنفيذ على العقار أن يكون مملوكا للمدين، أو في حيازته، وإنما يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار حتى وإن لم يكن في حيازته، وفي هذه الحالة فإنه يجب اتخاذ إجراءات في مواجهة شخص آخر غير المدين كما هو الحال لحائز العقار والكفيل العيني<sup>(1)</sup>، وهذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين، حيث سنتعرض في (الفرع الأول) إلى حجز عقار الحائز، ونتطرق في (الفرع الثاني) إلى حجز عقار الكفيل العين.

## الفرع الأول

## حجز عقار الحائز

يجوز حجز العقار بعد خروجه من ملكية المدين، إذا كان للدائن حق الرهن أو اختصاص، له حق تتبع العقار والتنفيذ عليه في يد أي شخص تنتقل إليه ملكيته ويسمى هذا الأخير بحائز العقار<sup>(2)</sup>.

## أولاً: تعريف الحائز.

حائز العقار هو كل شخص تنتقل إليه ملكية العقار المرهون، أو أي حق عيني على عقار قابل للرهن لأي سبب من أسباب كسب الملكية، ولو كان عن طريق التقادم ما دام أنه غير مسؤول شخصياً عن الدين<sup>(3)</sup>، بحيث تنص المادة 911 من القانون المدني: «يعتبر حائزاً للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن»<sup>(4)</sup>.

فحائز العقار في التنفيذ لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق عن تسجيل الحجز العقاري، ويجب أن تتوفر مجموعة من الشروط تتمثل فيما يلي:

1- عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.231.

2- إسماعيل إبراهيم الزبيدي، المرجع السابق، ص.149.

3- أنظر في هذا المقام: سرايش زكريا، "خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، العدد الثاني، 2010، ص.111.

4- أمر رقم 75-58، المرجع السابق، انظر في هذا الصدد: عبد الباسط جمعي، أمال الفزري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر، ص.157.

- وجود دائن له حق عيني تبعي على العقار، وأن يكون هذا الحق مشهرا ليكون نافذا في مواجهة الغير.
- انتقال ملكية العقار إلى الحائز بأي سبب من أسباب نقل الملكية.
- انتقال ملكية العقار له بالتسجيل، فيجب أن يتم التصرف الناقل، أو المرتب لحق الملكية وفقا لقواعد القيد والشهر، ويستوي أن يكون التصرف بعوض أو بدون عوض طالما كان صحيحا.
- ألا يكون الغير مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، فإذا كان مسؤولا باعتباره مدينا متضامنا فإنه لا يعتبر حائزا، وبالتالي تتبع إجراءات حجز عقار المدين الأصلي<sup>(1)</sup>.

### ثانيا : إنذار الحائز بالدفع

- لم يتعرض قانون الإجراءات المدنية والإدارية للإجراءات الواجب إتباعها لحجز عقار الحائز، ولكن تطرق المشرع الجزائري في القانون المدني إلى بعض تلك الإجراءات.
- نصت المادة 923 من القانون المدني على ما يلي: «إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة، أو يظهر العقار من الرهن، أو يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية، إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق، أو تخلية العقار ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية، أو مع هذا التنبيه في وقت واحد»<sup>(2)</sup>.
- بناء على نص هذه المادة، يجب على الدائن المنفذ توجيه الإنذار إلى الحائز بموجب ورقة محررة من المحضر القضائي، تتضمن البيانات العامة بالإضافة إلى بيانات خاصة، لتخييره بين تخلية العقار أو دفع الدين، ويكون ذلك بعد تنبيه المدين بنزع الملكية لأنه المكلف بالوفاء بدينه.
- من البيانات المذكورة في الإنذار الموجه إلى حائز العقار:
- تبليغ الحائز بأمر الحجز الذي أعلن للمدين لكي يكون على علم بالبيانات الواردة فيه، مع ذكر نوع السند الذي يتم بمقتضاه التنفيذ<sup>(3)</sup>.

1- عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.232.

-أنظر: طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، 1994، ص.ص.458-459.

2- أمر رقم 75-58، المرجع السابق. -

3- أنظر: محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر للتوزيع، مصر،

1993، ص.542.

- العقار محل التنفيذ.
- الدين واجب الوفاء به.

الهدف الجوهرى للإنذار هو منح فرصة للحائز فى اختيار الطرق التى وفرها له القانون، فإما أن يسدد الدين، أو يطهر العقار من الرهن أو إخلائه، أو تحمل إجراءات التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 911 فى فقرتها الأولى من القانون المدنى: «يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن يقوم بنزع ملكية العقار المرهون من يد الحائز لهذا العقار، إلا إذا اختار أن يقضى الدين أو يطهر العقار من الرهن، أو يتخلى عنه»<sup>(1)</sup>.

فى حالة تنافى إحدى هذه الإجراءات مع الإنذار، يعتبر قابل للإبطال لمصلحة الحائز، الذى له الحق فى التمسك بإبطال الإنذار دون غيره<sup>(2)</sup>، ما يهمنى فى هذا الحجز هو اختيار الحائز تحمل إجراءات حجز العقار، وذلك بعد رفضه الطرق المذكورة سابقا فى هذه الحالة سيواجه إجراءات التنفيذ ضده والمتمثلة فى:

- إعلان أمر الحجز إلى الحائز مع توجيه إنذار إليه، بعد توجيه تنبيه بنزع الملكية للمدين، أو فى آن واحد.

- اتخاذ الإنذار الموجه إلى الحائز نفس البيانات، وشكل الإنذار الموجه إلى المدين<sup>(3)</sup>.

الملاحظ أن الأحكام الواردة فى القانون المدنى لم تبين بشكل واضح الإجراءات الواجب إتباعها فى التنفيذ على العقار الموجود فى يد الحائز، وبالتالي لم يحدد المشرع الإجراءات التى يخضع إليها الإنذار، فهل يتم تسجيله بالمحافظة العقارية، أم لا؟

تضاربت الآراء الفقهية حول هذه الإشكالية بين مؤيد ومعارض، فهناك من يرى أنه من الواجب تسجيله فى المحافظة العقارية ويرى رأي آخر على عدم إلزامية ذلك، ونعقد أن الإجابة على هذا الإشكال هو أن كون الأمر يتعلق بشأن التعامل فى العقار، ولحماية الغير يجب أن يتم هذا العمل بإجراء مشهور حتى يكون على بينة من أمره، ومن ثمة فما على الدائن الحاجز إلا تسجيل الإنذار بالمحافظة العقارية.

1- أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

2- أنظر: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ فى المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007، ص.664.

3- اطلع على: إسماعيل إبراهيم الزياىدى، المرجع السابق، ص.166.

## ثالثاً: آثار تبليغ الإنذار

يترتب عن تبليغ الإنذار للحائز عدة آثار قانونية، وهي نفسها المترتبة عن تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية التي تقع في دائرتها العقارات المبينة في الإنذار بالنسبة للمدين، والمتعلقة بتقييد سلطات الحائز فيما يخص استغلال العقار وكذا إلحاق الثمار به<sup>(1)</sup>، (وهذا ما سنتناوله في المبحث الثاني بالتفصيل).

## الفرع الثاني

## حجز عقار الكفيل العين

الكفيل العيني هو من يقدم عقاره ضماناً لدين آخر، وهو كحائز العقار ليس مديناً أو مسؤولاً شخصياً عن الدين، كما أن مسؤوليتهما تكون في حدود قيمة العقار الذي آل إلى الحائز، أو الذي قدمه الكفيل العيني<sup>(2)</sup>، يختلف الكفيل عن الحائز من حيث أنه يقدم باختياره عقاره كضمان حق قبل غيره، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن يكون له يدا في ترتيبه<sup>(3)</sup>، لم يتعرض المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية للإجراءات الواجب إتباعها للتنفيذ على عقار مرهون، لكن القانون المدني تناول بعض الأحكام العامة الواردة في المادتين 901 و902 منه بدون تفصيل، حيث تنص المادة 901 من القانون المدني على أنه: «إذا كان الرهن شخصاً آخر غير المدين، فلا يجوز التنفيذ على ماله إلا على ما رهن من ماله، ولا يكون حق الدفع بتجريد المدين إلا إذا وجد اتفاق يقضي بغير ذلك».

كما تنص المادة 902 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة على أنه: «وإذا كان الرهن شخصاً آخر غير المدين، جاز له تفادي أي إجراء موجه إليه، إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار»<sup>(4)</sup>.

1- أنظر: طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص.462.

2- ارجع إلى: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.238.

3- اطلع على: والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقاً لقانون المرافعات الجديد، دار النهضة العربية، مصر، 1975، ص.332.

4- أمر رقم 75-58، المرجع السابق.



يتعين في هذا الصدد إتباع إجراءات التنفيذ على العقار تحت يد الكفيل العيني لكون التزامه كالتزام الحائز، وبالتالي للدائن المرتهن التنفيذ على أموال الكفيل العيني في حدود العقار المرهون، ما يعني أن إجراءات التنفيذ عليه تكون في مواجهة الكفيل العيني لا في مواجهة المدين، فأمر الحجز العقاري يكون ضد الكفيل العيني كما أن تسجيل الحجز يكون باسمه لا باسم المدين<sup>(1)</sup>.

سعى المشرع الجزائري من خلال هاتين المادتين إلى خلق نوع من التوازن بين أطراف العلاقة وحماية الغير الذي يتعامل في العقار المملوك للكفيل العيني، وذلك بنصه على أنّ الدائن الحاجز يقوم بالتنفيذ على أموال الكفيل العيني في الحدود المرسومة في عقد الرهن، ولا يجوز للكفيل العيني الدفع بالتجريد في مواجهة الدائن كمبدأ عام إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، كما أنّ للكفيل العيني تفادي إجراءات التنفيذ الموجهة ضده، إذا قرر تخلية العقار وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية.

تجدر الإشارة في هذا المقام إلى وجود اختلاف شديد في آراء الفقهاء وشرح القانون، فمنهم من يرى ضرورة إتباع إجراءات التنفيذ على العقار تحت يد الحائز لأنّ الكفيل العيني كالحائز ليس ملزما شخصيا بالدين، فالتزامه كالتزام الحائز ولذلك يجوز لكل منهما أن يتقاضي اتخاذ إجراءات التنفيذ ضده بالتخلية عن العقار، واتجه رأي آخر إلى أنّ رهن العقار لمصلحة المدين وإن كان يشبه الحائز من جهة أنّه لا يضمن الدين بجميع أمواله، فإنّه لا يجوز أن يتخلى على العقار المرهون إذا شرع الدائن في إجراءات التنفيذ عليه باعتباره مالك له<sup>(2)</sup>، ونحن نؤيد الرأي الأول بحجة أنّ التخلية حق موضوعي يقرره القانون المدني<sup>(3)</sup>.

1- لمزيد من التفاصيل ارجع إلى: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.676.

2- راجع: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.638.

3- التخلية هي أن يقوم حائز العقار المرهون، بالتخلي عن الحيابة المادية للعقار المرهون بحيث تنتقل الحيابة إلى حارس قضائي، فتباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة هذا الأخير، فالغاية من التخلية هي المحافظة على سمعة الحائز، ذلك أن إجراءات التنفيذ وما تتضمنه من إعلانات، ستؤدي إلى ذكر اسم الحائز خلالها وهو الأمر الذي سيضر بسمعته فيشتهر بالإعسار، ولمزيد من التفاصيل حول إجراءات التخلية أنظر في ذلك: سرايش زكريا، المرجع السابق، ص.ص.115-116.

## المبحث الثاني

### العقارات محل الحجز والآثار المترتبة عنه

عدم المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى التدقيق في إجراءات الحجز العقاري، وتفصيلها وتبسيطها قصد إضفاء المزيد من النجاعة والفعالية على التنفيذ، إذ أصبح بالإمكان مباشرة الحجز على العقارات غير المشهورة فضلا عن العقارات المشهورة، وهذا بوجود اختلاف بسيط في الإجراءات<sup>(1)</sup>، فأغلب النصوص القانونية التي نظمت أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة أحالت إلى المواد التي نظمت أحكام الحجز على العقارات المشهورة، ويكون التنفيذ على العقارات قائم في كلا الحالتين ما يرتب مجموعة من الآثار القانونية وهذا ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

- المطلب الأول: العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة.

- المطلب الثاني: آثار الحجز العقاري.

### المطلب الأول

#### العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة

إنّ الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، واستثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة<sup>(2)</sup>، وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث نظم الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة في الفصل - الخامس من الباب الخامس - المواد من 721 إلى 765، ونص على إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة في الفصل السادس من الباب الخامس المواد من 766 إلى 774.

1- أنظر في ذلك: باربرة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص.582.

2- أنظر في هذا المقام: لوصيف نجاة، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، أعمال الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009، ص.4.

لدراسة هذه النقطة الحساسة، ارتأينا إلى ضرورة التعريف بالعقارات المشهورة وتبيان علاقة الرسمية والشهر بالحجز العقاري وذلك في (الفرع الأول)، وإلى ضرورة تحديد العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز مع إبراز الطابع الخاص للحجز على عقارات غير مشهورة وذلك في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### العقارات المشهورة

هي العقارات التي لها سندات معترف بها قانوناً تم إخضاعها لنظام الشهر العقاري، بحيث تنص المادة 793 من القانون المدني على أنه: « 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 شهر العقار»<sup>(1)</sup>.

يفهم من نص هذه المادة أن العقارات المشهورة هي تلك العقارات التي تم قيدها في المحافظة العقارية في السجل العقاري بغرض تحديد وضعيتها القانونية<sup>(2)</sup>، والنص على إمكانية الاستغناء عن هذا الشكل في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند إجراء الحجز يدفعنا إلى التساؤل حول علاقة الحجز العقاري بالرسمية والشهر؟

استوجب المشرع الجزائري إفراغ كل التصرفات الناقلة للملكية العقارية في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق، وبالتالي الرسمية هي ركن لانعقاد العقد الناقل لملكية العقار إلى جانب الرضا، المحل، والسبب<sup>(3)</sup>، لا تنحصر المحررات الرسمية في المحررات الصادرة عن الموثق، فالعقود الإدارية كذلك تكتسي صفة الرسمية لاعتبارها محررة من طرف أحد الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 324 من القانون المدني الجزائري<sup>(4)</sup>.

يتم القيد في نظام الشهر العيني وفقاً للعقار ذاته، إذ يكون للعقار صفحة أو بطاقة خاصة به

1- أمر رقم 75-58، المرجع السابق.

2- أنظر: فيلالى على، المرجع السابق، ص.312.

3- أنظر: لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص.4.

4- راجع: المادة 324 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

تسجل فيها كل ما يتعلق بالحقوق العينية الواردة على العقار مع تحديد موقعه، مساحته، رقمه، وحدوده<sup>(1)</sup>، فالشهر يهدف لحماية المتعاملين فصاحب الحق العيني المقيد يطمئن إلى خلو العقار من المنازعة كما يسهل إمكانية التعرف على الوضعية القانونية للعقار خاصة من حيث الأعباء الواردة عليه.

ويعتبر العقد الرسمي غير المشهر محررا رسميا إلا أنه لا ينشئ حق عيني، فالحق العيني لا يترتب بالنسبة للمتعاقدين والغير إلا من تاريخ القيد<sup>(2)</sup>، بحيث تؤكد المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أنّ كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على شكل رسمي فهي أكدت على ارتباط الشهر بالرسمية<sup>(3)</sup>، وكون الحجز العقاري يرد على ملكية عقارية فلا مجال للاستغناء على الرسمية والشهر.

مما تقدم تبرز علاقة الرسمية والشهر بالحجز العقاري، فالعقد الرسمي المشهر المتضمن التصرف في عقار، تثبت له الحجية في مواجهة الكافة (أي المتعاقدين والغير)، وذلك نظرا للشروط التي استوجبتها المشرع في طريقة تحرير العقد ومحرره والإجراءات المتعلقة بالقيد.

## الفرع الثاني

### العقارات غير المشهورة

باعتبار أنّ العقارات غير المشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري، نجد أن المشرع الجزائري رغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به، مكّنه من الحجز على عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة، بحيث تنص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الأولى على أنه: «يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني»<sup>(4)</sup>.

1- يرتكز نظام الشهير العيني في شهر التصرفات العقارية على العين نفسها أي العقارية على العين نفسها أي العقار محل التصرف، وقد ظهر هذا النظام لأول مرة في أستراليا وعرف باسم مبتكره « سير روبرت تورانس » وأصبح يطلق عليه في الدول التي أخذت به بنظام تورانيس، ولمزيد من التفاصيل راجع: زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة؛ دار هومة، الجزائر، 2007، ص.43.

2- أنظر: لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص.5-6.

3- راجع: المادة 61 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

4- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

يفهم من نص هذه الفقرة أنه ليس كل العقارات غير المشهورة معنية بالحجز، وإنما يشترط أن تكون للعقارات غير المشهورة مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ<sup>(1)</sup> (أولاً)، تنص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: « يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيود الحجز العقارية وقيود الدائنين الحاجزين والدائنين اللذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه »<sup>(2)</sup>، من خلال هذه المادة يتبين لنا أن تسجيل وقيود الحجز العقارية الواردة على عقارات غير مشهورة تخضع لإجراءات خاصة (ثانياً).

### أولاً: العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز

#### 1- العقارات ذات مقرر إداري

كثيراً ما تتصرف الإدارة في العقار على تنوع طبيعته، سواء كان (عقار فلاحي، صناعي سياحي، عمراني) بموجب مقررات إدارية نذكر على سبيل المثال، فيما يخص العقارات الصناعية والسياحية فإن كثيراً من المستثمرين استفادوا من قطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية وأخرى لغرض استثمار سياحي بموجب قرارات إدارية (رخص)<sup>(3)</sup>.

بالتالي يجوز للدائن توقيع الحجز على عقارات مدينه التي لها مقررات إدارية باستثناء الأملاك الوطنية العمومية التي يمكن تسييرها واستغلالها واستصلاحها بموجب رخص لفائدة أشخاص معنويين تابعين للقانون العام أو القانون الخاص وأشخاص طبيعيين، فهذه الأخيرة تخرج من دائرة العقارات القابلة للحجز<sup>(4)</sup>.

#### 2- العقارات ذات عقود عرفية ثابتة التاريخ

العقد العرفي هو المحرر الذي يعده الأطراف فيما بينهم ويتم التوقيع عليه من طرفهم، بغرض إثبات تصرف قانوني دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص.

