



جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون الخاص

## الحجز على العقارات غير المشهورة

مذكرة لنيل شهادة الماستري في الحقوق

تخصص: القانون الخاص

تحت إشراف:

د. بهلولي فاتح

من إعداد الطالبتين:

- بوبرقة أمال
- بن جليلي وسام

### لجنة المناقشة:

جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....رئيسا

الأستاذ

د. بهلولي فاتح ، أستاذ محاضر قسم أ، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....مشرفا

جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية.....ممتحنا

الأستاذة

السنة الجامعية 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر وتقدير

نتقدّم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ " بهلولي فاتح " لتفضله بالإشراف على هذه المذكرة، حيث كان لصبره وسعة صدره وتدقيقه وإبداء ملاحظاته السديدة الأثر الواضح في إخراج هذا العمل وفقه الله وجزاه خير الجزاء.

ونتقدم بالشكر والإحترام إلى " لجنة المناقشة " التي قبلت تقييم هذا العمل والتي سيكون لملاحظاتهم القيمة اثرا نوعيا على هذه المذكرة.

ولا يفوتنا في هذا المقام أن نتقدّم بكل الشكر والعرفان لجميع الأساتذة بكلية الحقوق الذين لم يبخلوا علينا بتوجيهاتهم ونصائحهم خاصة الذين رافقونا خلال مسارنا الجامعي.

والحمد لله العلي العظيم الذي وفقنا لإنجاز هذه المذكرة.

# إِهْدَاء

بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها التعب والفرح، ها أنا اليوم على  
عتبت تخرجي فالحمد لله قولاً وفعلاً ورضاً على فرصة البدايات وبلوغ النهايات.  
أهدي ثمرة هذا الجهد إلى التي ساندتني ودعمتني بلا حدود وأعطتني دون مقابل،  
التي سهلت لي الشدائد بدعائها، إلى السراج الذي أنار لي الطريق  
" أمي الغالية " حفظها الله.

إلى من ساندتني بكل حب عند ضعفي وأزاحت عن طريقي المتاعب ممهدة لي  
الطريق زارعة الثقة والإصرار بداخلي " أختي".  
إلى من شدّ الله به عضدي فكان خير معين " أخي".  
وختاماً إلى كل فرد من عائلة "ياسع" كلّ بإسمه ومقامه.

بوقرة أمال

# إِهْدَاءٌ

إلى الوالدين الكريمين عرفانا بجميلهما والتماسا  
لرؤاهما وتقديرا لتضحياتهما.

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد عرفانا منا  
بكل ما قدموه من عون.

إلى أستاذي المحترم الذي ساعدني ودعمني في إنجاز  
هذه المذكرة الأستاذ المحترم بهلولي فاتح  
إلى كل طالب علم.

## قائمة بأهم المختصرات

أولاً: باللغة العربية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د.ب.ن: دون بلد نشر.

د.س.ن: دون سنة نشر.

د.د.ن: دون دار نشر.

ص: صفحة.

ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة.

د.ج: دينار جزائري.

ثانياً: باللغة الأجنبية:

P : Page

PP : page page

V : Voir

# مقدمة

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

فالقواعد القانونية لهذا القانون تخاطب بأوامرها إرادة الأفراد، وتعول في تنفيذها أساسا على سلوكهم المختار بمحض ارادتهم، إلا أن هذه الحالات لا تتحقق في حالات كثيرة ولأسباب متعددة ومختلفة، فقيام الالتزام مثلا يترتب عليه وجوب تنفيذه، وبالتالي فذمة المدين لا تبرأ إلا بتنفيذ التزامه، سواء كان هذا التنفيذ اختياريا من طرف المدين، وذلك بأن يقوم طواعية بتنفيذ الالتزام الواقع على عاتقه، فإذا فعل ذلك لا يطرح أي إشكال، لكن قد يماطل المدين ويمتنع عن تنفيذ التزامه في الوفاء، ففي هذه الوفاء يجوز للطرف المتضرر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي تجريه السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته على اعتبار أنه في العصر الحديث، عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس، أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه، وعليه فإن من بيده سند تنفيذي لا بد أن يسلمه إلى المحضر القضائي باعتباره الجهة القضائية المختصة لبدء في إجراءات التنفيذ، حماية لحقه ولحق مدينه وكذا الغير وبناء عليه فإن الحماية القضائية المطلوبة تتحقق.

والحجز التنفيذي هو الآخر على نوعين حجز تنفيذي على المنقول، وحجز تنفيذي على العقار، وتجدر الإشارة إلى أنه يتم التنفيذ أولا على منقولات المدين، فإن لم توجد أو كانت غير كافية ينتقل الدائن إلى التنفيذ على العقارات، عن طريق ما يسمى "الحجز العقاري" باستثناء أصحاب التأمينات العينية الذين لهم سندات تنفيذية فيمكن لهم التنفيذ مباشرة على عقارات المدين دون شرط عدم كفاية المنقولات، بغض النظر عن وجود أو عدم وجود أموال منقولة لدى المدين.

والأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، واستثناءً جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة، وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن تنظيم شهر الحقوق، إنما يتضمن الثقة في المعاملات، ولقد ظلت التصرفات بشتى أنواعها سنين طويلة لا تخضع لأي إجراء شكلي، ونظرا لما للملكية العقارية من دور أساسي في التنمية الشاملة للدول، وما يعكسه تنظيم واستقرار المعاملات العقارية من رقي وازدهار على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

ويهدف الشهر العقاري إلى إحاطة الكافة وعلى الأخص من له مصلحة، علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، إذ يمكن من الوقوف على مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق وتاريخ نشوئها، حتى إذ ما أقدم الشخص على التعامل في هذا العقار، كان على بيّنة من أمره وعلى يقين من تحقيق المصلحة المقصودة، فالشهر العقاري يهدف إذن إلى تنظيم هوية كل عقار، بشكل يشبه إلى حدّ كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص.

تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نظم أحكامه في الباب الخامس تحت عنوان " في الحجوز" وذلك من المواد 721 إلى 765 من نفس القانون.

يعتبر الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة من التعديلات الهامة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، التي من شأنها تعزيز حظوظ الدائن في استيفاء حقّه، رغم ما يثيره من إشكالات بسبب غياب الشهر العيني للعقار، الذي يشكل ضمانا أساسية للدائن في عملية التنفيذ، وذلك بسماع المشرع الجزائري ببيع العقار المحجوز الغير مشهر

ونصّه على ذلك في الفصل السادس من نفس الباب المذكور أعلاه، وذلك في المواد 766 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهو الذي يهمنّا في دراستنا هذه، واخترناه كموضوع للبحث.

تبرز أهمية موضوع الحجز على العقارات غير المشهورة من ناحيتين، من الناحية النظرية وذلك من خلال توضيح كل ما يحيط بالحجز من إجراءات وآثار، فهو يعتبر من أهم القواعد القانونية ومن أدق المسائل الإجرائية، وأكثرها تعقيدًا، وهو من أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأوسعها، فالتنفيذ على العقار يميّز عن غيره من الحجز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية، وهذا حتّى لا يتم التسرع في نزع ملكية المدين وبيعها، لعله يقوم بالوفاء الاختياري للمدين قبل ذلك.

أما من الناحية العملية لموضوع الدراسة، فتكمن في الوفاء بالالتزامات حيث أصبح من الضروريات للحياة القانونية والاقتصادية، إذ من السهل توقع الأضرار التي تلحق الحياة من اضطرابات إذا ما تخلف المدينون عن الوفاء بالتزاماتهم، لذا منح المشرع الحق لأشخاص محددين حق اللجوء إلى القضاء والمطالبة بالحجز على العقار باعتباره من الوسائل القانونية.

كما أنّه في السنوات الأخيرة قد تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجز العقارية المطروحة على المحاكم الجزائري، وترتّب على ذلك طرح عدّة إشكاليات إجرائية وقانونية على القضاء الجزائري تتعلّق بموضوع الحجز العقاري.

يعتبر موضوع الحجز على العقارات غير المشهورة موضوعا حيويا وهاما باعتباره أحد أهم أنواع التنفيذ، والمرحلة الحاسمة في جدوى المنازعة القضائية والغاية من اللجوء إلى القضاء، حيث يتيح الفرصة للدائن من أجل استيفاء دينه وفي نفس الوقت يحيط المدين بكلّ الضمانات التي من شأنها المحافظة على مصالحه من جهة، ومن جهة أخرى لأنه ينصب على العقار

باعتباره أهم الأموال التي حظيت باهتمام مختلف التشريعات، لكونه يعتبر عنوانًا للثروة والقوة الاقتصادية، وما زاد من تكريس هذه النظرة المتقدمة للملكية العقارية التنظيم التشريعي لأحكام الحجز التنفيذي العقاري، المتسمة بصرامة الشروط وطول الإجراءات بالرغم من مختلف التعديلات التي عرفتها أحكام التنفيذ.

وانطلاقًا مما تقدّم فموضوع الحجز على العقارات غير المشهورة يطرح العديد من الإشكاليات أبرزها:

. هل القواعد التي وضعها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كفيلة بإيقاع الحجز العقاري على العقارات غير المشهورة تحت يد القضاء وبيعه في المزاد العلني بكيفية تضمن حق الحاجز والمحجوز عليه؟

للإجابة على هذه الإشكالية، استدعت طبيعة الموضوع إتباع المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل جملة من النصوص القانونية لا سيما التعرف على مواد قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلى جانب المنهج الوصفي لإبراز إرادة المشرع من خلال النصوص القانونية المستحدثة في الموضوع.