تنص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالف الذكر، على إمكانية الحجز على العقار إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني، والذي نصت المادة 328 منه على الحالات التي يكون فيها للعقد العرفي تاريخاً ثابتاً وهي :

1- سنقوطة سائح، المرجع السابق، ص.990.

2- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- لوصيف نجاه، المرجع السابق، ص.8.

4- نفس المرجع، ص.9.

- يوم تسجيله.
  - من يوم ثبوت مضمونه في عقد حرره موظف عام.
  - من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
  - من يوم وفاة اللذين لهم على العقد خط أو إمضاء<sup>(1)</sup>.
- غير أنه يجدر التأكيد على أن شروط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بالعقود المحررة قبل 1971/01/01، وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف<sup>(2)</sup>.
- فمبدأ الرسمية وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة وباهظة التكاليف، وتجد العقود العرفية المحررة قبل 01-01-1971 أساسها القانوني في المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يمكن للدائن إيداع العقد العرفي لدى الموثق إذا كان بحوزته لإفراغه في الشكل الرسمي ليتم تسجيله ثم قيده في المحافظة العقارية بدلا عن مدينه الذي امتنع عن ذلك، إلا أنه قانونا يمكن للدائن مباشرة الحجز على هذا النوع من العقارات دون المبادرة في إيداعه لدى الموثق وشهره لعدم وجود نص يستوجب ذلك<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: الطابع الخاص لإجراءات الحجز على عقارات غير مشهورة

إنّ أغلب النصوص القانونية التي تنظم أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة تحيلنا، إلى النصوص القانونية التي تنظم أحكام الحجز على العقارات المشهورة، في هذا الصدد نطرح التساؤل الآتي:

ما الفرق بين الحجز بالنسبة للعقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة ؟

بالنسبة للعقارات المشهورة يتم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية؛ أما فيما يخص العقارات غير المشهورة فإنّ المشرع الجزائري استحدث سجل خاص لقيد الحجز العقارية بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، بحيث يتم فيه قيد الدائنين الحاجزين والدائنين اللذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه،

1- راجع: المادة 328 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

2- لمزيد من التفاصيل أنظر : حمدي باشا عمر، قاعدة الأثر النسبي للشهر والاستثناءات الواردة عليها، طبعة الثالثة؛ دار هومة، الجزائر، ص.ص. 220-221.

3- لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص. 11.

وهذا ما ورد في نص المادة 708 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالفة الذكر<sup>(1)</sup>.

يتوجب على مسؤول المحكمة التي يوجد بها العقار موضوع الحجز فتح سجل على مستوى أمانة الضبط، يمسه أحد الأعضاء يسجل فيه الحجز العقارية غير المشهورة<sup>(2)</sup>، نلاحظ أن المشرع الجزائري جعل من المحكمة جهة إدارية وكالها مهمة تسجيل وقيد أمر الحجز المتعلق بالعقارات غير المشهورة، وهذه المهمة تعتبر عمل إداري يدخل ضمن اختصاص المحافظة العقارية، فهل المحكمة مختصة بفصل النزاعات أم جهة إدارية ؟

بالإضافة إلى هذا فإنّ الحجز على العقارات غير المشهورة يثير العديد من الإشكالات العملية والتطبيقية، نظرا لعدم وضوح ودقة بعض النصوص القانونية المنظمة له، وفي هذا الصدد بالنسبة للعقد العرفي المستمد ثبوت تاريخه من تسجيله بمصلحة التسجيل والطابع، فإنّه على عكس المحافظ العقاري الذي ألزمه القانون بضرورة إعطاء المعلومات للجمهور فإنّه يمنع على مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم، لكن يمكن الحصول على هذا المستخرج إذا كان طالبه من الغير (أي ليس أحد الأطراف المتعاقدة وليس من ذوي حقوقهم)، وذلك باستصدار أمر من رئيس المحكمة بذلك، وفي هذه الحالة تسلمه مصلحة التسجيل نسخة عن هذا المستخرج بعد دفع الرسوم المحددة قانونا، والصعوبة الملموسة تكمن في الرجوع إلى الأرشيف للبحث عن هذه العقود التي تعود للفترة ما قبل 01-01-1971 لاسيما وأنّ عملية تنظيم الأرشيف عن طريق الإعلام الآلي تم البدء فيها ولم تصل العملية بعد إلى هذه المرحلة، كما تجدر الإشارة أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في 2008 لم يعرف لحد الساعة تطبيقا عمليا في الجزء المتعلق بالحجز على العقارات غير المشهورة<sup>(3)</sup>.

1- لوصيف نجاة، المرجع السابق، ص.14.

2- سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.991.

3- مقابلة مع السيد: (ش،ع)، محضر قضائي ببيجاية يوم: 12-04-2013، الذي أكد لنا أنه لحد الساعة لم

يتم الحجز على عقارات غير مشهورة في مدينة بجاية.

## المطلب الثاني

### أثار حجز العقار

إنّ تسجيل أمر الحجز في المحافظة العقارية يؤدي إلى وضع العقار تحت يد القضاء، وبالتالي تترتب على هذه الإجراءات عدة آثار قانونية، مع العلم أن بداية سريان هذه الآثار تختلف بحسب ما إذا كان المحجوز عليه هو المدين أو الحائز.

تترتب آثار الحجز العقاري في حق المدين من تاريخ تسجيل أمر الحجز؛ أما الحائز فتسري من يوم إنذاره حتى وإن لم يسجل الإنذار بعد ذلك، لا يؤدي الحجز إلى إخراج ملكية المال المحجوز من ملك المدين بل أن هذا الأخير يظل مالكا للمال المحجوز الذي يبقى داخل في ضمانه العام<sup>(1)</sup>.

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الآثار في المواد 730، 731، 732، 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه أورد نصوص في القانون المدني بالنسبة للحجز على العقار المرهون، سوف نتطرق إلى جملة هذه الآثار بالتفصيل في الفروع الآتية :

### الفرع الأول

#### تقييد حق التصرف في العقار المحجوز

من أهم الآثار المترتبة عن وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المدين أو الحائز أو الكفيل العيني من التصرف فيه، بنقل ملكيته أو إنشاء حقوق عينية عليه وهذا ما نصت عليه المادة 735 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : « لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار، ولا الكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال»<sup>(2)</sup>.

يفهم من نص هذه المادة عدم جواز تصرف المحجوز عليه في عقاره محل التنفيذ بأي تصرف قد يؤدي إلى نقل ملكيته سواء بعوض أو على سبيل التبرع،

1- أنظر: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي الحقوقية، 2004، ص.397.

2- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.



كما ليس له أن يرتب عليه أي حق من الحقوق العينية التبعية، فيشمل كل من البيع، المقايضة والهبة، أو إنشاء حق انتفاع أو ارتفاق مقرر لمصلحة العقار المحجوز<sup>(1)</sup>، وكل هذه التصرفات تدخل في نطاق قاعدة عدم السريان لأنّ من شأنها إنقاص قيمة العقار وإحداث ضرر للحاجز وباقي الدائنين<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### تقييد حق استغلال أو تأجير العقار المحجوز عليه

لقد تضمنت المادة 730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الآثار بنصها على أن بدء سريانها يكون من تاريخ القيد، واعتبرت حائز العقار المحجوز عليه في حكم الحارس القضائي حتى يتم البيع ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك، فإذا كان المدين المحجوز عليه مستعملا للعقار بنفسه يستمر في استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه، فإذا كان العقار دار لسكنه استمر في سكنها بدون أجر<sup>(3)</sup>، ويقع عليه التزام القيام بأعمال الإدارة الحسنة ويبدل في ذلك عناية الرجل العادي، وهو مسؤول عن إتلاف العقار المحجوز أو ثماره ويسأل عليه مسؤولية مدنية وجزائية<sup>(4)</sup>.

أوردت نفس المادة في فقرتها الثالثة احتمال كون العقار محل الحجز كان مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، فقررت أنه متى كان ذلك اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، وبالتالي يمنع من الوفاء بها للمؤجر مالك العقار، وإن دفع له يكون مسؤول عنها في هذا الخصوص، وفي حالة كون المستأجر دفع الأجرة للمدين مالك العقار المحجوز عليه غير أن ذلك تم قبل تبليغه الرسمي بأمر الحجز فصح وفاؤه، إلا أن المدين يسأل عنها باعتباره حائز لها<sup>(5)</sup>، كما أثارت الفقرة الثانية من المادة السابقة احتمالين ويستفاد من نص المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(6)</sup>،

1- أنظر: محمد محمود إبراهيم، التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، 1983، ص.547.

2- أنظر في هذا الصدد: خليل أحمد، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2003، ص.414.

3- نصره منال حيدر، المرجع السابق، ص.538.

4- أنظر: زروقي ليلي، " إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر، 1997، ص.32.

5- سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص.946.

6- المادة 731 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

بأن عقود الإيجار المبرمة من طرف المدين المحجوز عليه لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز الذي له حقوق مقيدة، إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل الحجز، أو إثبات الدائن أو الراسي عليه المزداد وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في الإيجار حتى وإن تم ذلك بعد التبليغ فيمكن له فسخ الإيجار.

- الاحتمال الأول: عقود الإيجار الواردة على العقارات محل الحجز ليس لها تاريخ.

- الاحتمال الثاني: إبرام المدين عقود الإيجار بعد قيد أمر الحجز.

إذا تم ذلك لا تكون هذه العقود نافذة في حق الدائن الحاجز وتعتبر كأنها لم تبرم، حيث ورد في الفقرة الثالثة من نفس المادة استثناء يرمي إلى تمكين المدين المحجوز عليه من تأجير العقارات أو الحقوق العينية العقارية، متى كان ذلك من شأنه أن يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصلحة أطراف الحجز عموماً، دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر وذلك بموجب أمر على عريضة تصدره الجهة القضائية المختصة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز

المقصود بثمار العقار كل الثمار التي ينتجها العقار، سواء كانت طبيعية كالمحاصيل الزراعية، وكذلك ما يغله العقار من دخل نقدي وهو ما يسمى بالإيرادات أو الثمار المدنية، كبديل الإيجار والأرباح على المشروعات التجارية والصناعية، وتنص المادة 732 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «تلتحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية»<sup>(2)</sup>، نقصد بإلحاق الثمار بالعقار أن تصبح محجوزة بقوة القانون وفقاً لحجز العقار باعتبارها جزء من هذا الأخير؛ أي أنها تحجز معه في آن واحد من دون أن تتخذ في شأنها إجراءات حجز مستقلة حتى وإن لم يتضمنها محضر الحجز<sup>(3)</sup>، يمكن الاستنتاج من ذات المادة أن الثمار التي تدخل في وعاء الحجز، هي تلك الثمار التالية لتاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وسبب إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار كونها ناتجة بعد قيد أمر الحجز<sup>(4)</sup>،

1- سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.974.

2- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3 - V: ROLAND Tendler, Op. cit, p.186.

4- أنظر: الغوثي بن ملحمة، المرجع السابق، ص.100.

ينطبق هذا الحكم سواء كانت ثمار العقار ثمارا طبيعية أو ثمارا مدنية، والعمل بهذه القاعدة يقتضي بعض التفصيل.

### أولاً: بالنسبة للثمار المدنية

الحقيقة أنه لا تثور أدنى صعوبة فيما يتعلق بالثمار المدنية، إذ يعتبر بدل الإيجار ثمار مدنية يلتزم المستأجر بأدائها وليس له الوفاء بها للمدين، ولا تلحق بالعقار عن المدة التي سبقت تسجيل أمر الحجز ولو أستحق أداؤها بعد التسجيل؛ أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا وأستحق أداؤها بعد قيد أمر الحجز فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية للقيد مثلما وضحته المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: بالنسبة للثمار الطبيعية

وعلى النقيض فقد تثور الصعوبة بالنسبة للثمار الطبيعية، كالمحاصيل الزراعية فقد تبقى الثمار مرتبطة بالأرض لفترة زمنية طويلة تبدأ قبل قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ولا يتم جنيها إلا بعد ذلك، وفي هذا الصدد يثور التساؤل حول مدى شمول الحجز لهذه الثمار، فكيف تلحق الثمار بالعقار في مثل هذه الحالة؟ وللإجابة على هذا التساؤل ارتأينا ضرورة الوقوف عند التشريعات المقارنة :

- في فرنسا : العبرة بتاريخ جني هذه الثمار، بحيث إذا تم جنيها بعد تسجيل التنبية بنزع الملكية تلحق كلها بالعقار، بغض النظر عن المدة التي مكنتها في الأرض<sup>(2)</sup>.

- في مصر : أتى قانون المرافعات بحكم عام بالنسبة لجميع الثمار مدنية كانت أو طبيعية، بحيث تلحق جميعها بالعقار عن المدة التي تلي تسجيل تنبيه نزع الملكية، وبناء على ما تقدم فقد ذهب رأي أغلبية الفقه في مصر إلى أن الحجز لا يشمل في هذه الحالة إلا جزء من المحصول الذي يعتبر غلة للعقار بعد تسجيل تنبيه نزع الملكية أي بعد التأشير، فإذا افترضنا وقوع الحجز في منتصف المدة الممتدة بين زرع البذور وجني المحصول ففي هذه الحالة الحجز لا يشمل إلا نصف الثمار؛ أما النصف الآخر فهو من حق المدين ولا يشمل حجز العقار<sup>(3)</sup>.

1- راجع: المادة 731 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2 - BOULARBAH Hakim, Droit judiciaire privé, (La saisie exécutif sur l'immobilier), 1<sup>er</sup> édition, 2008, p.142.

3- أنظر: أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، الطبعة الأولى؛ دار النهضة العربية، مصر، 2005، ص.ص.59-60.

أتى المشرع الجزائري بقاعدة واحدة بالنسبة للثمار سواء كانت مدنية أو طبيعية، وهو إلحاقها بالعقار بعد قيد أمر الحجز، وهو نفس الحكم الوارد في المادة 888 من القانون المدني الجزائري فيما يخص الحجز على العقار المرهون<sup>(1)</sup>، وتبعا لذلك فإذا كانت الثمار طبيعية فإنّ كل تصرف صادر من المدين فيها قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا وناظرا في حق الدائن الحاجز، وعليه فبيع المحصول قبل جنبيه يعتبر تصرف صحيح إذا كان ثابت التاريخ قبل قيد أمر الحجز حتى وإن تمّ الجني بعد القيد - وبمفهوم المخالفة- فإنّ تصرفات المدين التالية لقيد أمر الحجز لا تكون نافذة في مواجهة الدائن الحاجز. رغم ذلك فإنّ المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية، خرجت عن هذا المبدأ عندما أجازت للمدين المحجوز عليه بيع ثمار العقار متى كان ذلك ضروريا ومن أعمال الإدارة الحسنة لمتطلبات العقار، على أن يقوم بإيداع المبلغ المتحصل عليه لدى أمانة ضبط المحكمة بنصها على أنه: «وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، ويودع الثمن بأمانة الضبط المحكمة».

وحماية لمصالح الدائن نص المشرع الجزائري في الفقرة الثالثة من نفس المادة على أنها: «يجوز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة، بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، ويودع ثمنها بأمانة ضبط المحكمة».

حيث أجازت هذه المادة للدائن الحاجز استصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختص إقليميا، يتضمن الترخيص له بحصاد المحاصيل الزراعية، وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى، شريطة أن يودع ثمنها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة<sup>(2)</sup>. حسب اعتقادنا إن المشرع الجزائري فيما يتعلق بمسألة إلحاق الثمار بالعقار قد تغاضى عن تحديد الإجراءات الواجب إتباعها في إلحاق الثمار بالعقار من جهة، ولم يحدد الطرف المعني للقيام بها من جهة أخرى، وهذا ما ولد عدة إشكالات وصعوبات عملية.

1- تنص المادة 888 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق، على مايلي: "توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري".

2- قانون رقم 08-09، المرجع السابق، أنظر في ذلك: سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.ص. 948-949.

هذا ما يمكن قوله في إجراءات الحجز العقاري التي يجب إتباعها قبل الشروع في إعداد العقار للبيع، ثم بيعه بالمزاد العلني وتقسيم ثمنه بين الدائنين، هذه الإجراءات رغم تعقيدها تعتبر مبسطة بالمقارنة مع ما كان معمول به في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، بحيث نجد أنّ المشرع الجزائري قد راعى مصالح كلا من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بالتوفير الحماية والضمان لهما، لكن تبقى إجراءات الحجز العقاري من الإجراءات المعقدة التي تثير عدة منازعات ومناقشات فقهية وتطبيقات قضائية متنوعة في الدول التي تطبق فيها بكثرة، ونظرا للتحوّلات التي تعرفها بلادنا في هذه الفترة الأخيرة فإنّ اللجوء للحجوز في المستقبل القريب سوف يتزايد خاصة بعد فتح المشرع الجزائري لمجال الحجز على العقارات غير المشهورة، لذا فكان عليه من باب أولى أن ييسر إجراءات التنفيذ على العقار، فإذا كانت هذه الإجراءات يجب أن تنسم إلى حدّ ما بالحيلة والحذر إذا ما قورنت بإجراءات التنفيذ على المنقول لعدة مبررات، إلا أنّه ينبغي ألا يصل بها الحال إلى هذا الحد من التعقيد والصعوبة الذي قد ينفر أصحاب الحق من استخدامها.

لذا فإنّنا نؤيد ما انتهى إليه الفكر الحديث من القول بأنّ: <<... هذه المبررات لم تعد مقنعة، فدعوى أنّ العقار أعز ما يملكه الشخص، دعوى يكذبها الواقع الملموس، حيث ازدهرت التجارة والصناعة وأصبحت قيمة بعض الأسهم والمنقولات قد تتجاوز قيمة العقار بشكل يصعب تصوره في وقت مضى...>><sup>(1)</sup>.

ضف إلى ذلك أنّ الرغبة في حماية المدين والدائن يتحقق جيدا بغير حاجة إلى التطويل والتعقيد، فهذا الأخير يؤدي إلى عكس المقصود منه.

علاوة على ذلك فتيسير إجراءات التنفيذ على العقار سيشجع الدائنين على سلوكه وبالتالي سوف يسارع المدين إلى الوفاء بما عليه مما يقلل من حالات نزع الملكية والحجز.

بعد التفصيل في جل الإجراءات القانونية المتعلقة بإجراءات الحجز على العقار توصلنا إلى الدور الكبير الذي تلعبه هذه المرحلة والتي تبدأ بالسير نحو تثبيت حالة الحجز وذلك بالتبليغ وإعلان محضر الحجز العقاري للمدين ثم القيام بتسجيل أمر الحجز لدى المحافظة العقارية المختصة.

1- أنظر: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.624.

بعد الانتهاء من مرحلة حجز العقار أو وضعه تحت يد القضاء تأتي مرحلة التمهيد لبيع العقار والتي نظمها المشرع الجزائري بأحكام تتناسب مع طبيعتها، وإجراءات تتدرج وفقا لمنطق سير هذه المرحلة، وهذا ما سيتم تبيانه في المراحل الآتية للدراسة.

## الفصل الثاني

### بيع العقار المحجوز

إن الحجز التنفيذي على العقار يهدف بالنهاية، إلى التنفيذ على المال المحجوز عن طريق بيعه من أجل إيفاء ديون أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية<sup>(1)</sup>.

ونظراً لاعتبار الملكية العقارية أهم عناصر الذمة المالية، فإن المشرع أحاط عملية بيع العقار المحجوز بإجراءات معقدة ودقيقة، من أجل حماية الأشخاص اللذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز، ومن أجل ضمان بيع العقار في أحسن شروط، وتظهر هذه الإجراءات في المرحلة الممهدة للبيع ثم في عملية البيع والمزايدة<sup>(2)</sup>.

بعد قيام الدائن الحاجز بتبليغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه وتسجيله في المحافظة العقارية، يتوجب بعد ذلك اتخاذ عدة إجراءات تهدف إلى البيع الجبري للعقار، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: التمهيد لبيع العقار.
- المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.

1- أنظر: خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، لبنان، 2000، ص.305.

2- أنظر في ذلك: محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص.79.



## المبحث الأول

### التمهيد لبيع العقار

تأتي بعد عملية الحجز على العقار عملية إعداده للبيع، تتطلب هذه المرحلة سلسلة من الإجراءات، وكل إجراء منها يكمل ويتم، ويمهد للإجراء الذي يليه<sup>(1)</sup>.

ليتوصل الدائن إلى بيع عقار مدينه أوجب المشرع الجزائري إعداد قائمة شروط البيع، وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يجري التنفيذ في دائرة اختصاصها ثم الإعلان عنها، وغالبا ما تثار المنازعات المتعلقة بالتنفيذ على العقار في هذه المرحلة، حيث أتاح المشرع لأصحاب المصلحة سواء كانوا أطراف في التنفيذ أو من الغير إثارة اعتراضهم، وسيتم التطرق إلى كل هذه النقاط في المطلبين الآتيين: نتطرق إلى إجراءات التمهيد في المطلب الأول، أما عوارض البيع ندرسها في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### إجراءات التمهيد للبيع

لن يتسنى بيع العقار إلا بإتباع منهج إجرائي يتجلى في إعداد قائمة الشروط وإيداعها، والإعلان عنها<sup>(2)</sup>، تناول المشرع الجزائري الإجراءات التحضيرية الممهدة للبيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من المادة 737 إلى المادة 741 على النحو التالي :

## الفرع الأول

### إعداد قائمة شروط البيع

طبقا لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا لم يقر المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل (30) يوم من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز فإن على المحضر القضائي تحرير محضر يتضمن قائمة شروط البيع<sup>(3)</sup>.

1- كانت في ظل قانون المرافعات المصري القديم، إجراءات بيع العقار تتخذ شكل دعوى يرفعها الدائن الحاجز على المدين، تسمى بدعوى نزع الملكية، ثم الإعلان عن البيع بعد صدور حكم بنزع الملكية والترخيص بالبيع.

ولمزيد من التفاصيل راجع: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.678.

2- أنظر: محمد محمود إبراهيم، المرجع السابق، ص.568.

3- سنقوة سائح، المرجع السابق، ص.954.

**أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع**

يرى الفقه الحديث في فرنسا أن قائمة الشروط قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات والاعتراضات هي عبارة عن مشروع عقد يقدم من جانب واحد؛ أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها يعتبر عقد نهائي مشكل لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد<sup>(1)</sup>.

بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية القديم نجد أن المشرع الجزائري قد تبنى هذا الرأي الفقهي، وذلك عندما نص أن المحضر القضائي يحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة؛ ومعنى هذا أن القائمة وما احتوته من شروط قد تتغير وتتبدل بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، وتصبح نهائية بعد الفصل فيها.

ما يعاب عليه هذا الرأي أنه سعى إلى تفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد، فإذا نظرنا إلى الهدف من البيع التعاقدية والبيع الجبري فهو يتمثل في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي، إلا أنه نجد اختلاف فيما بينهما من حيث الوسيلة، فنجد أن أساس البيع التعاقدية هو الرضا والشكلية، في حين وسيلة البيع الجبري هي إتباع الإجراءات التي رسمها القانون إلى غاية صدور الحكم برسو المزاد.

نرى أن هذه الانتقادات الموجهة إلى هذا المذهب هي انتقادات منطقية وبناءة، وبالتالي لا يمكن تأسيس الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع على فكرة العقد والرضا، لكون البيع في الحجز جبري<sup>(2)</sup>، وربما تكون هذه الانتقادات هي السبب في تراجع المشرع الجزائري عن موقفه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، بحيث أنه سكت عن الشكل الذي يحرر فيه المحضر القضائي قائمة الشروط.

تعد قائمة شروط البيع ورقة تتضمن كافة البيانات التي تهدف إلى التعريف الكامل والدقيق للعقار المطلوب بيعه، يعدها المحضر القضائي لإعداد العقار للبيع وتصفيته من كل الاعتراضات التي قد تعرقل إتمام البيع، مع العلم أن المشرع لم يشترط شكل معين من الأوراق<sup>(3)</sup>.

**ثانياً: البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع والجزاء المترتب عن تخلف أحدها****1- البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع**

الهدف من ذكر البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع هو تقديم توضيحات كافية لذوي الشأن،

1- V: BOULARBAH Hakim, Op. cit, p.160.

2- أنظر في ذلك: طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص.44.

3- أنظر: أحمد هندي، نبيل عمر، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003، ص.635.

وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار، وكذلك لكل شخص له الرغبة في الدخول إلى المزاد بعرض شراء العقار المحجوز، وبالرجوع إلى المادة 737 الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فيجب أن تتضمن هذه الورقة بيانات إلزامية بالإضافة إلى البيانات المعتادة في تحرير مختلف المحاضر وحددتها كالتالي (1) :

- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.  
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين، ويعتبر هذا البيان بيان جوهري يمكن المدين من مراقبة مدى صحة إجراءات التنفيذ المتخذة ضده، وذلك بذكر السند إذا كان حكم قضائي نهائي، أو أنه حكم قضائي مشمول بالنفاذ المعجل، أو أنه محرر موثق، أو غير ذلك من السندات التنفيذية التي وقع الحجز بمقتضاها (2).

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.  
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيين دقيقاً، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات، ويكون تعيين العقار نافي للجهالة (3).  
- تحديد شاغل العقار وصفته، سبب الشغل، أو أنه شاغر، وهذا لتسهيل تحديد من يقوم بتسليم العقار عند صدور حكم رسو المزاد.

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.  
- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف: يقصد بشروط البيع الشروط التي توجد عادة في عقود البيع فيما يخص دفع الثمن، وسائر مختلف الضمانات وحقوق الارتفاق، ويجب أن تكون هذه الشروط مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، كشرط الدفع بعملة محلية أو أجنبية تمتاز بالقوة

1- راجع: المادة 737 الفقرة الثالثة من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- أنظر: محمود السيد عمر التحياوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001، ص.2.

3- أنظر: حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية؛ الجامعة المفتوحة للنشر، ليبيا، 1997، ص.223.

والثبات، أو كشرط تقديم ضمان برد الثمن للمشتري عند رفع دعوى الاستحقاق، وكسب الدعوى من قبل رافعها<sup>(1)</sup>، يعد الثمن الأساسي من شروط البيع بحيث أوجبت المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تحديده، وذلك بتقديم طلب من طرف المحضر القضائي، أو الدائن الحاجز لرئيس المحكمة الذي يعين خبير عقاري<sup>(2)</sup>، لتحديد القيمة التقريبية للعقار في السوق وذلك بأمر على عريضة بعد أن يقوم المحضر القضائي أو الدائن الحاجز حسب الأحوال بإيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والتي تكون قد حددت من طرف رئيس المحكمة مسبقاً، ويتعين على الخبير إيداع تقرير خبرته بأمانة الضبط، خلال أجل يحدده رئيس المحكمة على ألا يتجاوز (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره، وتهدف كل هذه الإجراءات إلى تفادي بيع العقار بثمن بخس<sup>(3)</sup>.

- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها، وفي كل الأحوال تراعى مصلحة المدين أثناء تجزئة العقار المراد بيعه.

## 2- الجزء المترتب عن تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع

نص المشرع الجزائري صراحة على الجزء المترتب عن تخلف إحدى هذه البيانات الإلزامية في قائمة شروط البيع، وذلك في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات، كانت قابلة للإبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه. في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي»<sup>(4)</sup>.

يفهم من نص هذه المادة أنه في حالة تخلف إحدى البيانات الأساسية في قائمة شروط البيع، فالجزء المترتب عن ذلك هو قابليتها للإبطال؛ أي البطلان النسبي وذلك بناءً على طلب كل ذي مصلحة في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات.

1- حلمي مجيد محمد الحمدي، نفس المرجع، ص.223.

2- يسمى الخبير العقاري كذلك بخبير التقييم، ولمزيد من التفاصيل:

- V: CLAUD Bernnare, Vois d'exécution, Dalloz, Paris, 4<sup>eme</sup> édition, 2007, p.167.

3- راجع المادة 739 من القانون 08-09، المرجع السابق.

- أنظر في هذا الصدد: إسماعيل إبراهيم الزبدي، المرجع السابق، ص.98.

4- راجع: قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

في حالة تمسك صاحب المصلحة بإبطال القامة وتم فعلا إلغائها، فإنه يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي باعتباره المتسبب في إغفال هذه البيانات، وهذا على عكس قانون الإجراءات المدنية القديم الذي لم ينص على أي جزاء.

## الفرع الثاني

### إيداع قائمة شروط البيع والإعلان عنها

فضلا عن قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، ألزمه المشرع الجزائري بإيداع القائمة والإعلان عنها، لضمان حقوق الحاجز والمحجوز عليه.

#### أولاً: إيداع قائمة شروط البيع

#### 1- المحكمة المختصة بالإيداع

سبقت الإشارة أنه في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع، وبالرجوع إلى المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يلزم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز؛ أما في حالة تعدد العقارات محل الحجز يكون الإيداع أمام أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات<sup>(1)</sup>.

ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع لم يحدد ميعاد لإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وبالتالي يبقى الميعاد مفتوح للمحضر القضائي لإيداعها في أي وقت، بشرط ألا يسبب ذلك ضرر لأحد سواء الحاجزين أو أي طرف في إجراءات الحجز كأن يتأخر مدة طويلة على العموم، ويجب تحرير وإيداع قائمة شروط البيع بعد انقضاء المهلة الممنوحة للمدين المحجوز عليه للوفاء والمتمثلة في (30) يوم، وفي حالة عدم احترام الآجال القانونية تعتبر القائمة باطلة وبالتالي تبطل جميع الإجراءات اللاحقة بها لكون المواعيد من النظام العام.

خلافًا لما جاء به القانون الفرنسي فنجد حده ميعاد إيداع قائمة شروط البيع بـ 40 يوم، ويترتب عن مخالفة هذه المدة سقوط الحجز<sup>(2)</sup>؛ أما بالنسبة للقانون المصري فحدد الأجل بـ 90 يوم، ويترتب عن مخالفة هذه المدة اعتبار تسجيل التنبيه كأنه لم يكن<sup>(3)</sup>.

1- راجع: المادة 737 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- V: ROLAND Tendler, Op. cit, p.188.

3- أنظر في ذلك: والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات الجديد، المرجع السابق، ص.435.

## 2- إجراءات إيداع قائمة شروط البيع

لقد جرى العمل- من الناحية العملية والتطبيقية - أن المحضر القضائي يقوم بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، بعد تحريرها وتوقيعها وختمها، مع دفع الرسوم المقررة قانوناً قبل إيداع القائمة وتسجيلها في سجل خاص يسمى "سجل إيداع العقود المختلفة" (\*).

أما بالنسبة للوثائق التي يجب إرفاقها بقائمة شروط البيع عند إيداعها، فحددها المشرع في المادة 738 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمتمثلة في نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، نسخة من أمر الحجز، نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد، شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز، ومستخرج جدول الضريبة العقارية<sup>(1)</sup>.

على القائم بالتنفيذ إرفاق كل الوثائق التي لها صلة بالعقار موضوع الحجز، كما بينته المادة أعلاه لأنها لازمة للتنفيذ بصفة قانونية سليمة<sup>(2)</sup>.

والهدف من إيداع هذه الأوراق هو تأكيد إثبات البيانات التي وردت في ذات قائمة شروط البيع، ولكل ورقة من هذه الأوراق هدف يرمى تحقيقه، "الشهادة العقارية" مثلاً تحدد الدائنين للذين يجب إشراكهم في إجراءات البيع وتعيين ديونهم، بينما "مستخرج جدول الضريبة العقارية" يحدد لنا الثمن الأساسي للعقار<sup>(3)</sup>.

يثبت إيداع قائمة شروط البيع ومرفقاتها بمحضر يحرر لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليمياً، وطبقاً لنص المادة 737 في فقرتها الرابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على هذا المحضر ويحدد فيه جلسة للاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع، وتاريخ وساعة انعقادهما<sup>(4)</sup>.

\*- يتضمن "سجل إيداع العقود المختلفة" ثلاث خانات: خانة للرقم التسلسلي وتاريخ الإيداع، خانة لاسم المودع وأسماء الأطراف، وخانة خاصة بمحضر الإيداع.

1- راجع: نص المادة 738 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- أنظر: سننوفة سائح، المرجع السابق، ص.956.

3- أحمد هندي، نبيل عمر، المرجع السابق، ص.637.

4- راجع: المادة 737 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل راجع: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.255.

## ثانياً: الإعلان عن قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع يجب على أمانة ضبط المحكمة الإعلان عن هذا الإيداع، ونميز بين نوعين من الإعلان:

## 1- الإعلان الخاص

تفيد أحكام المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأنه على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغ الأشخاص المعنيين بالعقار موضوع الحجز، وذلك في أجل لا يتعدى (15) يوماً من تاريخ إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة، والمتمثلين في المدين المحجوز عليه، الكفيل العيني وحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنين المقيدون كل على حداً، بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم، أو المقايض به إن وجد<sup>(1)</sup>.

وفي حالة وفاة أحد هؤلاء يوجه التبليغ الرسمي إلى ورثتهم بصفة جماعية؛ أي دون تحديد أي اسم أو صفة بشرط أن يتم في موطنهم، وإن لم يكن لهم موطن معروف يكون التبليغ في موطن المتوفى، الحكمة من تبليغهم هو أن البيع يؤدي إلى تطهير العقار من حقوقهم، وبالتالي يجب إشراكهم في إجراءات البيع.

بالنسبة لغير الأشخاص المذكورين أعلاه، لا يجب تبليغهم تبليغ خاص، إنما يشترط أن تكون حقوقهم ظاهرة في الشهادة العقارية الواجب إرفاقها بالقائمة<sup>(2)</sup>.

حفاظاً على التطبيق السليم للقانون وعلى شفافية الإجراءات، يجب على المحضر القضائي باعتباره المكلف بالتبليغ الالتزام بمضمون المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على أن التبليغ الرسمي لقائمة الشروط يكون بموجب محضر يتضمن فضلاً عن البيانات المعتادة لأوراق المحضرين بيانات أخرى، تتمثل في تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال، الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء، تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني،

1- راجع: المادة 740 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- أنظر: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.691.

- أنظر: شوشاري صلاح الدين، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الطبعة الأولى؛ دار الثقافة، الأردن، 2009، ص.237.

وإنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>(1)</sup>.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورين في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يرى بعض شراح القانون بأنه لا يترتب على عدم تبليغ بعض ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع بطلان إجراءات البيع، بل تكون صحيحة في ذاتها؛ أما الجزاء فيتمثل في عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل تبليغه<sup>(2)</sup>، وإذا لم يتم تبليغ جميعهم بإيداع قائمة شروط البيع فإن إجراءات التنفيذ الجبري تكون باطلة<sup>(3)</sup>.

## 2- الإعلان العام

أوجب المشرع الجزائري إلى جانب الإعلان الخاص، إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر والتعليق، وذلك بموجب المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فعلى المحضر القضائي بعد إيداعه قائمة شروط البيع أن يقوم بنشر مستخرج منها، ويكون النشر في جريدة يومية وطنية متخصصة في الإعلانات القضائية، كما عليه أن يقوم بتعليق ذلك المستخرج في لوحة الإعلانات بالمحكمة المعنية، خلال (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، على أن ترفق صورة ونسخة مما ذكر بملف التنفيذ.

بهذا يتضح أن الغرض من الإعلان العام يتمثل في كفالة حق الاعتراض على القائمة لكل شخص غير من يوجب القانون إخبارهم، كما يجوز لكل شخص الإطلاع على القائمة ولا يتطلب صفة معينة للإطلاع، ولا يتطلب إثبات مصلحة معينة فلا رقابة لأحد في هذا الصدد، ومن ثمة يحق للراغب في الشراء الإطلاع عليها، ونفس الشيء بالنسبة لمن يخشى أن يمسه البيع<sup>(4)</sup>.

1- راجع: المادة 741 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- للتعلم أكثر راجع: طلبة أنور، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006، ص.794.

3- أنظر في هذا المقام: محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، المرجع السابق، ص.92.

4- راجع المادة 748 من القانون 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل اطلع على:

- قرعيش السعيد، المرجع السابق، ص.63.

- أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.684.



## المطلب الثاني

### المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار

رغم كون المحضر القضائي هو الذي يضع قائمة شروط البيع، إلا أنه يخضع للرقابة من كل ذوي مصلحة بغية عرض العقار بأحسن الشروط وحماية مصالح كل ذوي الشأن<sup>(1)</sup>، ولقد نظمت هذه الرقابة بطريقة خاصة تدعى المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار.

سبق وأن ذكرنا أن المحضر القضائي بعد إيداعه لقائمة شروط البيع تحدد أمانة ضبط المحكمة في محضر الإيداع جلسة للنظر في المنازعات المتعلقة بالتنفيذ، أهمها الاعتراضات الموجهة لقائمة شروط البيع، والعوارض التي قد تطرح على قاضي البيوع العقارية مثل دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز.