وعن أهداف الدراسة يمكن حصرها فيما يلي:

إزالة كل ما من شأنه أن يعيق إجراءات التنفيذ حفاظًا على مصالح أطرافه.

إبراز القيمة القانونية لعملية الحجز التنفيذي على العقارات الغير مشهورة.

تقديم صورة واضحة وحقيقية حول كيفية الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.

لتحليل إشكالية البحث تم اعتماد التقسيم الثنائي، وذلك من خلال تقسيم الدراسة لفصلين وكل فصل على مبحثين، سوف نتطرق في الفصل الأول إلى الطابع الخاص للحجز على العقارات غير المشهورة، وندرس في المبحث الأول الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة،

وفي المبحث الثاني شروط الحجز على العقارات غير المشهورة، أما فيما يخص المطلب الثاني سنتطرق إلى التنفيذ على العقارات غير المشهورة، وسنعالج إعداد العقار المحجوز عليه للبيع في المزاد العلني هذا في المبحث الأول، وسنعالج رسو المزاد في المبحث الثاني.

# الفصل الأول

## الطابع الخاص للحجز على العقارات غير المشهورة

إن الأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، أما إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة فهي استثناء نظرا للطابع الخاص لهذا الحجز باعتباره يقع على عقارات لم يتم شهرها بالمحافظة العقارية، ولما من هذا الأخير من آثار قانونية بالغة الأهمية.

وقد كان قانون الإجراءات المدنية القديم لا يعترف إلا بالحجز على العقار المملوك بموجب سند رسمي مشهر، ليتم الاستغناء عن هذا الشكل في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي أفرد له المشرع الجزائري الباب الخامس تحت عنوان "في الحجز على العقارات غير المشهورة"، وذلك ضمن قسمين تضمن القسم الأول أحكاما عامة موزعة على ستة مواد من المادة 766 إلى المادة 771 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت بدورها على المواد المتعلقة بالمواد المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة.

سنتعرض في هذا الفصل إلى الطابع الخاص للحجز على العقارات غير المشهورة، والشروط الواجب توفرها فيه وكذا الشروط الأولية لتوقيع الحجز العقاري أو ما يدعى باستصدار أمر الحجز، إضافة إلى تبليغ أمر الحجز، وقيده على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه والآثار المترتبة عنه.

من هذا المنطلق يجب علينا الوقوف على الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة وذلك في المبحث الأول، ووضع العقار تحت يد القضاء في المبحث الثاني.

## المبحث الأول

## الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة

إن الأحكام المتعلقة بالحجز العقاري من المواضيع التي أوردها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 09\08، وذلك لمسأسه بحق الملكية المكرس دستورياً.

الحجز العقاري من الحجز التنفيذية، تناوله المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع في المواد من 721 إلى 774 من ق.إ.م.إ، وهو إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين.

على هذا الأساس تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري لم تكن موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم، والمتمثل في إمكانية الحجز على العقارات غير المشهورة بحيث أخذ المشرع بعين الاعتبار الطابع الخاص لهذا العقار وهو أنه ليس له سند ملكية يثبت صاحبه وطبيعة السند المتعلق بهذا العقار.

للإحاطة أكثر بهذا الموضوع المتمثل في الحجز على العقارات غير المشهورة ارتأينا لتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، تناولنا بالدراسة القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة وذلك في المطلب الأول، وشروط الحجز على العقارات غير المشهورة في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة

قد تبدوا الإجابة عن إشكالية القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة بسيطة إذا ما تعلّق الأمر بالمحركات التي تتضمن تصرفات أو وقائع أو أحكام منشئة لحق عيني عقاري، ولكن يدق الأمر ويصعب لما يتعلق بتلك المحركات التي تتضمن تصرفات أو أحكاما كاشفة أو مقررات لحقوق موجودة أصلا.

كما تثير الوقائع المادية وتلك التي تتعلق بالتغيير المادي للعقار صعوبة في تحديد القيمة القانونية للمحركات التي تتضمنها، إذا أنها مجرد محركات تثبت التغيير الحاصل في التكوين المادي للعقار أو الوحدة العقارية الذي يبقى مشهودا وثابتا بمجرد إلقاء نظرة عليه، ومع ذلك يلزم القانون إشهاره مما يثير بالفعل مشكلة في تحديد القيمة القانونية لهذا التغيير المادي الملموس والمشهود إذا لم يشهر.

ولدراسة القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة، يستوجب أن نتعرض إلى القيمة القانونية للتصرفات المنشئة غير المشهورة في الفرع الأول، والتصرفات الكاشفة غير المشهورة في الفرع الثاني وكذا المحركات غير المشهورة التي تتضمن واقعة مادية كفرع ثالث.