## الفرع الأول

### الاعتراض على قائمة شروط البيع

الاعتراض على قائمة شروط البيع هو الأداة الفنية أو الشكل الإجرائي الذي حدده المشرع للتمسك بتعديل الشروط، أو بطلان إجراءات التنفيذ على العقار بإدعاء وجود عيوب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو بالاعتراض عليها لأي سبب آخر، بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته، جوازه أو عدم جوازه<sup>(2)</sup>، نظرا لأهمية الاعتراض ارتأينا دراسته بجانبه الإجرائي والموضوعي للإمام به.

### أولا: النظام الإجرائي للاعتراض.

بالرجوع إلى أحكام المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع قد نص على الأشخاص اللذين لهم الحق في تقديم الاعتراض، وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من نفس القانون<sup>(3)</sup>، بحيث يقدم الاعتراض من طرف الأشخاص اللذين يوجه إليهم الإنذار للإطلاع على القائمة، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من ورثته لكونه من حق كل من له مصلحة قانونية

1- عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.260.

2- أنظر: أحمد هندي، نبيل عمر، المرجع السابق، ص.644.

3- راجع: المادة 742 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق،

- أنظر: شرح المادة 740 تم التطرق إليها في الصفحة 40 من المذكرة.

تبرره حتى وإن لم يكن له حق عيني على العقار<sup>(1)</sup>، والملاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بهذا المنطق إذ نجده أسس الحق في الاعتراض على المصلحة، فكل من له مصلحة قانونية له الحق في الاعتراض على القائمة<sup>(2)</sup>.

يشكل الاعتراض على القائمة في حقيقة الأمر خصومة تحكمها مجموعة من القواعد الإجرائية، من حيث شكل الاعتراض وميعاد تقديمه، ومن حيث الجهة القضائية المختصة بالفصل فيه، وهذا ما سنحاول تبيانه فيما يلي:

### 1- شكل الاعتراض وميعاد تقديمه:

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكل الاعتراض الذي يبديه ذوي الشأن ضد قائمة شروط البيع، والذي يكون بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من طرف المعارض أو من وكيله، وتكون مسببة بتبيان أوجه الاعتراض والملاحظات أو الإشكالات التي قد يبديها صاحبها، وفي ظل غياب نص خاص يبين الشكل الدقيق للعريضة فإنه من الناحية العملية والتطبيقية تقدم وفقا لما نصت عليه المادتين 14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمتعلقة بالعريضة الافتتاحية لرفع الدعوى<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لميعاد تقديم الاعتراض فقد حدده المشرع بثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، تحت طائلة سقوط حق المعارض في التمسك بالاعتراض<sup>(4)</sup>، تحدد الجلسة في محضر إيداع القائمة التي تعتبر كجلسة احتمالية- حال إيداعها- إذا قدمت اعتراضات من ذوي الشأن، بحيث يتعين أن يحصل الاعتراض قبل الجلسة المحددة للنظر في ذلك بثلاثة أيام على الأقل ولا يعتبر هذا الميعاد من المواعيد الكاملة التي لا يجوز اتخاذ الإجراءات خلالها، ولا يعتبر من المواعيد الناقصة التي يتعين اتخاذ الإجراءات خلالها، وإنما هو ميعاد من نوع خاص يتعين اتخاذ الإجراءات قبله،

1- ارجع إلى: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى؛ الدار الجامعية، مصر، 1996، ص.400.

2- المصلحة الاقتصادية لا تكفي لتقديم الاعتراض على القائمة، ولهذا لا يجوز لشخص ليس له علاقة بالعقار المحجوز، تقديم الاعتراض على القائمة على أساس أن له مصلحة في تعديل شروط البيع لأنه سيتقدم للمزايدة بغرض شراء العقار، فلا بد من توفر المصلحة القانونية التي تظهر في علاقته بالعقار المحجوز، للمزيد من التفاصيل اطلع على: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.ص.701-702.

3- راجع المادتين 14 و15 من القانون 08-09، المرجع السابق.

4- سنقوة سائح، المرجع السابق، ص.961.

وإن كان الميعاد مما يجب اتخاذ الإجراءات قبله فإن المشرع لا يحدد بدايته، إنما يحدد وقت انقضائه<sup>(1)</sup>، لا يكفي أن يحصل الاعتراض بالشكل الذي وضعه القانون، وإنما يلزم أيضا أن يخضع للميعاد المحدد له قانونا وهذا تحت طائلة سقوط الحق في الاعتراض كجزاء، أقره المشرع على فوات الميعاد<sup>(2)</sup>. إلا أن هناك قيود وردت على هذا الجزاء فهناك بعض الطلبات تخص بعض الأشخاص لا تسقط بمرور هذا الميعاد نذكر على سبيل المثال:

- الاعتراض على قائمة الشروط المتعلقة بمخالفة النظام العام والآداب العامة.
- الاعتراض الذي يقدمه المدين المحجوز عليه، والمتعلق بطلب انقضاء الدين بالوفاء.
- لم ينص المشرع على حالة ما إذا لم يحصل إخبار أحد ممن تقدم ذكرهم بإيداع قائمة الشروط، ما إذا كان حقهم في الاعتراض على القائمة يسقط أم لا؟ وذلك لأنهم قد يكونون جاهلين لإجراء التنفيذ على العقار، رغم الإعلان العام بالنشر في الصحف وكذا التعليق في لوحة المحكمة.

## 2- الجهة القضائية المختصة بالفصل في الاعتراض

تقدم الاعتراضات في شكل عريضة إلى أمانة ضبط المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري، وتسجل هذه العريضة في سجل خاص، بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي<sup>(3)</sup>. إذا رأى رئيس المحكمة أن الاعتراضات المطروحة عليه جدية ومؤسسة، فيستجيب لها ويأمر بما يراه مناسباً بشأن قائمة شروط البيع سواء بالتعديل أو بالإضافة أو بالحذف، بموجب أمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه (08) أيام، وإذا رأى - رئيس المحكمة - أنها غير مؤسسة وهدفها هو عرقلة التنفيذ فقد يقضي برفضها، تنص المادة 742 في فقرتها الرابعة على أنه: « إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني»<sup>(4)</sup>.

1- للمزيد من التفاصيل راجع: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.628.  
 2- أنظر في ذلك: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.404.  
 3- يوجد على مستوى المحكمة سجل خاص يسمى "سجل الاعتراضات على قائمة شروط البيع"،  
 - للمزيد من التفاصيل أنظر: سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.961.  
 4- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

## ثانياً: النظام الموضوعي للاعتراض

أعطى المشرع الحق في الاعتراض على قائمة الشروط إلا أنه لم يورد نصوص خاصة تنظم وتحدد أسباب الاعتراض على حداً، ويكون الاعتراض من حيث موضوعه على النحو الآتي:

### 1- الملاحظات على قائمة شروط البيع

المقصود بالملاحظات كل نقد يوجه إلى قائمة شروط البيع بقصد تعديلها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها، كأن يطلب صاحب حق الارتفاق الإشارة إلى حقوقه في القائمة حتى يتفادى كل نزاع محتمل الوقوع بينه وبين المشتري في المزاد<sup>(1)</sup>، كما قد تكون بغرض إلغاء شروط مخالفة للنظام العام كشرط إبعاد أشخاص معينين من المزايدة دون سبب جدي وقانوني<sup>(2)</sup>.

وقد تهدف الملاحظات إلى تغيير وتعديل بعض الشروط الواردة بالقائمة كأن يطلب تجزئة العقار إلى صفقات أو أن يطرح بيع العقار كصفقة واحدة، وهذا التعديل يهدف لبيع العقار بأعلى ثمن، كما يمكن أن يكون موضوع الملاحظة هو تعديل الثمن الأساسي للعقار الذي تنطلق منه المزايدة سواء كان ذلك بزيادة أو إنقاص الثمن<sup>(3)</sup>.

### 2- بطلان إجراءات التنفيذ السابقة

إن موضوع الاعتراض في هذه الحالة يرجع إلى القواعد العامة إذ هناك بعض الدفوع التي تنثار في جلسة الاعتراضات تتعلق بأوجه البطلان في إجراءات التنفيذ بسبب عيب شكلي أو عيب موضوعي، بحيث نص المشرع الجزائري في المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز، قابلاً للإبطال، يجوز للمحجوز عليه، أو لكل ذي مصلحة، أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحاجز والمحضر القضائي، الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل شهر واحد من تاريخ الإجراء، وإلا سقط الحق في طلب الإبطال وأعتبر صحيحاً»<sup>(4)</sup>، والملاحظ أن أحكام هذه المادة لم تنص صراحة، أن البطلان طريقة للاعتراض على قائمة شروط البيع على عكس المشرع المصري الذي نص صراحة،

1- عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.267.

2- أنظر: قرعش السعيد، المرجع السابق، ص.65.

3- أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.705-706.

4- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

أن من أهم المسائل التي تدرج تحت باب الاعتراضات على قائمة شروط البيع، أن تكون هناك أوجه بطلان في الإجراءات السابقة على الاعتراضات<sup>(1)</sup>.

- من أمثلة العيوب التي تتناول الناحية الشكلية في الإجراءات: تلك العيوب التي قد تلحق بأمر الحجز كأن لا يتضمن هذا الحجز بيان أو أكثر من البيانات التي ذكرتها المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو كأن يتم إغفال بيان جوهري وأساسي من قائمة شروط البيع، أو كأن يتم السهو عن توجيه الإنذار بالدفع أو بالتخلية للعقار المحجوز إلى حائز العقار أو الكفيل العيني<sup>(2)</sup>، وكل هذه المسائل تمت الإشارة إليها سابقا خلال هذا البحث.

- من أمثلة العيوب التي تتناول الناحية الموضوعية في الإجراءات: هي العيوب المتعلقة بعدم توفر أهلية الحاجز أو أحد الدائنين المشتركين في الحجز أو عدم توفر الصفة أو عدم توفر الحق في التنفيذ الجبري، كأن لا يكون بيد الدائن سند تنفيذي<sup>(3)</sup>، كما يمكن أن تمس أوجه بطلان الحجز على العقار محل التنفيذ كأن يتم الحجز على عقار لا يجوز حجزه قانونا، كالعقار المملوك للدولة ملكية عامة<sup>(4)</sup>.

في كل الأحوال إذا تبين للقاضي أن طلب الإبطال تعسفي جاز له رفضه مع الحكم بغرامة مدنية على طالب البطلان لا تقل عن عشرين ألف دينار (20.000 دج)، وهذا ما أورده نفس المادة المذكورة سابقا، في فقرتها الثانية.

### 3- الطلبات المتعلقة بالتنفيذ

- طلب وقف التنفيذ على بعض العقارات مؤقتا: نجد هذه الحالة عند التنفيذ على عدة عقارات في آن واحد، وطبقا للمادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني طلب وقف إجراءات البيع مؤقتا على العقار أو الحق العيني العقاري أو أكثر مما هو محجوز، متى أثبت أن قيمة إحدى هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية يكفي لسداد كافة الديون، وطلب وقف التنفيذ على بعض العقارات يكون بموجب دعوى إستعجالية،

1- أنظر: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.262.

2- أحمد ماهر زعلون، وجدي راغب فهمي، يوسف يوسف أبووزير، المرجع السابق، ص.985.

3- نصره منال حيدر، المرجع السابق، ص.55.

4- قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بعدم جواز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم،

- راجع: المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 73271 مؤرخ في 21-10-1990، المجلة القضائية، العدد الأول،

1992، ص.143.

وعلى رئيس المحكمة أن يحدد في الأمر الإستعجالي العقارات والحقوق العينية العقارية محل التوقيف المؤقت للبيع، ولا يفهم من الأمر الإستعجالي القاضي بوقف بيع بعض العقارات أنه أمر نهائي، وإنما يجوز لكل دائن ولو بعد صدور الحكم برسو المزاد الاستمرار في بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية التي كانت محل التوقيف إذا لم يكفي الثمن الناتج عن البيع للوفاء بكافة الديون، وهذا ما أورده الفقرة الثالثة من ذات النص<sup>(1)</sup>.

- تأجيل البيع\_ تجيز المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمدين المحجوز أو الحائز أو الكفيل العيني حسب الأحوال أن يطلب إستعجاليا تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري متى أمكنه إثبات الإبرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين، ويعين الحكم الصادر بتأجيل البيع مع مراعاة الموعد الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، ولقد منح للمدين المحجوز عليه مدة زمنية معقولة ليتمكن من دفع دينه بشرط أن لا تتجاوز سنة واحدة<sup>(2)</sup>.

- دعوى الفسخ: بالرجوع إلى أحكام المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتعين على المحضر القضائي إنذار الدائن المعني سواء كان بائع العقار أو الحق العيني العقاري، أو أحد المقايضين به، أو الشريك المقاسم إن وجد بأنه في حالة عدم قيامه برفع دعوى فسخ البيع لعدم دفع الثمن أو الفارق في الثمن، أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل القانوني والمتمثل في ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات يسقط حقه في ذلك.

إذا قام صاحب المصلحة سواء بائع العقار أو مقايضا به أو شريك مقاسم، برفع دعوى الفسخ أو تقديم طلب بإعادة البيع بالمزاد العلني،

1- راجع: المادة 743 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل أنظر: علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص.284.

- سنقوفة سائح، المرجع السابق، ص.962.

- أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.708.

2- راجع: المادة 744 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- في هذا الصدد راجع: والي فتحى، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، ص.448.

- حلمي مجيد محمد الحمدي، المرجع السابق، ص.232.

وذلك في الآجال المحددة، وعلى المحضر القضائي التأشير على هامش قائمة شروط البيع كما عليه التوقف عن إجراءات البيع مؤقتاً إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع (1).

## الفرع الثاني

### دعوى الاستحقاق الفرعية

تدارك المشرع الجزائري الفراغ القانوني الذي كان موجوداً في قانون الإجراءات المدنية القديم، بإدراجه لنصوص قانونية تنظم أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار المحجوز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي الواقع إن دعوى الاستحقاق الفرعية هي الدعوى التي يرفعها شخص من الغير يدعي ملكية العقار محل التنفيذ، ويطلب الحكم بتقرير ملكيته وبطلان إجراءات التنفيذ (2).

وتتص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يجوز لحائز العقار بسند ملكية كما يجوز للغير الحائز لسند ملكية، طلب بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع وذلك بدعوى إستعجالية ترفع ضد الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بحضور المحضر القضائي» (3).

لقد بينت هذه المادة أطراف دعوى استحقاق العقار الفرعية فالمدعي هو الحائز أو الغير، والمدعى عليه هو الدائن مباشر الإجراءات والمدين المحجوز عليه (\*).

### أولاً: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

يجب توفر شرطين أساسيين لاعتبار الدعوى "دعوى استحقاق فرعية"، ومنازعة موضوعية في التنفيذ لا دعوى استحقاق أصلية، ويتمثل الشرطين في:

1- راجع: المادة 745 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل أنظر إلى: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.ص. 406-407.

2- أنظر: طلبية أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص. 602.

3- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

\*- يعتبر الحائز طرفاً في إجراءات التنفيذ، فيجوز له تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع، فلماذا منح له المشرع حق رفع دعوى الاستحقاق؟

- رفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل الحكم بالبيع، ولو بعد انتهاء الميعاد المقرر للاعتراض على قائمة شروط البيع؛ أما الدعوى التي ترفع قبل التبليغ أو بعد صدور حكم البيع فتعد دعوى استحقاق أصلية ولا تخضع للقواعد الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية.

- أن يكون موضوعها هو ملكية العقار وبطلان إجراءات التنفيذ معاً، فإذا لم يكن موضوعها ملكية العقار وإنما حق الانتفاع أو الارتفاق فلا تعد دعوى استحقاق فرعية، وكذلك لا تعد دعوى استحقاق فرعية إذا لم يطلب فيها المدعي بطلان إجراءات التنفيذ بل اقتصر على طلب الملكية<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية

بالرجوع إلى أحكام المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن دعوى الاستحقاق الفرعية تكون بموجب دعوى إستعجالية يفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه (30) يوماً من تاريخ تسجيلها، وفي حالة حلول أجل البيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في أجل الدعوى الإستعجالية الرامية إلى بطلان إجراءات الحجز مع استحقاق العقار، ولرافع الدعوى الحق في تقديم طلب وقف البيع بموجب عريضة تودع لدى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، بشرط أن يودع المعني كفالة يتم تقديرها من طرف رئيس المحكمة بغرض تغطية مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: آثار رفع دعوى الاستحقاق

وفقاً لنص المادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا صدر أمر استعجالي يقضي بوقف البيع لجزء من العقارات المحجوزة، فلا يوقف ذلك البيع بالنسبة لباقي الأجزاء. إن الحكم الذي يصدر في دعوى الاستحقاق الفرعية لا يخرج عن احتمالين، إما أن يقضي رئيس المحكمة بوقف إجراءات البيع، أو يحكم باستمرار إجراءات التنفيذ على ذلك العقار<sup>(3)</sup>.

1- إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، المرجع السابق، ص. 271.

2- راجع: المادة 772 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل: سنقوفة سائح، المرجع السابق، ص. 994.

3- راجع: المادة 773 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.



بالنسبة للحكم بوقف البيع إذا تأكد القاضي من توفر شروط رفع الدعوى، حكم في أول جلسة بوقف إجراءات البيع مؤقتاً لحين الفصل فيها؛ أما إذا حكم القاضي باستمرار التنفيذ وعدم وقفه رغم توفر كل الشروط القانونية يكون حكمه معيب ومخالف للقانون، وبالتالي يصبح من الجائز الطعن فيه بالاستئناف<sup>(1)</sup>.

كما يجوز للقاضي الحكم بوقف التنفيذ رغم عدم توفر الشروط القانونية بما يملكه من سلطة تقديرية واسعة في الحكم بالوقف، والقول بأنه متى تم الحكم بوقف البيع توقفت جميع الإجراءات قول غير صائب، لأن هناك إجراءات يمكن اتخاذها على الرغم من الحكم بالوقف، والمتمثلة في الإجراءات القضائية والتحفظية، نذكر على سبيل المثال تعيين حارس قضائي على العقار المحجوز بشرط أن لا تنتافي هذه الإجراءات مع بقاء الحجز<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للحكم بالاستمرار في التنفيذ؛ أي استمرار إجراءات البيع يلزم بإصدار حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، وعلى ذلك فإنه لو حدث بعد أن يحكم القاضي في طلب الملكية ويقضي بوقف مؤقت، يصدر بعد ذلك حكم بزوال الخصومة دون الفصل في الموضوع كحالة عدم قبول دعوى الملكية، أو سقوط الخصومة أو قبول تركها أو رفضها، فهنا حكم القاضي بالوقف لا يزول تبعاً لذلك<sup>(3)</sup>، والعلة تكمن في عدم زوال الظروف والأسباب التي أدت لصدور الحكم الوقي بالوقف، وبالتالي يتعين استصدار حكم وقي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ، ويستحسن عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدور دعوى الاستحقاق الفرعية أن يحصل أيضاً التمسك بالاستئناف لإجراءات الخاصة بالبيع تبعاً لذلك<sup>(4)</sup>.