## الفرع الأول

## القيمة القانونية للتصرفات المنشئة غير المشهورة

أخذ المشرع الجزائري بالأثر المنشئ للشهر وقد صرح بذلك في مواضيع عديدة من القانون المدني<sup>1</sup> والقوانين المتعلقة بالشهر حيث ثبت من خلال هذه النصوص أن تخلف الشهر يعطل إنشاء الحق وانتقاله وزواله، إذ أن أيا من ذلك مرهون بإجراء الشهر.

الأثر الوحيد لتخلف الشهر في حالة التصرف المنشئ هو عدم انتقاله ولكن التصرف غير المشهر يبقى محتفظا بقيمته القانونية كتصرف صحيح ومنتج لسائر آثاره المتمثلة في الالتزامات الشخصية الملقاة على عاتق أطرافه<sup>2</sup>.

فعقد البيع العقاري مثلا وإن كان لا ينقل ملكية العقار المبيع للمشتري في حالة تخلف الشهر، فإنه يصح كعقد بيع عقاري ويلتزم بموجبه كلا الطرفين بتنفيذ التزاماتهم المتبادلة، فيكون المشتري ملزما بدفع الثمن كاملا غير منقوص وفي الوقت والمكان المحددين لذلك اتفاقا أو قانونا، كما يكون البائع ملزما بتسليم المبيع<sup>3</sup> وضمان عدم التعرض وضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية.

أما بخصوص الالتزام بنقل الملكية من البائع إلى المشتري فإنه مثله مثل باقي الالتزامات يبقى عالقا في ذمة البائع إلى أن يفي به وينفذه، إذ لا يجوز للبائع التحجج بعدم شهر التصرف

<sup>1</sup> تنص المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم، على: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري".

<sup>2</sup> سالم حماد شعبان الدحوح، الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في البيع العقاري دراسة مقارنة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، 1997، ص200.

<sup>3</sup> سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام الشهر العقاري والسجل العيني، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 2008، ص77.

للتخلص من التزامه بنقل الملكية خاصة إذا كان تخلف الشهر راجعا لتقصيره أو إهماله أو غشه حيث لا يجوز عندئذ أن يستفيد هو من خطأه، وهنا لا بد من تجنب الخط بين عدم الشهر وتخلف الرسمية، فتخلف الرسمية يجعل التصرف العقاري باطلا في القانون الجزائري ومن ثم فقد تقرر أنه لا يجوز إلزام البائع بنقل ملكية العقار المبيع للمشتري ولا إلزامه بإتمام إجراءات البيع، وذلك لكون العقد غير الرسمي باطلا إذا ما تعلق بعقار، وغني عن البيان أن التصرف الباطل هو و العدم سواء، ومن ثم فإنه لا يترتب أي التزامات وبالنتيجة لا يجوز إلزام أطرافه بتنفيذه<sup>4</sup>.

ولكن خلافا لذلك فإن تخلف الشهر لا يؤثر في صحة العقد وانعقاده ومن ثم فإن أطرافه يبقون ملزمين بتنفيذ ما يترتب في ذمتهم من التزامات شخصية متبادلة.

وقد أفاض الفقهاء في هذه المسألة واتفقت آراءهم على أن البائع بعقد غير مشهر يبقى ملزما بنقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري وعليه أن يسعى إلى ذلك بكل عمل مناسب وأن يمتنع عن كل ما من شأنه عرقلة هذا الانتقال ويكون للمشتري أن يلزمه بذلك عن طريق القضاء، بل وأكثر من ذلك فقد يستغني المشتري عن تدخل البائع الممتنع إذا ما صدر له حكم قضائي يقوم مقام عقد البيع في الحالات التي يمكن فيها ذلك<sup>5</sup>.

وغير بعيد عن هذا المفهوم ما تقضي به المادة 361 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن " يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا"، إذ ورد هذا النص من حيث ترتيبه في أول مادة تتناول التزامات البائع ومن ثم فإنه بتطبيق هذا النص على البيع العقاري، فإن البائع يظل ملزما بالسعي إلى شهر البيع والمساهمة في ذلك بكل وسيلة مفيدة كتقديم سند

<sup>4</sup> ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2015، ص588.

<sup>5</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني البيع والمقايضة، الجزء 04، دار التراث العربي، بيروت، 1968، ص 610.

الملكية الأصلي، أو الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة إلى الموثق القائم على تحرير العقد.

وعلى هذا فإنه لا أثر لتخلف الشهر على صحة العقد المنشئ لحقوق عينية عقارية لا سيما عقد البيع العقاري في القانون الجزائري.

## الفرع الثاني

### القيمة القانونية للتصرفات الكاشفة غير المشهورة

التصرفات الكاشفة هي التصرفات التي لا تنشئ حقًا جديدًا أو تعدل حقًا قائمًا، وإنما تقتصر على الكشف عن حق موجود بالفعل أو تأكيده<sup>6</sup>.

أفضل مثال للتصرفات الكاشفة أو المقررة للحقوق عقد القسمة<sup>7</sup> وعقد الصلح وأفضل مثال للأحكام القضائية المقررة أو الكاشفة الحكم بتثبيت القسمة أو تثبيت الصلح والحكم برسو المزاد على أحد الشركاء. أخضع المشرع الجزائري القسمة والصلح إذا ما تعلقا بعقار أو حق عيني عقاري وسواء أتمت هذه القسمة أو هذا الصلح للشهر بموجب عقد أو بموجب حكم قضائي، فالقسمة تقرر للمتقاسم حقه العقاري الذي كان موجودًا سلفًا والذي كان المتقاسم يملكه شائعًا<sup>8</sup>.

والقسمة سواء أتمت بالاتفاق أو بالقضاء تؤدي إلى تغيير الوضعية القانونية والمادية للعقار محل القسمة فإنها تخضع لإلزامية الشهر في القانون الجزائري، هذا ما يجعلنا نتساءل عن القيمة القانونية للقسمة غير المشهورة.

<sup>6</sup>السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، الجزء 09، دار التراث العربي، بيروت، 1967، ص 813.

<sup>7</sup> يراد بالقسمة تلك العملية القانونية التي بمقتضاها يزول الشيوع، وذلك بإخراج المالك من مالك ملك شائع إلى مالك مفرز أي مقسم ومحدد تحديدا ماديا واضح المعالم يستأثر به لوحدته دون مزاحمة أحد الشركاء.

<sup>8</sup>الشيوع هي حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، ومصادر الملكية الشائعة هي نفس أسباب كسب الملكية العقارية.

إن عدم شهر عقد القسمة أو الحكم المثبت للقسمة لا يؤدي إلى إنكار حقوق الأطراف المتقاسمة فينزاع عنهم صفة المالك لما آل إليهم بعد من الأنصبة المفرزة بعد القسمة، وإنما كل ما يترتب عن ذلك هو بقاء حالة الشيوخ قائمة وبقاء كل الأحكام القانونية التي تسري على الملكية الشائعة وإدارتها والتصرف فيها واجبة التطبيق أيضا، فإذا باع أحد الشركاء المتقاسمين نصيبا مفرزا آل إليه بالقسمة قبل إشهارها، فإنه يعتبر وكأنه قد باع جزءا شائعا وليس جزءا مفرزا<sup>9</sup>.

تأسيسا على هذا فإن عدم شهر القسمة يفقد القسمة كل قيمة قانونية عملية ويجعلها كأن لم تكن في مواجهة الغير وحتى بين الشركاء المتقاسمين أيضا، ولكن يجوز لأي شريك متقاسم أن يسعى إلى إشهارها بالشكل الذي تمت عليه سواء بسعيه إلى إشهار عقد القسمة الودية أو إلى إيداع الحكم المثبت للقسمة لدى أحد مكاتب التوثيق من أجل إشهاره. أما التصرفات التي يجريها الشركاء قبل الشهر فتسري عليها أحكام المادة 714 وما يليها من القانون المدني<sup>10</sup>.

### الفرع الثالث

#### القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة التي تتضمن واقعة مادية

تنص المادة 25 من المرسوم 63/76 على أنه: "كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها"<sup>11</sup>، يفهم من هذا النص أن المشرع لم يكتف بإشهار التصرفات والأحكام والوقائع القانونية التي تؤدي إلى تغيير وضعية الوضعية القانونية للعقارات، وإنما أخضع لإلزامية الشهر أيضا كل ما من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في الوضعية المادية للعقار،

<sup>9</sup>السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية، مرجع سابق، ص 394.

<sup>10</sup>الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>11</sup>مرسوم تنفيذي رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 30، صادر

13 سبتمبر 1976.

بزيادة مساحته أو تجزئتها أو قسمتها أو تغيير شكلها من أراضٍ إلى مباني أو العكس وذلك بصرف النظر عن سبب أو مصدر هذا التغيير، سواء أكان ناتجاً عن عمل مادي بحت كالبناء أو الهدم أم كان ناتجاً عن واقعة قانونية كالاتصاق أو الاستيلاء أو التقادم المكسب أو غيره. والحكمة من إخضاع مثل هذه الأعمال والوقائع للشهر هو تمكين الغير من الاطلاع على الوضعية المادية الحقيقية للعقارات وتمكين المحافظ العقاري قبل ذلك من متابعة كل ما يلحق العقار من تغيير بغرض تحيين السجل العقاري وإعطاء بياناته دقة ومصداقية من خلال مسابته الآنية لكل تغيير ولو كان مادياً، وهذا في الأخير ما يحقق الثقة والائتمان المرجوان من تطبيق نظام الشهر العيني.