1- أنظر: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.931.

2- أنظر: أحمد هندي، نبيل عمر، المرجع السابق، ص.683.

3- أنظر: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.450-451.

4- لمزيد من التفاصيل راجع: قرعيش السعيد، المرجع السابق، ص.129.

## المبحث الثاني

### بيع العقار بالمزاد العلني

بانتهاء مرحلة التمهيدي لبيع العقار سواء بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة بأحكام نهائية، أو تبعا لعدم التقدم بأية اعتراضات خلال الميعاد المحدد لها، حيث تسقط جلسة الاعتراضات وتعتبر كأنها لم تكن وبالتالي يستقر موعد جلسة البيع الوارد بالقائمة<sup>(1)</sup>، وتبدأ المرحلة الثالثة والأخيرة من إجراءات التنفيذ على العقار ألا وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني.

نظرا لأننا بصدد عملية إجرائية منظمة تنظيميا دقيقا، فإن المشرع الجزائري قد نظم بعض المفترضات الإجرائية المتعلقة بالمزايدة سواء السابقة عن الجلسة أو المتبعة أثنائها، ومن ثمة نتعرض لرسو المزاد على الشخص الذي تقدم بأعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكما يسمى حكم رسو المزاد، وسوف نتعرض لكل هذا بإسهاب في المطلب الأول تحت عنوان "إجراءات المزايدة وحكم رسو المزاد"، ورغم إتباع جميع إجراءات المزايدة ورسو المزاد على شخص من غير الممنوعين من دخوله يمكن أن يجدد وذلك في الأحوال التي نص عليها القانون، وإذا تحقق بيع العقار بالمزاد العلني وتم تحويله إلى مبلغ مالي يستوفي كل دائن حقه بتوزيع هذه الأموال والتي تعرف بحصيلة التنفيذ، فتكون هذه بمثابة النهاية الطبيعية للحجز، ولتفصيل كل هذه الإجراءات فسوف نعمل على تخصيص المطلب الثاني لها تحت عنوان "إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ".

### المطلب الأول

#### إجراءات المزايدة والحكم برسو المزاد

إن الهدف من الحجز على العقار هو بيعه، وللوصول إلى هذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون، بحيث يتم بيعه بالمزايدة العلنية باعتماد أكبر عطاء يقدم، وتنتهي المزايدة بصدور حكم برسو المزاد مرتبا لعدة آثار قانونية في مواجهة الأطراف.

### الفرع الأول

#### إجراءات المزايدة

ننوه بداية إلى أن المشرع قد نظم إجراءات المزايدة بطريقة تهدف إلى عدم إطالة الإجراءات من ناحية وتقليل المصروفات من ناحية أخرى، وكون المزايدة تتم في إطار جلسة،

1- أنظر: محمود السيد عمر التحويوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص.38.

فينبغي التمييز بين تلك الإجراءات التي تسبقها وتلك المتبعة أثناء سيرها<sup>(1)</sup>.

### أولاً: الإجراءات السابقة عن جلسة المزادة

تتمثل هذه الإجراءات أساساً في تحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه<sup>(2)</sup>، ووفقاً لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يحدد تاريخ عقد جلسة بيع العقار أو الحقوق العينية في محضر إيداع قائمة الشروط المعدة من طرف رئيس المحكمة إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة. أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط ويعتبر كأنه لم يكن فيقوم رئيس المحكمة بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع، بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب ذوي الشأن؛ أي بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز وهذا ما هو وارد في المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>.

الأصل أن يتم بيع العقار في مقر محكمة التنفيذ المختصة التي أوردت فيها قائمة شروط البيع، ولم ينص المشرع الجزائري صراحة على إمكانية إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة<sup>(4)</sup>. بعد تحديد تاريخ ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن جلسة البيع بإخبار أطراف التنفيذ، بحيث تنص الفقرة الثالثة من المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: «يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، في مهلة ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل»<sup>(5)</sup>. الأصل أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه وذلك أن التبليغ الموجه إليهم بموجب المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يغني عن إعلامهم لاحقاً بجلسة البيع لأنه يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويربط الفقرة الثالثة من المادة 747 بغيرها

1- حسنين محمد، المرجع السابق، ص.135.

2- أنظر: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.269.

3- راجع: المادة 737، والمادة 747 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

للمزيد من التفاصيل أنظر: محمود السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، المرجع السابق، ص.111.

4- على عكس المشرع المصري، فقد يكون من المصلحة أن يتم البيع في نفس العقار أو في مكان آخر إذا ارتأى الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وكل ذي مصلحة ضرورة في ذلك بشرط استصدار أمر من قاضي التنفيذ. - أنظر: علي أبو عطية هيكال، المرجع السابق، ص.289.

5- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

من الفقرات السابقة من نفس المادة، ومقارنتها بما ورد في المادة 740 من نفس القانون نستنتج أن هذا الإخطار يكون فقط في حالة عدم تحديد رئيس المحكمة لجلسة البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع، وفي حقيقة الأمر فإن الإعلان عن المزايدة يحقق فائدة مزدوجة فبالإضافة إلى توجيهه إلى أصحاب الشأن المذكورين أعلاه، فهو يوجه أيضا إلى العامة أو الجمهور<sup>(1)</sup>.

بحيث ألزمت المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، القيام بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية كما عليه أن يقوم بتعليقها في لوحة الإعلانات بالمحكمة المعنية خلال (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، وعلى هذا الأساس يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع إما في مكتب المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة المختصة.

كما تفيد المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأن على المحضر القضائي تحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، وذلك قبل جلسة البيع بالمزاد ب30 يوما على الأكثر و20 يوما على الأقل، وعليه أن يضمن المستخرج المشار إليه فضلا عن البيانات المؤلفة في المحاضر، اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم، تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع، الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري، تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني وتعيين المحكمة التي يجري فيها البيع بالمزاد العلني<sup>(2)</sup>.

نجد أن المشرع ذكر الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها في نص المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المتمثلة في، باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أراضي أو مباني، في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز، في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار في الساحات والأماكن العمومية، وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد ممكن من المزايدين.

يتم إثبات هذا النشر والتعليق بتقديم صورة من الجريدة الرسمية التي تم النشر بواسطتها، أو تأشيرة الموظف المؤهل لهذا الغرض على هامش الإعلان المنشور،

1- راجع: المادة 740 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، أنظر: قرعش السعيد، المرجع السابق، ص.80.

2- المادة 748، والمادة 749 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

ويرفق ذلك مع ملف التنفيذ<sup>(1)</sup>.

فإذا قرر رئيس المحكمة إلغاء إجراءات النشر والتعليق تعين عليه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، مع الأمر بإعادة تلك الإجراءات على نفقة المحضر القضائي؛ أما إذا قضى برفض طلب الإلغاء تعين عليه الأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً، كما يعطى رئيس المحكمة المختصة صلاحية تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بموجب أمر على عريضة تقدم من طرف المحضر القضائي أو أحد الدائنين بشرط أن يتم ذلك التقدير قبل افتتاح المزاد العلني، كما يجب أن ينوه بذلك في حكم رسو المزاد، وهذا ما ورد في المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: الإجراءات المتبعة بجلسة المزادة

يراد بالمزادة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن<sup>(3)</sup>، وهنا تجدر الإشارة أن جلسة المزادة المقررة لبيع العقار المحجوز هي جلسة رسمية تنعقد بصفة قانونية في التاريخ والمكان المحددين لها- بموجب الأمر على ذيل العريضة الذي قرر تحديد جلسة البيع، وهي مثل باقي جلسات المحكمة وتنعقد بنفس الكيفيات معها، ويخضع تسييرها إلى القواعد الإجرائية العامة المتعلقة بتسيير الجلسات، وعملية إجراء المزادة تتطلب هنا معرفة خطوات سيرها لبيع العقار والتي تتم حسب المراحل الإجرائية التالية:

1- مرحلة افتتاح جلسة المزادة.

2- مرحلة الشروع في بيع العقار.

### 1- افتتاح جلسة المزادة

سنعتمد في دراسة هذا العنصر على ما هو وارد في النصوص القانونية، وعلى ما هو جاري به العمل من الناحية العملية والتطبيقية في الميدان القضائي، بحيث تفيد المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأن جلسة البيع تتم تحت رئاسة رئيس المحكمة أو أي قاضي يعين لهذا الغرض،

1- راجع: المادة 750 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

للمزيد من التفاصيل أنظر: سنقوة سائح، المرجع السابق، ص.ص. 969-971.

- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.416.

2- راجع: المادة 752 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص.123.

وذلك بالمحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، على أن يحضرها كل من المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، أو بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، وبطبيعة الحال بحضور المزيدين الذين لا يقل عددهم عن ثلاثة أشخاص<sup>(1)</sup>.

تفتح جلسة المزايدة من طرف رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض في التاريخ المحدد لها<sup>(2)</sup>، وتبدأ المناداة على أطراف القضية أي أطراف التنفيذ والتحقق من حضور أو غياب الأطراف والتتويه على الأطراف الحاضرة والغائبة بسجل الجلسات وعلى ظهر الملف، ومن ثمة يتحقق رئيس الجلسة بأن جميع الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت قد تم الفصل فيها بموجب حكم<sup>(3)</sup>.

ثم تأتي مرحلة التحقق من قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والإخبار، بمراقبة رئيس الجلسة للوثائق المتعلقة بالنشر والإخبار لذوي الشأن بجلسة المزايدة، والتحقق من مدى احترام النصوص القانونية المنظمة لتلك الإجراءات، كمواعيد النشر والبيانات التي يجب أن تذكر في مستخرج النشر... الخ بعدها يقوم رئيس الجلسة بتصفية كل الدفوع والطلبات والإشكالات التي قد تعرض عليه من الأطراف في جلسة المزايدة، وهذه الطلبات قد تهدف إلى تأجيل البيع أو إلى وقفه مع رفع الحجز على العقار، فإذا رأى قاضي البيوع بأن أسباب وقف البيع أو تأجيله هي أسباب جدية ومبررة قانوناً استجاب لها، ويحكم إما بتأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة المعروضة عليه، ونوع الطلب المقدم له كحالة قلة المزيدين وضعف العروض.

تجدر الإشارة إلى أن إعادة إجراءات النشر والتعليق تكون على نفقة طالب التأجيل؛ أما إذا رأى رئيس الجلسة بأن الطلبات المقدمة غير جدية وغير مؤسدة قانوناً، ففي هذه الحالة يحكم برفضها ويأمر بمواصلة إجراءات البيع وهذا ما ورد في الفقرة الثانية والثالثة من نص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(4)</sup>.

1- راجع: المادة 753 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- أنظر: أبو الوفاء أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص. 749.

3- طلبه أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقفية، المرجع السابق، ص. 598.

4- أنظر: محمود السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، المرجع السابق، ص. 41.

- محمد السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، المرجع السابق، ص. 117-118.

ينبغي على الشخص المشارك في المزايدة ألا يكون قد منعه القانون من شراء العقار المحجوز، وقد أورد المشرع الجزائري نص خاص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمنع فيه بعض الأشخاص من المشاركة في المزايدة لشراء العقار المحجوز، واستنادا إلى نص المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه التقدم للمزاد لأنه لا يمكن أن يكون بائعا ومشتريا في آن واحد، زيادة على أنه يستطيع تقاضي التنفيذ على العقار ونزع ملكيته بدفع قيمة الدين الذي يجري التنفيذ إقتضاء له عن طريق الإيداع والتخصيص، كما لا يجوز لكل من القضاة اللذين نظروا في القضية أو المحامين الممثلين للأطراف، ومحافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، وأمناء الضبط اللذين سبق لهم المشاركة في أي إجراء من إجراءات التنفيذ، والوكلاء اللذين باسروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم الدخول إلى المزايدة، وإذا رسا المزاد على أحد هؤلاء كان البيع بالمزاد قابلا للإبطال، كما تجيز نفس المادة للدائن المشاركة في المزاد<sup>(1)</sup>، وإذا رسا عليه المزاد وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين يبرران إعفائه من دفع ثمن المبيع، يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للبيع وهذا ما أشارت إليه المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

لم يرد في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص خاص يمنع الحائز والكفيل العيني من المشاركة في المزايدة إلا أن القانون المدني أجاز في المادة 925 للحائز الدخول في المزاد، بشرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه<sup>(3)</sup>، أما بالنسبة للكفيل العيني فيرى غالبية الفقه المصري عدم جواز دخوله المزاد لاعتباره مثل المدين لأن العقار المنفذ عليه يدخل ضمن ملكه المثقل بالحجز الذي يجري التنفيذ عليه<sup>(4)</sup>، في حين يرى رأي آخر بجواز دخوله للمزايدة بحجة أنه يسأل مسؤولية محددة بقيمة العقار فإن هو اشترى العقار ودفع الثمن لم يبقى للدائن من حق عليه<sup>(5)</sup>.

1- راجع: المادة 645 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- ولمزيد من التفاصيل أنظر: بركات علي، التنفيذ على العقارات طبقا لقانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية، 2006، ص.ص. 144-145.

2- المادة 759 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- المادة 925 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

4- أنظر: إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص. 187.

5- أنظر: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص. 757.

ونحن نرجح ما ذهب إليه غالبية الفقه بحيث لا يجوز للكفيل العيني المشاركة في المزايدة لكون العقار المنفذ عليه ملكه، وبالتالي فهو يأخذ حكم المدين في هذا الشأن رغم مسؤوليته المحددة بقيمة العقار.

## 2- الشروع في بيع العقار

بعد أن يتحقق ويتأكد رئيس الجلسة بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً تم مراعاتها يعلن عن الشروع في عملية المزايدة؛ أي الشروع في بيع العقار إذ تنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية على أنه: «إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة، يأمر بافتتاح المزاد العلني، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض»<sup>(1)</sup>.

بعدها يفتح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد بحيث يتم تسجيلهم من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه، واقتراحه لشراء العقار انطلاقاً من الثمن الأساسي الذي تم ذكره<sup>(2)</sup>، وأثارت الفقرة الثالثة من ذات المادة احتمال كون النصاب الخاص بالمزيدين لم يتوفر، أو أن العرض كان أقل من الثمن الأساسي للمزايدة أو أن أحداً لم يتقدم بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة، فمتى كان ذلك أثبت الرئيس واقع الحال في سجل خاص بجلسة البيع بالمزاد العلني، وأمر بتأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن (30) يوم ولا تزيد عن (45) يوم من تاريخ التأجيل، وذلك طبقاً للمادة 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>.

وعند افتتاح الجلسة الجديدة فبغض النظر عن عدد المزيدين متى كانت العروض أقل من قيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقاً للمادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي سبق ذكرها.

1- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- يقصد بالعرض أو العطاء الثمن الذي يعرضه المزايد ويرغب في شراء العقار على أساسه ويشترط أن لا يقل بطبيعة الحال عن الثمن الأساسي الذي افتتحت به المزايدة.

- أنظر في هذا الصدد: إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص. 130.

3- راجع: المادة 755 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.



في الجلسة الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له<sup>(1)</sup>.

تبدأ المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين بتقديم العروض، فكل مزايدي يقدم عرض يليه عرض آخر من مزايدي آخر وتستمر هذه العملية لمدة قد تطول أو تقصر حسب أهمية العقار وقيمتها فيسقط العرض بعرض أعلى منه<sup>(2)</sup>.

بالرجوع إلى أحكام المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تجدر الإشارة أن بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية يتم بالتتابع، وإذا تناول البيع عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية واقعة في دوائر محاكم مختلفة، فإن البيع يتم حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 سالفه الذكر، أما إذا كان الثمن ناتج عن بيع عقار أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية، ومتى كان ذلك تعين على الرئيس المعني بالبيع الأمر بوقف بيع ما تبقى من العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة مع الأمر برفع الحجز تلقائيا عنها<sup>(3)</sup>.

من خلال ما سبق توصلنا إلى أنّ القائم ببيع العقار المحجوز هو رئيس المحكمة المختصة أو القاضي المعين لذلك، فلماذا منحهم المشرع الجزائري هذه الصلاحية؟ في حين أنّ المنطق يقضي بعودتها إلى محافظ البيع مثلما هو ساري العمل به في مجال بيع المنقولات المحجوزة.

## الفرع الثاني

### الحكم برسو المزاد<sup>(4)</sup>

إنّ اعتماد العطاء أو العرض الأخير للمزايد لا يؤدي إلى نقل ملكية العقار إليه، إنما يترتب هذا الأثر بعد صدور حكم مرسي المزاد الذي يقضي بإيقاع البيع عليه بعد دفعه للثمن والمصروفات ورسوم التسجيل، وحكم إيقاع البيع هو خاتمة المطاف فهو الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا

1- أنظر في هذا الصدد: خليل أحمد، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص.403.

2- الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص.ص.108-109.

3- راجع: المادة 756 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

للتوضيح اطلع على: أحمد ماهر الزعلون، وجدي راغب فهمي، يوسف يوسف أبو زير، المرجع السابق، ص.1120.

4- يسمى في قانون المرافعات المصري الحالي ب"حكم إيقاع البيع"، بينما كان يسمى في القانون القديم ب"حكم مرسي المزاد"، أنظر في هذا الصدد: طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص.538.

ويسمى في القانون اللبناني ب"قرار الإحالة"، أنظر في هذا الصدد: خليل أحمد، التنفيذ الجبري، المرجع السابق،

ص.456.

في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، ولذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز والكفيل العيني وكل من تعلقت مصلحته في التنفيذ<sup>(1)</sup>.

وفقا للمادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يرسو المزاد على المزاييد الذي تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزاييد، ويعتمد الرئيس على العرض الذي لا يزداد عليه، بعد ثلاث نداءات متتالية يفصل بين كل نداء وآخر دقيقة واحدة<sup>(2)</sup>.