غير أن ما يثير التساؤل هو القيمة القانونية للمحركات والوقائع والأعمال المادية التي تؤدي إلى مثل هذا التغيير المادي إذا لم تشهر، بالرجوع إلى المادة 25 والمادة 31 من نفس المرسوم<sup>12</sup>، فإنه يمكن القول بأن المشرع الجزائري أوجب شهر التغيير المادي الذي يلحق العقارات لكنه لم يبين ما يترتب على إغفال الشهر.

والحقيقة أن أثر عدم الشهر في هذه الحالات لا يمكن أن يكون مثل الأثر المترتب عن عدم شهر التصرفات الناقلة أو المنشئة للحقوق لأنه من الناحية العملية لا يمكن إنكار الواقع المادي الثابت في الوجود لمجرد إغفال إجراء شكلي يتم على وثائق وداخل مصالح إدارية، ولكن يمكن أن يؤدي إغفال الشهر إلى استحالة التصرف في العقار وفق الوضع المادي الجديد غير المشهر لأن هنالك بعض الوثائق الإدارية الملحقة التي يشترط القانون إرفاقها بالوثائق الأساسية في كل تصرف كالجداول الوصفية للتجزئة أو للتقسيم وغيرها، وهذه لا يمكن الحصول

<sup>12</sup>مرسوم تنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق.

عليها أو على الأقل لا يمكن الحصول على نسخ حديثة عنها تستجيب لشروط الآجال المنصوص عنها قانونا ما لم يسبق شهر التغيير المادي للعقار محل التصرف<sup>13</sup>.

## المطلب الثاني

### شروط الحجز على العقارات غير المشهورة

أجاز المشرع الجزائري الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة، وذلك طبقاً لنص المادة 766 من ق.إ.م.إ حيث نصت على: "يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني".<sup>14</sup>

وذلك قصد تطهير العقار غير الممسوح الذي ينتهي في مرحلته الأخيرة بشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية، وبالتالي المساهمة في شهر العقارات غير الممسوحة وذلك لتعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية مشهورة تشكل أكبر وعاء عقاري.

وعليه فإن المشرع ورغبة منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانوناً، مكنه من الحجز على عقار مدينه وإن كان غير مشهر<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> ويس فتحي، مرجع سابق، ص 601.

<sup>14</sup> المادة 766 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر.ج.ج، عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008.

<sup>15</sup> لوصيف نجاة، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهورة ألقيت بالملتقى الدولي، مجلس قضاء قسنطينة، الجزائر، 2010، ص 8.

## الفرع الأول

## العقار غير مشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ

باعتبار أن 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، مكنه من الحجز على عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة شريطة أن يكون لها سند عرفي ثابت التاريخ.

## أولاً: تعريف السند العرفي ثابت التاريخ:

لم يرد في القانون المدني الجزائري تعريفاً خاصاً للعقد العرفي، ولكن بالرجوع إلى نص المادة 326 مكرر 02 التي تنص على: "يعتبر العقد العرفي غير رسمي بسبب عدم كفاءة أو أهلية الضابط العمومي أو انعدام الشكل، كمحرر عرفي إذا كان موقعا من قبل الأطراف"<sup>16</sup>، يمكن القول بأن العقد العرفي هو العقد المحرر من غير الأشخاص الذين لهم صلاحية تحرير العقود، أو أنه العقد الذي يحرر ويوقع من قبل الأطراف.

ولقد أجازت المادة 766 من ق.إ.م.إ على إمكانية الحجز على العقار غير مشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ، وهو ما جاءت به المادة 328 من ق.م. التي تنص على: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداءً:

. من يوم تسجيله،

. من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام،

<sup>16</sup>أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

. من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص،

. من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وامضاء.<sup>17</sup>

غير أنه يجب التأكيد على أن شرط ثبوت التاريخ في العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 01\01\1971، وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة البطلان، وعليه لا يمكن القول أن المشرع عند نصه على إمكان الحجز على العقار غير المشهر، قد تراجع عن مبدأ الرسمية في التعاقد لأن هذا الأخير وحده من يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهظة التكاليف.

هذا وقد اعترف المرسوم التنفيذي رقم 123\93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63\76 المؤرخ في 25\03\1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 01\03\1961 إلى الأول من شهر يناير 1971 وعليه اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 01\01\1971 صيغتها الرسمية، دون الحاجة للجوء إلى الجهات القضائية لغرض اشهارها كما كان الشأن سابقا، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع.

وعن تسجيل العقود العرفية، تجب الإشارة في هذا الصدد إلى أن الغرض منه هو جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، لكن ومدام أنه يتم أمام جهة رسمية وقد تم الاعتماد بالتاريخ الذي يقع فيه هذا الإجراء لاعتبار العقد العرفي ثابت التاريخ، لكن ومنذ صدور قانون المالية لسنة 1992 (المادة 63 المعدلة للمادة 351 من قانون التسجيل)<sup>18</sup>، بالتالي فقد منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار.

<sup>17</sup>أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>18</sup>تنص المادة 63 من القانون رقم 25/91 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، عدد 65، صادر في 18 ديسمبر 1991، على: "يمنع مفتشو التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية، المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العينية، المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها، التنازل عن الأسهم

**ثانيا: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري**

نتيجة لتضارب القوانين التي كانت تنظم الملكية العقارية، وكذا سريان القوانين الفرنسية وتطبيقها في الدولة الجزائرية لفترة طويلة من الزمن، فإن عملية نقل وإثبات الملكية العقارية شكّل صعوبة كبيرة، حيث أنه في البداية كان يسود مبدأ الرضائية والأعمال والتصرفات الواردة على العقار لا تخضع إلى الشكل الرسمي، لكن وبعد صدور الأمر رقم 70/91 المتضمن مهنة التوثيق أصبحت الرسمية شرطاً أو ركناً جوهرياً في قيام وسريان هاته الأعمال والتصرفات.

**أ. العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01\01\1970:**

يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل 01\01\1971<sup>19</sup>، فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته عن العقد الرسمي، لكونه دليلاً صحيحاً لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل أحكام القانون الفرنسي الذي كان مطبقاً آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون التوثيق في 25\12\1970<sup>20</sup>، والقانون الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار.

**ب. العقود العرفية المحررة في الفترة الممتدة بين 01\01\1971 إلى غاية 1992:**

كان من المفروض أنه وبعد صدور الأمر 91\70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية، لكن محدودية ثقافة المواطن الجزائري آنذاك في مجال المعاملات العقارية، أدت

والحصص والشركات، الإيجارات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، العقود التأسيسية أو تعديلية للشركات.

<sup>19</sup>المادة 89 من المرسوم 63/76، مرجع سابق.

<sup>20</sup>الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بالتوثيق، بدأ العمل به في 01/01/1971.

بمواصلة التعامل بالعقود العرفية وهو ما أدى بالمجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) بأن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية ويرتب عليها نفس الآثار<sup>21</sup>.

كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 105\76 المؤرخ في 12\09\1976<sup>22</sup>، عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقر 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983) سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ، وهو ما أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب، لكن تم حضر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992<sup>23</sup>.

### ج . العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حضر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية لسنة 1992<sup>24</sup>، ورغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني<sup>25</sup>، التي تشترط الرسمية في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان، إلا أن المواطنين واصلوا التعامل بالعقود العرفية، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم الذي يقضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية<sup>26</sup>،

<sup>21</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 61/696 مؤرخ في 19/11/1990، "غير منشور" (حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و361 من القانون المدني وليست المادة 12 من الأمر 91\70 الغير قابلة للتطبيق في قضية الحال وأن المشرع قد قصد فعلاً تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات القانونية ويعد في نظر القانون مصدر الالتزامات بين الطرفين).

<sup>22</sup>الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 12\09\1976 يتضمن قانون التسجيل، ج.ر.ج.ج، عدد 81، صادر في 22 ديسمبر 1976.

<sup>23</sup>القانون رقم 25/91، مرجع سابق.

<sup>24</sup>مرجع نفسه.

<sup>25</sup>أمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>26</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 101/180 مؤرخ في 05/05/1995، "غير منشور": وأنه بإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام البيع، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، وأنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بالمادة 12 من الأمر 91\70 والتي جاءت في صالح الخزينة العمومية وشهر العقار فقط.

إلى أن صدر القرار المبدئي المنشور في 18\02\1997<sup>27</sup> بكل غرف المحكمة العليا مجتمعة، والذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار. إذ اعتبر كل تصرف وارد على عقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق<sup>28</sup>.

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني، فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 من ق.إ.م.إ، شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري<sup>29</sup>.

## الفرع الثاني

### دعوى التزوير في المحرر العرفي

قد ينازع الشخص في سلامة بعض المحررات عن طريق الادعاء بالتزوير، والذي يعتبر مجموعة من الإجراءات التي يتعين إتباعها لإثبات تزوير الأوراق العرفية والرسمية لإسقاط حججه وقوته في الإثبات، ويهدف إلى إثبات عكس ما ورد في المحرر برده واستبعاده حتى لا يستفيد منه الخصم.

سنتناول فيما يلي دعوى التزوير الفرعية ثم دعوى التزوير الأصلية على التوالي.