سنتعرض في هذا الفرع إلى تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد ومن ثمة تبيان أهم آثاره على النحو الآتي:

### أولا: الطبيعة القانونية للحكم برسو المزاد

الواقع أنه هناك اختلاف في تحديد الطبيعة القانونية للحكم برسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات رغم اتفاق الفقه على أن حكم إيقاع البيع لا يعد حكما بالمعنى الدقيق ولا يتخذ من الأحكام سوى شكلها، ودون الدخول في تفاصيل هذه الآثار أو النظريات، فإن الحكم الصادر بإيقاع البيع يعتبر من حيث الشكل حكما لكن من حيث المضمون لا يمكن اعتباره كذلك بوصفه عملا قضائيا، فإجراءات بيع العقار ليست إجراءات خصومة قضائية، وبيع العقار ليس محل لدعوى قضائية<sup>(3)</sup>.

كل ما يمكن قوله عن حكم رسو المزاد أنه عمل من أعمال التنفيذ القضائي فهو محضر يحرره قاضي البيوع بإستفائه الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون<sup>(4)</sup>، وفي هذا الصدد أطلق المشرع تسمية الحكم عليه لأنه يصدر على شكل حكم لكنه في الأصل عمل إجرائي من أعمال التنفيذ الجبري على العقار يصدره القائم بالتنفيذ، ما يؤكد أن حكم رسو المزاد ليس بحكم رغم تسميته كذلك إلا أنه لا يؤدي وظيفة الأحكام القضائية، بحيث لا يرتب حقوق بالنسبة للخصوم فيما يتعلق بموضوع الدين ولزومه<sup>(5)</sup>.

1- عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.302.

2- راجع: المادة 757 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

3- أنظر: نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.431.

4- أنظر: إسماعيل إبراهيم الزيايدي، المرجع السابق، ص.281.

- طلبة أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص.626.

5- أنظر في هذا الصدد: أحمد هندي، نبيل عمر، المرجع السابق، ص.681.

لقد اعتبر المشرع الجزائري في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حكم رسو المزاد على العقار من بين السندات التنفيذية<sup>(1)</sup>.

أما فيما يتعلق ببيانات حكم رسو المزاد فوفقا للمادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يتضمن فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف، والسند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع، تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع، تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع، إجراءات البيع بالمزاد العلني، الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا، الثمن الذي رسي عليه المزاد وتاريخ الدفع، وإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، حسب الأجل المحدد لتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسي عليه المزاد<sup>(2)</sup>.

الملاحظ أن المشرع الجزائري على خلاف قانون الإجراءات المدنية القديم، نص صراحة في المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على أنه: «حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن»، ويفهم أن هذا النص جاء جامعا ومانعا، فلا يمكن الطعن في حكم رسو المزاد بأي طريقة، سواء تلك المقررة للأحكام القضائية أو بدعوى البطلان.

كما أن المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصت على أنه إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابل للإبطال، كان للمدين المحجوز عليه أو من له مصلحة في إبطال الإجراء بموجب دعوى إستعجالية من الحاجز والمحضر القضائي الحكم ببطلان الإجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار، وذلك خلال أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ وقوع الإجراء، وإن لم يفعل سقط حقه وأصبح الإجراء سليما<sup>(3)</sup>.

1- راجع: المادة 600 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- راجع: المادة 763، نفس المرجع.

للتفصيل أكثر أنظر: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.304.

3- قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- أجاز المشرع المصري الطعن في حكم إيقاع البيع بالاستئناف، وفقا لقواعد خاصة تتناسب مع طبيعة هذا الحكم في ثلاث حالات محددة على سبيل الحصر ألا وهي: وجود عيب في إجراءات المزادة أو عيب في شكل الحكم أو صدوره بعد رفض طلب وقف الإجراءات وفي ميعاد قصير، كما يجوز الطعن فيه بدعوى بطلان أصلية، خروجها عن هذه الحالات. - أنظر في هذا الصدد: محمد السيد عمر التحياوي، النظام القانوني للحجز، المرجع السابق، ص.130-131.

**ثانياً: آثار الحكم برسو المزاد**

يترتب عن حكم رسو المزاد مجموعة من الآثار ليست ذاتها آثار البيع الواردة في القانون المدني إنما هذه الآثار تملئها طبيعته القانونية كما أنه يتمتع ببعض آثار الأحكام القضائية، فله حجية في مواجهة جميع أطراف الحجز، فهو يحسم جميع إشكالات ما قبل جلسة المزايمة<sup>(1)</sup>، سنتطرق إلى هذه الآثار في أربعة عناصر:

**1- الالتزام بدفع الثمن**

أوجبت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على الراسي عليه المزاد المبادرة بدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة حال انعقاد الجلسة، ويدفع ما تبقى من المبلغ في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، وفي حالة عدم قيام الراسي عليه المزاد بإيداع باقي الثمن كاملاً، أعيد البيع في المزاد العلني من جديد على ذمته<sup>(2)</sup>، ويلزم بفارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بأقل الثمن الذي رسي به المزاد، وكجزاء عليه لا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى<sup>(3)</sup>.

**2- انتقال الملكية**

الأثر الجوهري في البيع سواء كان اختياري أو جبري هو نقل الملكية، ولا تنتقل ملكية العقارات إلا بالتسجيل بغض النظر عن طريقة البيع سواء كان اختياري أو جبري، وعملاً بالأمر رقم 74/75 المتعلق بمسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، وخاصة ما ورد في نص المادة 15 منه أن انتقال الملكية بالبيع الجبري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر<sup>(4)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بحيث تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كافة الحقوق العالقة بها، واعتبرت ذات المادة أنّ الحكم الصادر برسو المزاد بمثابة سند للملكية، وتبعاً لذلك يكون حكم رسو المزاد سبباً لاكتساب المشتري ملكية العقار.

1- إسماعيل إبراهيم الزبيدي، المرجع السابق، ص.286.

2- راجع: المادة 757 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، للتوضيح أنظر: سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.979.

3- طبقاً للمادة 758 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، فإن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني يتضمن إلزام المزايمة المتخلف بفارق الثمن إن وجد.

4- راجع: المادة 15 من الأمر رقم 74-75، المرجع السابق، أنظر: فيلاللي علي، المرجع السابق، ص.312-313.

قد أوجب المشرع في الفقرة الثانية من نفس المادة المحضر القضائي بالمبادرة إلى قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لإشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره<sup>(1)</sup>، وبالتالي لا تنتقل الملكية بمجرد رسو المزاد وإنما بتسجيل هذا الحكم لدى المحافظة العقارية، بإيداع نسختين رسميتين للحكم، وتبقى نسخة بالمحافظة العقارية وتعاد نسخة أخرى إلى المحكمة بعد التأشير عليها من المحافظة ليستلمها المشتري مالك العقار (\*).

### 3- تطهير العقار

من حق المشتري للعقار انتقال ملكية العقار إليه مطهرة من كل القيود والأعباء العالقة به، ويقصد بالتطهير دفع ثمن العقار إلى أمانة ضبط المحكمة لتستقر ملكية العقار للمشتري خالية من كل حق مقيد كحق الرهن الذي رسا عليه المزاد، أو يدفعه إلى الدائنين المقيدون الذين تسمح مرتبتهم استثناء حقوقهم من هذا الثمن، وهذا ما يسمى ب"التطهير بقوة القانون"<sup>(2)</sup>.

بحيث يفهم من نص المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه حتى يتم التطهير لا بد من قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية، بالإضافة إلى انتقال الملكية وأن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية قد تم إنذارهم بالاعتراض على قائمة شروط البيع، لأن الدائن الذي لم يتم إعلانه له الحق في بيع العقار في يد الراسي عليه المزاد، وأن تكون حقوق الدائنين مقيدة قبل قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية، ولا يشمل التطهير إلا الحقوق المقيدة وبهذا يبقى العقار مثقلا بحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع لأنها حقوق عينية أصلية<sup>(3)</sup>.

### 4- الحق في الضمان

الحقوق الناشئة لمشتري العقار بالمزاد تحددها قائمة شروط البيع بالإضافة لبعض النصوص القانونية، وتعتبر هذه الحقوق من آثار البيع القضائي وأهمها تسليم العقار وملحقاته للمشتري والحق في تنفيذ حكم رسو المزاد لفائدة مشتري العقار.

1- راجع: المادة 762 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- للتفصيل أكثر أنظر: سعيد أحمد شعلة، قضاء النقض في التنفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1997، ص.313.

\*- نلاحظ أن المادة 90 من المرسوم 76-63، تفيد على أن المكلف بإيداع حكم إيقاع البيع بالمحافظة العقارية لتسجيله هو كاتب ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ لا المحافظ العقاري كما ورد في المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذا ما يبين التناقض الموجود بين القوانين.

2- أنظر: أسامة روبي عبد العزيز الروبي، المرجع السابق، ص.137.

3- راجع: المادة 764 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، أنظر في هذا الصدد: ربحاني أحلام، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، دفعة 2009، ص.43.

وكما هو معروف في البيوع الرضائية فإن حق الضمان قائم<sup>(1)</sup>، فهل يكون هذا الحق قائم أيضا

### في البيوع الجبرية؟

رغم سكوت المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن مسألة الحق في الضمان بالنسبة

للراسي عليه المزداد، فإن القانون المدني جاء صريحا في المادة 385 والتي تنص: «لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد»<sup>(2)</sup>، والهدف من وضع هذه القاعدة هو أن البيع القضائي يتم بموجب مزايده علنية تتم تحت رقابة وإشراف القضاء، تضمن الكشف على العيوب الخفية للعقار المباع فلا يستطيع الراسي عليه المزداد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه، لأنه "لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية"<sup>(3)</sup>، قد وقع خلاف فقهي حول ضمان استحقاق العقار: الرأي الأول:<sup>(4)</sup> يرى أنه يحق لمشتري العقار بالمزاد الرجوع على المدين بضمان الاستحقاق للعقار كله أو بعضه للأسباب الآتية:

- لأن المدين يعد بائعا، لذا فيحق للمشتري أن يرجع بالضمان عليه.
- اشتراك المحجوز عليه في إجراءات التنفيذ وإعلامه بقائمة شروط البيع، وكان واجبا عليه إن كان غير متأكد من ملكيته للعقار إبداء ملاحظاته بهذا الخصوص لينبه المشتري بالمزاد، أو يطلب شرط عدم الضمان فإن لم يفعل فهو يرضى بالتزامه بالضمان.
- الرأي الثاني:<sup>(5)</sup> لا يحق لمشتري العقار بالمزاد العلني الرجوع على المدين بضمان الاستحقاق للعقار، لأن المدين في البيع الجبري لا إرادة له في إيقاع البيع.

1- راجع: المادة 384 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

2- الأمر رقم 58-75، نفس المرجع.

3- أحمد ماهر زغلون، وجدي راغب فهمي، يوسف يوسف أبوزير، المرجع السابق، ص.1033.

4- من هذا الرأي: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.ص.786-787.

5- من هذا الرأي: علي أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص.313.

## المطلب الثاني

## إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ

قد يتخلف المشتري الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، في هذه الحالة يرى المشرع الجزائري ضرورة إعادة البيع مجدداً على ذمة مشتري العقار بالمزاد، كما أن المشرع اعتمد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة تتجاوز سدس الثمن الذي رسا عليه المزاد الأول حتى يصل العقار إلى أعلى ثمن رعاية لمصلحة المدين ودائنيه ومنع بيع العقار بثمن بخس<sup>(1)</sup>، وستعرض لهاتين الحالتين في (الفرع الأول)، فالغاية من إجراءات التنفيذ الجبري هي استيفاء الدائن حقه، لذلك وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية خاصة بتوزيع حصيلة التنفيذ وسنتطرق إليها في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## إعادة بيع العقار

إن إتباع إجراءات البيع ورسو المزاد على شخص من غير الممنوعين دخول المزاد، إلا أن ذلك لا يمنع من تجديده في الحالتين الآتيتين :

## أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

بعد إيفاع البيع وصدور حكم رسو المزاد فإنه يجب على الشخص الراسي عليه المزاد أن يقوم بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، وهي مصاريف نقل الملكية وفقاً لما ورد في المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث يجب على الراسي عليه المزاد دفع حال انعقاد الجلسة خمس 5/1 الثمن والمصاريف المستحقة، ويدفع ما تبقى في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة، وإذا امتنع الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد ومصاريف الإجراءات خلال المدة المحددة أعلاه، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام، وإن لم يفعل أعيد البيع بالمزاد العلني من جديد على ذمته<sup>(2)</sup>.

ويتبع في إعادة البيع نفس الإجراءات المنصوص عليها سابقاً فيحدد تاريخ البيع، ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة، ويترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد وبيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر عدة آثار تتمثل في:

1- أنظر: بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004، ص.121.

2- راجع: المادة 757 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، أنظر: سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص.979.

- إلزام المزايد المتخلف بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل مما رسي عليه المزاد من قبل، ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى، وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد الثاني إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بفارق الثمن بين البيع الأول والثاني إن وجد<sup>(1)</sup>.
- ويترتب كذلك عن البيع الثاني ما يترتب عن البيع الأول من التزام المشتري الثاني بدفع الثمن الذي رسا به المزاد الثاني فوراً، وانتقال الملكية للمشتري الجديد من يوم تسجيل الحكم في المحافظة العقارية.
- أما بخصوص التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف، فيرى الفقه أنها لا تسري في حق المدين ودائنيه وتكون باطلة لأنها صدرت من شخص غير مالك للعقار<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس

- أجاز قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 760 إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس، رغبة من المشرع في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا في المرة الأولى، وقد سمح لكل شخص يرغب في تجديد بيع العقار اللجوء إلى المحكمة التي يجري بها التنفيذ وذلك بتقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توفر الشروط التالية:
- أن تتوافر في الطالب أهلية الشراء.
  - أن يكون غير ممنوع من دخول المزايدة.
  - أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري قد بيع بأقل من الثمن الأساسي، وبالتالي إذا بيع العقار بالثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع أو بثمن أعلى منه فلا يمكن إعادة البيع.
  - تعهد العارض في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 6/1 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.
  - أن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع الثمن الكامل مع المصاريف القضائية، والرسوم المستحقة مقابل تقديم وصل بذلك.
  - أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.

1- راجع: المادة 758 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

أنظر في هذا الصدد: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.993.

2- أحمد ماهر زعلون، وجدي راغب فهمي، يوسف يوسف أبو زير، المرجع السابق، ص.1125.

- كانت المادة 399 من قانون الإجراءات المدنية القديم ترتب على رسو المزاد في البيع الجديد أن يبطل بأثر رجعي مرسى المزاد الأول.



- أن يقدم الطلب خلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، ويترتب على هذا العرض إعادة النشر عن مزيدة جديدة حيث يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول، وكذلك تجري المزيدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزيدة الأولى وذلك وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>.

أثارت المادة 761 من نفس القانون احتمال تراجع المزايد الجديد عن طلبه بخصوص إعادة المزيدة، ومتى كان ذلك تعين عليه تقديم طلب يتضمن إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته شريطة ألا يكون حكم رسو المزاد قد صدر، أن يودع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه لدى أمانة ضبط المحكمة مقابل وصل الإيداع، أن يرفق عريضته بالوصل المثبت لإيداعه المبلغ الذي يغطي المصاريف الإضافية التي تسبب فيها، أن يقدم إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### توزيع حصيلة التنفيذ

إن المرحلة النهائية من مراحل التنفيذ الجبري بنزع الملكية هي استثناء الدائن حقه، وهذه المرحلة ليست من خصائص التنفيذ بنزع الملكية وحده بل هي الغاية من إجراءات التنفيذ الجبري في جميع الأحوال<sup>(3)</sup>، فبعد تمام البيع الجبري للمال المنفذ عليه، وبعد توفر الأموال السائلة في يد المحضر فإن لحظة الوفاء للدائنين الحاجزين بحقوقهم تكون قد حانت، وبالتالي كيف سيتم التوزيع عليهم؟<sup>(4)</sup> إما أن يكون التوزيع عن طريق قائمة قضائية أو بدونها وذلك وفقا للشروط الآتية<sup>(5)</sup>:

- يجب أن يتم التوزيع على الدائنين اللذين تم تحديدهم في أمر التخصيص.

- يجب أن يكون الدائنين حاملين لسندات تنفيذية نهائية وتم تبليغها للمدين ليثبتوا حقوقهم.

1- راجع: المادة 760 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- لمزيد من التفاصيل أنظر: حسنين محمد، المرجع السابق، ص.ص. 139-140.

2- راجع: المادة 761 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- للتوضيح أكثر اطلع على: سنقوفة سائح، المرجع السابق، ص. 984.

3- أنظر: حسنين محمد، المرجع السابق، ص. 143.

4- أنظر: أحمد هندي، نبيل عمر، المرجع السابق، ص. 739.

5- راجع في هذا الصدد: قرعيش السعيد، المرجع السابق، ص. 112.

- طلبة أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المرجع السابق، ص.ص. 674-675.

- يجب ألا تكون إجراءات التنفيذ موقوفة بقوة القانون أو حتى بحكم قضائي، وهذا ما نتصوره في حالة حدوث منازعة في التنفيذ.

### أولاً: التوزيع بدون قائمة قضائية

إن توزيع حصيلة التنفيذ في هذه الحالة لا يتم بواسطة القضاء، بحيث يفهم من نص المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط، ففي هذه الحالة لا توجد أي صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ باعتبار أن الدائن لوحده، وبالتالي يستفيد من حصيلة التنفيذ ويستوفي حقه مباشرة سواء كان دائن عادي أو ممتاز، وسواء كانت الحصيلة كافية للوفاء بدينه أو غير كافية وفي هذه الحالة الأخيرة يكون له مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين<sup>(1)</sup>.

وعندما يكون التنفيذ لمصلحة دائنين متعددين، وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع ديونهم فلا تثار أية صعوبة في التوزيع بحيث يستوفي الدائنين حقوقهم مباشرة سواء كان الدائنين حاجزين أو متدخلين في الحجز، بحيث يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو من تكون لديه هذه المبالغ، أن يؤدي لكل دائن حقه إثر تقديمه لسنده التنفيذي.

كما يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين اللذين ليست لهم سندات تنفيذية شريطة موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وبعد تسديد كافة الديون والمصاريف ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، وهذا ما ورد في المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

إذا نظرنا إلى أبعد من الظاهر، نجد أن المشرع الجزائري عدل من الموقف الذي تبناه في المادة 400 من قانون الإجراءات المدنية والمتمثل في إجازته للتوزيع الإتفاقي لحصيلة التنفيذ فإذا كانت الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق دائنين متعددين، غير أنه في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية ففي حالة تعدد الدائنين وكانت الحصيلة غير كافية للوفاء بديونهم فإن توزيع الحصيلة يتم بموجب قائمة قضائية، وفي اعتقادنا أن هذا التراجع لا يحقق نجاعة عملية، وإنما يزيد فقط أعباء إضافية تثقل كاهل القضاء.

1- راجع: المادة 790 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- تعرف هذه الحالة بالتوزيع المباشر أين يستوفي الدائن حقه مباشرة دون الحاجة إلى اتخاذ أية إجراءات تمهيدية لذلك، أنظر في هذا الصدد: عاشور مبروك، المرجع السابق، ص.329.

2- راجع: المادة 791 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

## ثانياً: التوزيع بقائمة قضائية

بالرجوع إلى أحكام المواد 792 و 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن التوزيع بقائمة قضائية يكون في حالة ما إذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية لتغطية ديون كل الدائنين الحاجزين أو المتدخلين في الحجز، فيجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي تم التنفيذ في دائرة اختصاصها، مع إرفاق جدول يتضمن الأموال المحجوزة وكذلك محضر رسو المزاد وفي هذه الحالة يتعين على رئيس أمانة الضبط إخطار رئيس المحكمة كتابياً لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ. في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، تعين على المحضرين القضائيين أو على محافظي البيع، أو كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة<sup>(1)</sup>.

إذا تحققت إحدى الحالتين، يعد رئيس المحكمة المعني قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره من أمين الضبط، بحيث يأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط مع تعليق مستخرج منها، طبقاً للمادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(2)</sup>.

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يعدها رئيس المحكمة بناءً على ما يتضمنه ملف التنفيذ، وما يقدم له من مستندات من ذوي الشأن، فيقوم بإثبات حصيلة التنفيذ التي ستكون محلاً للتوزيع، ويؤخذ بعين الاعتبار في هذه الحصيلة نفقات التنفيذ أي نفقات الحجز والبيع ونفقات إجراءات التوزيع، وعليه أن يرعى في إعداد القائمة المؤقتة قواعد القانون الموضوعي والإجرائي، فالدائنون أصحاب الأولوية يأخذون حقوقهم أولاً بحسب مراتبها حيث يبدأ في التوزيع بالحقوق التي لها أولوية الامتياز حسب ترتيبها، ثم يدرج مختلف ديون الدائنين المتبقين وبيان مقدارها، ليوزع بعد ذلك ما تبقى من المبالغ المحصلة على الدائنين العاديين توزيعاً غراماً أي بنسبة ديونهم<sup>(3)</sup>.

1- راجع: المادة 793، 792 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- راجع: المادة 794، نفس المرجع.

3- في هذا الصدد أنظر: أحمد ماهر زعلون، وجدي راغب فهمي، يوسف يوسف أبوزير، المرجع السابق، ص.ص. 1049-1050.

بعدها يتولى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من قائمة التوزيع المؤقتة بلوحة الإعلانات بالمحكمة لمدة ثلاثين يوماً، ويجوز لكل دائن له سند دين التقدم أمام أمين الضبط خلال (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق لطلب قيده إلى جانب بقية الدائنين، وإن لم يفعل سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع طبقاً للمادة 795 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(1)</sup>، إلا أن هذا التوزيع ليس نهائياً باعتباره تم بقائمة مؤقتة تطرح على أصحاب الشأن لإبداء اعتراضاتهم إن وجدت، حيث أوجبت المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين والمتدخلين بناءً على طلب من يهمله التعجيل بالحضور إلى جلسة التسوية الودية التي تتعقد أمام رئيس المحكمة الذي يتحقق من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وطلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته، فإذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة عن طريق تسوية ودية أثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

كما أثارت ذات المادة حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، فمتى كان ذلك أمر الرئيس على القائمة المؤقتة لتصبح نهائية، وفي كلتا الحالتين يصدر الرئيس أمراً ولائياً إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ لكل دائن حسب القائمة المؤشر عليها<sup>(2)</sup>.

أما إذا تغيب أحد الأطراف من حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، فإن المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجيز توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، ولا يجوز لهذا الأخير تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي تم التأشير عليها من رئيس المحكمة<sup>(3)</sup>.

وفي كل الأحوال إذا لم تحصل التسوية الودية بسبب اعتراض تم على قائمة التوزيع المؤقتة، فإن المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألزمت الرئيس بإصدار أمر يقضي بتثبيت الاعتراض المثار ضمن محضر يعد خصيصاً لهذا الغرض، وعليه الفصل فيه بأمر خلال أجل ثمانية (08) أيام، ويكون هذا الأمر قابلاً للاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي خلال أجل عشرة (10) أيام من صدوره،

1- راجع: المادة 795 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، للتوضيح أكثر أنظر: ریحاني أحلام، المرجع السابق، ص.51.

2- راجع: المادة 796 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، أنظر: سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص.1020.

3- راجع: المادة 797 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

وذلك إذا كانت قيمة المبلغ المتنازع عليه تفوق مائتي ألف (200.000 دج)، وبمفهوم المخالفة- إذا كان المبلغ المتنازع عليه يساوي أو يقل عن تلك القيمة (200.000 دج) يكون الأمر الفاصل فيه غير قابل للطعن بالاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي، وتجدر الإشارة إلى أن الفصل في هذا الاستئناف يتم في أقرب الآجال<sup>(\*)</sup>، كما أن المشرع أعفى الخصوم من التمثيل الوجوب بمحامي أمام المجلس عكس ما هو معروف في الأحوال العادية وذلك نظرا لطبيعة الحجز، وهذا النوع من الاستئناف ليس له أثر موقف لإجراءات التوزيع، ولا يمنع الراسي من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين<sup>(1)</sup>.

كما تجدر الإشارة أنه إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم بها التوزيع في حالة عدم الاتفاق، فبالرجوع للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كالحكم الوارد في المادة 686 منه، نص على أن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف ويقسم الباقي بالمحاصة ويكون التوزيع بحسب درجات الدائنين، ولا يطبق التقسيم بالمحاصة إلا في حالة عدم وجود دائنين لهم الأفضلية باعتبار أن ديونهم مضمونة برهن أو تأمين أو امتياز، وبالتالي لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية<sup>(2)</sup>؛ أما في حالة تعدد الدائنين ولكن ديونهم مختلفة، ففي مثل هذه الحالة ينقص من المبلغ المراد توزيعه مصاريف التنفيذ ويسلم لمن دفعه من الدائنين أولاً، ويوزع الباقي من المبلغ على أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم<sup>(3)</sup>، إذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الامتياز وكانت الأموال غير كافية تقسم بينهم قسمة غرماء، أما إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء<sup>(4)</sup>.

\*- الملاحظ أن المشرع الجزائري كان دقيقاً في تحديد المواعيد المتعلقة باستئناف الأمر الصادر في الاعتراض، وكذا في تحديد الجهة المختصة بقيمة المبلغ المتنازع فيه، ومع ذلك أغفل عن تحديد المدة التي يفصل فيها رئيس المجلس في الاستئناف المعروض عليه واكتفى بالنص على أن الفصل يكون في أقرب الآجال، رغم حساسية وخطورة هذه المرحلة من مراحل التنفيذ. فهل العلة في ذلك أن الاستئناف لا يوقف إجراءات التوزيع؟

في اعتقادنا أن ميعاد الفصل في الاستئناف يلعب دور بالغ الأهمية، لذا كان على المشرع تحديد مدة الفصل بدقة.

1- راجع: المادة 798 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

2- راجع: المادة 686، نفس المرجع، أنظر: ربحاني أحلام، المرجع السابق، ص.53.

3- في هذا الصدد أنظر: بركات علي، المرجع السابق، ص.179.

4- اطلع على: أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص.862.

بعد انتهائنا من دراسة بيع العقار توصلنا إلى أنّ إعداد العقار وتمهيدته للبيع يعتبر من أهم مراحل الحجز العقاري لتضمنه عدة أعمال إجرائية من شأنها أن تكفل حقوق كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز والغير، وتتلخص هذه المرحلة في إيداع المحضر القضائي لقائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة بعد إعدادها متضمنة البيانات المنصوص عليها قانونا، ويلى ذلك الإعلان عن هذا الإيداع إعلانا خاصا وإعلانا عاما موجه إلى الجمهور، وبعدها يفتح باب الاعتراض على هذه القائمة ليتم الفصل فيها من طرف رئيس المحكمة.

أما فيما يخص عملية البيع بالمزاد العلني فإنّ الضمان الذي يهدف المشرع إلى تحقيقه هو بيع العقار بأكبر حصيلة ممكنة، وإشراف القضاء على هذا البيع يكفل ويضمن وصول حصيلة البيع إلى أقصى حد ممكن مما يعزز حضور الدائنين في إستقاء حقهم كاملا من جهة وحماية المدين بتقاضي بيع عقاره بثمن بخس من جهة أخرى.

وعموما فإنّ الحجز العقاري ينتهي بتوزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين وفقا لما هو منصوص عليه قانونا.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الحجز العقاري في القانون الجزائري تبين لنا أن الملكية العقارية التي يتمتع بها المدين ضامنة لديونه تجاه دائئه، مهما كانت صفة المدين سواء كان مدين أصلي أو حائز للعقار أو كفيل عيني، ومهما كانت وضعية العقارات المملوكة له سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة. المشرع الجزائري عند وضعه لعملية الحجز راعى مصالح كلا من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه بتوفير الحماية والضمان لهما، ففيما يخص الحاجز تظهر الحماية التي وفرها له المشرع في الجوانب الآتية:

- منحه امتياز يتمثل في إعلان أمر الحجز للمدين وتسجيله في نفس اليوم خوفا من تصرف المدين في عقاره، ذلك أن إعلان أمر الحجز لا يؤدي إلى اعتبار العقار محجوز، وكذا تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية يؤدي إلى منع المدين من القيام بأي تصرف من شأنه إخراج العقار من ملكه، أو ترتيب حق عيني تبعي عليه وإذا قام به فللحاجز أن يتجاهل ذلك التصرف ويستمر في إجراءات التنفيذ، ولا يكلف نفسه أي عناء برفع دعوى إبطال ذلك التصرف الذي يقع باطلا بقوة القانون، وهذا ما يوفر له الاطمئنان وحماية أكيدة.

- لم يتوقف المشرع الجزائري عند هذا الحد بل قيّد حق المحجوز عليه في استعمال واستغلال عقاره، فإذا كان مثلا العقار أرض زراعية فله زرعها وبيع محصولها وإيداع ثمنها لدى المحضر القضائي أو لدى خزينة المحكمة وجوبا.

- كما أن المشرع عمل إلى تقصير المواعيد نسبيا بغرض عدم استهانة المحجوز عليه بها، مما يعزز من مجال الحماية والضمان الممنوحين للدائن الحاجز.

أما بالنسبة للمدين المحجوز عليه فإن الحماية التي وفرها له المشرع تظهر في الجوانب الآتية:

- لا يستطيع الدائن أن يباشر إجراءات التنفيذ الجبري على العقار وبيعه بطريقة مباشرة دون تحقق علم المدين بذلك، فالمشرع ألزم الدائن الحاجز بإنذار المدين بتسديد ما في ذمته بواسطة محضر قضائي خلال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، وكون المدين يعتبر طرفا في عملية الحجز، فأعلامه بكل إجراء إلزامي على الدائن.

- كما تتجلى هذه الحماية بأن جعل التنفيذ يقتصر كمرحلة أولى على المنقولات ولا يمتد إلى العقارات إلا في حالة عدم وجودها، أو عدم كفايتها باستثناء حالة الدائنين الممتازين.



وبعقد مقارنة بسيطة بين الحاجز والمحجوز عليه نصل إلى نتيجة مفادها أن المشرع أولى حماية واسعة النطاق للحاجز بجعل الملكية العقارية التي يتمتع بها المدين ضامنة في كل الأحوال لديونه، بالمقارنة مع الحماية الممنوحة للمحجوز عليه.

أما فيما يخص عملية البيع فإن الضمان الذي يهدف المشرع إلى تحقيقه هو بيع العقار بأكبر حصة ممكنة، وإشراف القضاء على هذا البيع يكفل ويضمن وصول حصة البيع إلى أقصى حد ممكن، مما يعزز حظوظ الدائن في استفاء حقه بالكامل من جهة، وحماية المدين بتفادي بيع عقاره بثمن بخس من جهة أخرى.

مما لا شك فيه أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد تضمن القواعد الرئيسية للحجز، وهذا ما لمسناه من خلال عدة نواحي نذكر منها:

- إمامه بأغلب القواعد الإجرائية التي تنظم الحجز ابتداء من المصالح الإدارية والقضائية التي تعنى بهذا الشأن ووصولاً إلى القائمين بالتنفيذ، وتظهر هذه الدقة في المواعيد المقررة لخدمة عملية التنفيذ.
- إمكانية التنفيذ على العقارات غير المشهورة، وبذلك يغلق المجال على المدين للتهرب من التنفيذ.
- التدرج في وضعه للقواعد الإجرائية المتعلقة ببيع العقار وتوزيع حصيلته.

إن حقيقة تطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى القواعد الأساسية والرئيسية للحجز لا تعني انعدامه من بعض النقائص، ومن ثمّ فهناك ملاحظات يمكن ذكرها في هذا المجال:

- هناك بعض النصوص القانونية التي يسودها الغموض والنقص، فهي لم تفصل تفصيلاً دقيقاً في بعض الإجراءات، وأمام غياب الإجهاد القضائي ظهرت الصعوبة في تطبيقها ووصل الحدّ إلى الاختلاف في تطبيقها من محكمة إلى أخرى وهذا ما يثبت الواقع العملي حالياً، وهنا نتساءل عن الفائدة من سن قانون جديد إذا كان سيعقد عملية الحجز أكثر؟

- إن النصوص القانونية التي تنظم عملية الحجز على العقارات غير المشهورة تثير عدة إشكالات وأبرزها يتمثل في قيد الحجز الوارد عليها أمام أمانة ضبط المحكمة، فنجد المشرع قد حول المحكمة إلى جهة إدارية، وهنا يثار التساؤل من جديد حول الدور الفعلي للمحكمة؟

ما يمكن ملاحظته كذلك هو أن إجراءات حجز العقار هي إجراءات صعبة ومعقدة بغض النظر عن المراحل التي وصل إليها التنفيذ مما يرهق عاتق الأطراف ويمكن إرجاع هذا التعقيد في الإجراءات إلى القيمة الاقتصادية للعقار.

وعليه فبعد الخوض في دراسة هذا الموضوع نخلص إلى ضرورة إيجاد الحلول العملية من أجل النهوض بعملية الحجز الوارد على العقار، وفي اعتقادنا أن بعض هذه الحلول تتمثل في:

- ضرورة تعديل وتصحيح ماورد من غموض وأخطاء في النصوص الخاصة بالحجز العقاري، وذلك بالاعتماد على الجانب العملي والتطبيقي لعملية الحجز من جهة، والاعتماد على التشريع الفرنسي من جهة أخرى لاعتباره من بين أهم التشريعات الفعالة في هذا المجال.
- التوسيع من سلطات المحضرين القضائيين في مباشرة أعمالهم، مثل تمكينهم من طلب الاستعانة بالقوة العمومية بإجراءات بسيطة وسريعة بدلا من الوضع الحالي، فالمحضر الذي يطلب تسخير القوة العمومية من وكيل الجمهورية قد يستغرق مدة طويلة نسبيا مما يفوت عليه فرصة توقيع الحجز في حينه وفي ظروف مناسبة.
- الاستمرار في العمل بالنصوص القانونية المنظمة للحجز الوارد على العقارات غير المشهورة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني، وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية من جهة، ونفاذي الإشكالات والصعوبات التي يثيرها الحجز عليها من جهة أخرى.

وعليه نقول أنّ الاهتمام بالحماية التنفيذية هي من أهم مميّزات دولة القانون، ومن أهم الضمانات لفعالية الاقتصاد، وعليه فما الجدوى من الاعتراف بالقانون والذي يسهر القضاء على تطبيقه، إذا لم يجد طريقا له للتنفيذ في الواقع العملي.

الملاحق

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء: بجاية

محكمة: بجاية

مكتب الرئيس

رقم الترتيب .../.../....

### أمر بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني

نحن ..... رئيس محكمة بجاية.

بعد الاطلاع عل طلب السيد(ة):.....، بواسطة الأستاذ..... المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة بجاية.

المودع بتاريخ :.../.../....

المتضمن: طلب تحديد جلسة البيع بالمزاد العلني.

بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالطلب وهي:

- النسخة التنفيذية للقرار الصادر عن الغرفة الجزائرية لمجلس قضاء بجاية بتاريخ.../.../....، فهرس رقم .../..

- نسخة من محضر حجز على العقار الصادر بتاريخ.../.../.... تحت رقم.../...، فهرس رقم.../..

- نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز العقاري المحرر في.../.../....

- نسخة من محضر حجز على العقار في.../.../.... مشهر بالمحافظة العقارية ب بجلية بتاريخ.../.../.... حجم.. رقم...

- قائمة الشروط المحررة في.../.../.... مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ.../.../.... تحت رقم.../..

- محضر إيداع قائمة شروط البيع مؤرخ في.../.../.... تحت رقم.../...، فهرس رقم.../..

- نسخة من تقرير خبرة (تقييم عقار) محررة في.../.../.... مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ.../.../.... تحت رقم.../..

وبعد الاطلاع على أحكام المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه من المقرر قانوناً أنه إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، طبقاً للمادة 747 أعلاه.

### لهذه الأسباب ومن أجلها

نأمر بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني يوم.../.../... على الساعة...، بمقر محكمة بجاية، قاعة الجلسات رقم..

حرر بمكتبنا في: .../.../...

رئيس المحكمة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء: بجاية

محكمة: بجاية

مكتب الرئيس

رقم الترتيب .../.../....

### أمر بتعيين قاضي للإشراف على عملية البيع بالمزاد العلني

نحن ..... رئيس محكمة بجاية.

بعد الاطلاع على طلب السيد(ة):.....، بواسطة الأستاذ..... المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة بجاية.

المودع بتاريخ: .../.../....

المتضمن: طلب تعيين قاضي لجلسة بيع العقار بالمزاد العلني.

بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالطلب و هي :

- النسخة التنفيذية للقرار الصادر عن الغرفة الجزائرية لمجلس قضاء بجاية بتاريخ.../.../....، فهرس رقم ..../..

- نسخة من أمر بإيقاع الحجز على العقار الصادر عن رئيس محكمة بجاية بتاريخ .../.../.... تحت رقم.../.../...، فهرس.../.../..

- نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز العقاري المحرر في.../.../....

- نسخة من محضر حجز على العقار في.../.../.... مشهر بالمحافظة العقارية ب بجاية بتاريخ .../.../.... حجم.. رقم...

- نسخة من قائمة شروط البيع المحررة في.../.../.... و المودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ.../.../.... تحت رقم.../.../..

- نسخة من محضر إيداع قائمة شروط البيع المحرر بتاريخ .../.../.... من طرف رئيس أمانة ضبط المحكمة.

- نسخة من أمر بتعيين خبير لتحديد السعر الافتتاحي للعقار صادر عن رئيس محكمة بجاية بتاريخ .../.../....، تحت رقم.../.../...، فهرس رقم.../.../..

- نسخة من أمر بتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه طبقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالتالي تعيين قاضي لرئاسة جلسة البيع بالمزاد العلني.

وبعد الاطلاع على أحكام المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

حيث أنه من المقرر قانونا أنه إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، طبقا للمادة 747 أعلاه.

### لهذه الأسباب ومن أجلها

نأمر بتعيين القاضي ..... لرئاسة والإشراف على البيع بالمزاد العلني للعقار الخاص بالعارض ضده المدين.....، على الأرضية المشاعة التي أنابت له عن أبيه المرحوم..... وتتمثل حدودها كالاتي: من الشمال:.....، من الجنوب:.....، من الشرق:.....، من الغرب:.....

كما يوجد هذا العقار و يمتد و يسترسل مع جميع منافعه ومرافقه وارتفاقاته السلبية والايجابية من دون أي استثناء ولا تحفظ.

حرر بمكتبنا في:../..../...

رئيس المحكمة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مجلس قضاء: بجاية

محكمة: بجاية

مكتب الرئيس

رقم الترتيب .../.../....

### أمر بتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي

نحن ..... رئيس محكمة بجاية.

بعد الاطلاع عل طلب السيد(ة):.....، بواسطة الأستاذ..... المحضر القضائي بدائرة اختصاص محكمة بجاية.

المودع بتاريخ: .../.../....

المتضمن: طلب استصدار أمر على عريضة من أجل تقدير مصاريف التنفيذ والأتعاب.

بعد الاطلاع على طلب العارض.....، المقدم بواسطة الأستاذ..... المحضر القضائي، حيث أنه من المقرر قانونا أنه يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي، بموجب أمر على عريضة.

حيث أن العارض قدم ما يبرر المصاريف والأتعاب المطلوب تقديرها مما يتعين الاستجابة لطلبه.

#### لهذه الأسباب ومن أجلها

نأمر بتقدير المصاريف الإضافية لإجراءات التنفيذ و أتعاب المحضر القضائي بمبلغ .....دج، تضاف الى المبالغ المحددة بموجب الأوامر المؤرخة: الأول ../.../... تحت رقم ../... والمقدر ب .....دج، والثاني في ../.../... تحت رقم ../... والمقدر ب.....دج، والثالث في ../.../... تحت رقم ../... والمقدر ب.....دج. ليصبح المبلغ الإجمالي لمصاريف التنفيذ ب .....دج.

حرر بمكتبنا في: ../.../..

رئيس المحكمة



## طلب استصدار أمر على عريضة من أجل حجز ما للمدين لدى الغير

عريضة إلى السيد رئيس محكمة .....

من أجل استصدار أمر على عريضة من أجل حجز ما للمدين لدى الغير

طبقا للمواد 667-668 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

**لفائدة:** ..... ، الساكن ب .....

الموكل عنه الأستاذ .....

**ضد:** ..... ، الساكن ب .....

### ليطب للسيد الرئيس

يتشرف العارض عن طريق وكيله الأستاذ ..... أن يعرض عليكم ما يلي:

- للطالب في ذمة المطلوب مبلغ مالي قدره ..... دج مقابل الدين زائد..... دج تعويض أي مبلغ إجمالي ..... دج وهذا بموجب حكم صادر عن محكمة ..... - القسم التجاري - بتاريخ ..../..../.... تحت رقم فهرس ..../.... مهور بالصيغة التنفيذية.
- أن العارض سعى إلى تنفيذ هذا الحكم بواسطة المحضر القضائي الأستاذ..... الكائن مكتبه بشارع .....
- أن المحضر القضائي قام بتبليغ الحكم للمطلوب وجه له تكليف بالوفاء وهذا بتاريخ ..../..../.... إلا أن المدعي عليه لم تمتثل وعليه حرر نفس المحضر القضائي محضر امتناع عن التنفيذ بتاريخ ..../..../....
- وعليه عملا بنص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الطالب يلتمس منكم سيدي إصدار أمر يقضي بتوقيع حجز بواسطة المحضر القضائي القائم بالتنفيذ الأستاذ..... على حساب المطلوب الحالي..... و لمفتوح على مستوى ..... ، وذلك بقصد تمكين الطالب من استفاء حقوقه بموجب السند التنفيذي المذكور أعلاه.

مع كل التحفظات

عن الطالب وكيله

## محضر إعلان بيع عقار محجوز بالمزاد العلني

طبقا للمادة 750 من ق إ م إ

بتاريخ ..../..../....

نحن الأستاذ/.....، محضر قضائي لدى محكمة.....، مجلس قضاء.....

الكائن مكتنبا ب : .....

نعلم ببيع عقار محجوز بالمزاد العلني يوم ..../..../.... على الساعة ..... بقاعة الجلسات رقم (..) بمحكمة .....

السند التنفيذي للقرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ ..../..../....، رقم ..../....

وتنفيدا لأمر السيد رئيس محكمة.....، المؤرخ في: ..../..../....، فهرس رقم: ..../....

**لفائدة:**.....، الساكن ب .....

**ضد:**.....، الكائن موطنه ب .....

### تعيين العقارات المعنية بالحجز:

\* **العقار الأول:** النصف في الشيوخ من ملكية عقارية كائنة بالمكان المسمى ....., بلدية.....، دائرة...، ولاية.....، تتكون من قطعة ترايبية ذات طبيعة بستانية مساحتها تبلغ... هكتار تقريبا، تحمل رقم ... من مخطط تخصيص الأماكن، شيدت عليها بناية للسكن بمحاذاة الطريق، تتكون من طابق أرضي بجانب الطريق و يحتوي على .. غرف، وطابق علوي بجانب البستان يتكون من غرف.

السعر الافتتاحي هو:.....دج

\* **العقار الثاني:** يتمثل في قطعة ترايبية ذات طبيعة زراعية، تقدر مساحتها ب .....آر، ومحدودة من الشمال.....، من الجنوب.....، من الشرق.....، من الغرب.....

السعر الافتتاحي هو .....

يمكن الاطلاع على قائمة شروط البيع لدى المحضر القضائي أو بأمانة الضبط لدى محكمة.....

المحضر القضائي

قباضة الضرائب

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة العدل

مجلس قضاء بجاية

محكمة بجاية

الأستاذ .....

محضر قضائي

### محضر حجز على عقار

ملف رقم: ..../..

السكان ب.....بلدية.....، دائرة بجاية، ولاية بجاية.

ضد :

السكان ب.....بلدية.....، دائرة ....., ولاية بجاية.

بتاريخ :

نحن الأستاذ/..... محضر قضائي لدى محكمة بجاية، مجلس قضاء بجاية، الموقع أدناه.

بناء على طلب السيد:

وبموجب القرار المؤرخ ..../..

ونظرا لمحضر التكليف بالوفاء، المحرر من طرفنا بتاريخ ..../..

ونظرا لمحضر تبليغ تكليف بالوفاء، المحرر من طرفنا بتاريخ ..../..

ونظرا لمحضر تبليغ السند التنفيذي، المحرر من طرفنا بتاريخ ..../..

ونظرا لمحضر امتناع عن التنفيذ، المحرر من طرفنا بتاريخ ..../..

ونظرا لأمر بالحجز التنفيذي على المنقولات الصادر عن رئيس محكمة بجاية في ..../../. تحت رقم  
...../...

ونظرا لمحضر تبليغ أمر على عريضة المؤرخ بتاريخ ..../../. ....

ونظرا لمحضر تثبيت عدم وجود المؤرخ في ..../../. ....

ونظرا لأمر الحجز على العقار الصادر عن رئيس محكمة أقبو بتاريخ ..../../.، فهرس رقم:...../.....  
والذي يرخص بإجراء الحجز على العقار في حدود مبلغ .....دج بالإضافة إلى مصاريف التنفيذ  
والحقوق التناسبية المستحقة.

...../.....

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولاً\_ المراجع باللغة العربية:

### 1- الكتب:

- أبو الوفا أحمد، مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار النهضة العربية، مصر، 2007.
- أبو الوفا أحمد، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2007.
- أحمد ماهر زغلون، يوسف أبو زير، وجدي راغب فهمي، أصول التنفيذ الجبري القضائي، دار أبو المجد للطباعة، مصر، 2008.
- أحمد هندي، نبيل عمر، التنفيذ الجبري، الدار الجامعية الجديدة، مصر، 2002.
- أسامة روبي عبد العزيز الروبي، التنفيذ الجبري على العقار وفقا لأحكام قانون التمويل العقاري، الطبعة الأولى؛ دار النهضة العربية، مصر، 2005.
- إسماعيل إبراهيم الزياي، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، 1997.
- بلغيث عمارة، التنفيذ وإشكالاته، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004.
- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- بريرة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثالثة؛ منشورات بغداوي، الجزائر، 2009.
- بركات علي، التنفيذ على العقارات طبقا لقانون التمويل العقاري، دار النهضة العربية، مصر، 2006.
- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية؛ الجامعة المفتوحة للنشر، ليبيا، 1997.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- حمدي باشا عمر، قاعدة الأثر النسبي للشهر والاستثناءات الواردة عليها، الطبعة الثالثة؛ دار هومة، الجزائر، 2007.

- حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967.
- خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، لبنان، 2000.
- خليل أحمد، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة؛ دار هومة، الجزائر، 2007.
- سعيد أحمد شعالة، قضاء النقص في التنفيذ والحجز، منشأة المعارف، مصر، 1997.
- سنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- شوشاري صلاح الدين، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، الطبعة الأولى؛ دار الثقافة، الأردن، 2009.
- طلبة أنور، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقتية، المكتب الجامعي، مصر، 1996.
- طلبة أنور، إشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006.
- طلعت محمد دويدر، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، 1994.
- عبد الباسط جمعي، أمال الفزيري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، مصر.
- عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الثانية؛ دار النهضة العربية، مصر، 2004.
- علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.
- فلالي علي، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2008.
- محمود السيد عمر التحياوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2001.
- محمود السيد عمر التحياوي، النظام القانوني للحجز، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2003.
- محمود محمود إبراهيم، التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، مصر، 1983.
- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى؛ الدار الجامعية، مصر، 1996.
- نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري في القانون اللبناني، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2004.

- نزيه نعيم شلالا، المرتكز في دعاوي الحجز العقاري، الطبعة الأولى؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.

- والي فتحي، قانون القضاء المدني، دار النهضة العربية، مصر، 1986.

- والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقا لقانون المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، مصر، 1975.

## 2- المذكرات العلمية:

- القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2003.

- ريحاني أحلام، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة التخرج لنيل شهادة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.

- قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة سوق أهراس، 2008.

## 3- المقالات العلمية:

- الغوثي بن ملحمة، "الحجز العقاري"، المجلة القضائية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

- زروقي ليلى، "إجراءات الحجز العقاري"، المجلة القضائية، العدد الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997.

- سرايش زكريا، "خيارات الحائز في مواجهة التنفيذ على العقار المرهون"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد الثاني، كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2010.

## 4- الملتقيات العلمية:

- لوصيف نجاة، "الحجز على العقارات غير المشهورة"، أعمال الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير مشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2009.



## 5- النصوص القانونية:

### - النصوص التشريعية:

- قانون رقم 03-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج، ر، ع 11، صادر في 2006.

- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 23 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ع 21، صادر في 25-02-2008.

- أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج، ر، ع 78، صادر في 30-09-1975، معدل ومتمم.

- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، ع 92، صادر في 18-11-1975.

### - النصوص التنظيمية:

- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج، ر، ع 30، صادر في 13-09-1976، معدل ومتمم.

## 5- الاجتهادات القضائية:

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 53790 مؤرخ في 26 أكتوبر 1989، المجلة القضائية، العدد 04، الجزائر، 1990.

- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 73271 مؤرخ في 21 أكتوبر 1990، المجلة القضائية، العدد 01، الجزائر، 1992.

- المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 19600 مؤرخ في 10 ديسمبر 1997، المجلة القضائية، العدد 02، الجزائر، 1997.

## ثانيا- المراجع باللغة الأجنبية:

### - Ouvrages:

-BOULARBAH Hakim, droit judiciaire privé, (la saisie exécutif sur l'immobilier), 1<sup>ere</sup> édition, 2008.

-CLAUD Bernnare, vois d'exécutions, Dalloz, Paris, 4<sup>ème</sup> édition, 2007.

-CUCHE Paul, VINCENT Jean, vois d'exécutions, Dalloz, Paris, 2<sup>ème</sup> édition, 1970.

-ROLAND Tendler, les vois d'exécutions, ellipses, Paris, 1998.

# الفهرس

## الفهرس

الموضوع:	الصفحة:
مقدمة.....	1
الفصل الأول: الحجز على العقار .....	4
المبحث الأول: إجراءات حجز العقار .....	5
المطلب الأول: حجز عقار المدين الأصلي .....	5
الفرع الأول: استصدار أمر الحجز .....	6
أولاً: إجراءات استصدار أمر الحجز .....	6
ثانياً: المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز .....	6
ثالثاً: البيانات الأساسية لأمر الحجز والجزاء المترتب عن تخلف أحدها .....	7
1: البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز .....	7
2: الجزاء المترتب عن تخلف البيانات الأساسية في أمر الحجز .....	9
الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز .....	9
أولاً: الشخص القائم بالتبليغ .....	10
ثانياً: الأشخاص الواجب تبليغهم بأمر الحجز .....	11
ثالثاً: الجزاء المترتب عن عدم تبليغ أمر الحجز .....	11
الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية .....	11
المطلب الثاني: حجز عقار غير المدين الأصلي .....	15
الفرع الأول: حجز عقار الحائز .....	15

15	أولاً: تعريف الحائز .....
16	ثانياً: إنذار الحائز بالدفع.....
18	ثالثاً: آثار تبليغ الإنذار .....
18	الفرع الثاني: حجز عقار الكفيل العيني .....
20	المبحث الثاني: العقارات محل الحجز والآثار المترتبة عنه.....
20	المطلب لأول: العقارات المشهورة والعقارات غير المشهورة .....
21	الفرع الأول: العقارات المشهورة .....
22	الفرع الثاني: العقارات غير المشهورة.....
23	أولاً: العقارات غير المشهورة المعنية بالحجز .....
23	1: العقارات ذات مقرر إداري .....
23	2: العقارات ذات عقود عرفية ثابتة التاريخ.....
24	ثانياً: الطابع الخاص لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة .....
26	المطلب الثاني: آثار حجز العقار .....
26	الفرع الأول: تقييد حق التصرف في العقار المحجوز .....
27	الفرع الثاني: تقييد حق استغلال أو تأجير العقار المحجوز .....
28	الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز .....
29	أولاً: بالنسبة للثمار المدنية .....
29	ثانياً: بالنسبة للثمار الطبيعية.....
33	الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز .....

34	المبحث الأول: التمهيد لبيع العقار .....
34	المطلب الأول: إجراءات التمهيد للبيع .....
34	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع .....
35	أولاً: الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع .....
35	ثانياً: البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع والجزاء المترتب عن تخلف أحدها .....
35	1: البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع .....
37	2: الجزاء المترتب عن تخلف إحدى البيانات الإلزامية لقائمة شروط البيع .....
38	الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع و الإعلان عنها .....
38	أولاً: إيداع قائمة شروط البيع .....
38	1: المحكمة المختصة بالإيداع .....
39	2: إجراءات إيداع قائمة شروط البيع .....
40	ثانياً: الإعلان عن قائمة شروط البيع .....
40	1: الإعلان الخاص .....
41	2: الإعلان العام .....
42	المطلب الثاني: المنازعات الفرعية في التنفيذ على العقار .....
42	الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع .....
42	أولاً: النظام الإجرائي للاعتراض .....
43	1: شكل الاعتراض وميعاد تقديمه .....
44	2: الجهة القضائية المختصة بالفصل في الاعتراض .....

45	.....ثانيا: النظام الموضوعي للاعتراض
45	.....1: الملاحظات على قائمة شروط البيع
45	.....2: بطلان إجراءات التنفيذ السابقة
46	.....3: الطلبات المتعلقة بالتنفيذ
48	.....الفرع الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية
48	.....أولا: شروط رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
49	.....ثانيا: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
49	.....ثالثا: آثار رفع دعوى الاستحقاق الفرعية
51	.....المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني
51	.....المطلب الأول: إجراءات المزايدة والحكم برسو المزداد
51	.....الفرع الأول: إجراءات المزايدة
52	.....أولا: الإجراءات السابقة عن جلسة المزايدة
54	.....ثانيا: الإجراءات المتبعة بجلسة المزايدة
54	.....1: إفتتاح جلسة المزايدة
57	.....2: الشروع في بيع العقار
58	.....الفرع الثاني: الحكم برسو المزداد
59	.....أولا: الطبيعة القانونية للحكم برسو المزداد
61	.....ثانيا: آثار الحكم برسو المزداد
61	.....1: الالتزام بدفع الثمن

61	.....	2: انتقال الملكية
62	.....	3: تطهير العقار
62	.....	4: الحق في الضمان
64	.....	المطلب الثاني: إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ
64	.....	الفرع الأول: إعادة بيع العقار
64	.....	أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد
65	.....	ثانياً: إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس
66	.....	الفرع الثاني: توزيع حصيلة التنفيذ
67	.....	أولاً: التوزيع بدون قائمة قضائية
68	.....	ثانياً: التوزيع بقائمة قضائية
72	.....	<b>خاتمة</b>
.....	.....	<b>الملاحق</b>
75	.....	<b>قائمة المراجع</b>
.....	.....	<b>الفهرس</b>