<sup>27</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 136156 مؤرخ في 18/01/1997، المجلة القضائية، عدد 01، ص 1000.  
<sup>28</sup> ومع ذلك لم تلتزم الغرفة العقارية للمحكمة العليا بهذا القرار المبدئي في القرار الصادر عنها بتاريخ 25 جويلية 2001، تحت رقم 213754 "غير منشور" (... حيث أنه بالفعل بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن قضاة المجلس لكي يرفضوا الطلب الأصلي قد صرحوا بأن الملكية لا تثبت بوصولات بل تثبت بطرق أخرى حددها القانون، ولكن الملكية واقعة مادية يمكن اثباتها بكافة طرق الإثبات وفي قضية الحال فإن المدعي لإثبات الملكية قد قدم وصولات للمجلس وبدون مناقشة هذه الوثائق رفضها وبقضائهم كما فعلوا قد خرقوا المبدأ الذي يجوز إثبات الملكية بكافة الطرق...)  
<sup>29</sup> حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 10، دار هوم، الجزائر، 2008، ص 325.

### أولاً: دعوى التزوير الفرعية

يعد التزوير جريمة يعاقب عليها قانون العقوبات إذا توفر فيه ركن القصد الجنائي، أي أن التزوير إما أن يكون موضوعاً لدعوى عمومية تقدمها النيابة العامة أمام المحاكم الجزائية، وإما أن تكون موضوعاً لدعوى مدنية من أجل إثبات عدم صحة المحرر المقدم في دعوى مدنية لإسقاط حججه في الإثبات<sup>30</sup>.

يتم الادعاء في الغالب من خلال دعوى قائمة يستند فيها رافعها إلى محرر معين، فيطعن الخصم الآخر على هذا المحرر بالتزوير فيعد طعنه في هذه الحالة دعوى تزوير فرعية طبقاً للمادة 175 من ق.إ.م.إ.<sup>31</sup>.

يثار الادعاء الفرعي بالتزوير حسب المادة 180 من ق.إ.م.إ. بمذكرة تودع أمام القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية، بحيث تتضمن هذه المذكرة الأوجه التي يستند إليها الطاعن لإثبات التزوير تحت طائلة عدم قبول الادعاء<sup>32</sup>.

تختص بنظر دعوى التزوير الفرعية ذات المحكمة المنظور أمامها الدعوى الأصلية، وإذا كانت القضية قد استأنفت أمام المجلس وأورد الادعاء بالتزوير في ورقة مقدمة إليه، وجب الادعاء بالتزوير في أمانة ضبط ذلك المجلس، وإذا كان الاستئناف غير جائز فلا يقبل الادعاء بالتزوير في هذه الحالة<sup>33</sup>.

<sup>30</sup> ملزي عبد الرحمان، محاضرات في الإثبات المدني، أقيمت على الطلبة القضاة، الدفعة السابعة عشر، 2008، ص 21.

<sup>31</sup> تنص المادة 175 من القانون رقم 09/08 المتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق على: "إذا طعن بالتزوير، بطلب فرعي، في محرر عرفي قدم أثناء سير الخصومة، تتبع الإجراءات المنصوص عليها في المادة 165 وما يليها من هذا القانون".

<sup>32</sup> محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003، ص 203.

<sup>33</sup> المنجي محمد، دعوى التزوير الفرعية في المواد المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، ص 90.

أما الاختصاص المحلي في هذه الدعوى فهو مرتبط بالدعوى الأصلية وبالتالي ينعقد الاختصاص المحلي للمحكمة بنظر هذه الدعوى تبعاً لاختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك<sup>34</sup>.

#### أ. شروط قبول دعوى التزوير الفرعية

بالإضافة إلى الشروط العامة اللازمة في أية دعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية، فإن أي ادعاء فرعي بالتزوير يتطلب شروط خاصة به وإلا كان غير مقبول، وهي كالتالي:

#### . الشروط المتعلقة بالادعاء ذاته: تتمثل في:

. أن تكون هناك دعوى أصلية: أي دعوى قائمة بين الخصوم والتي يقوم من خلالها المحرر محل الطعن وبالتالي فإذا فصل فيها بحكم جائز لقوة الشيء المقضي به، فلا مجال للطعن بالتزوير.

. أن يكون هناك محرر مزور سواء كان تزوير مادياً أو معنوياً، وشواء كان المحرر عرفياً أو رسمياً.

. أن يكون الطعن منتجاً في الدعوى الأصلية، وهو شرط لقبول دعوى التزوير الفرعية مهما كانت الجهة القضائية التي يتمسك بها أمامها، ومناطق هذا الشرط أن يتوقف على مدى جدية الادعاء بالتزوير<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> زودة عمر، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية، أقيمت على الطلبة القضاة، الدفعة السابعة عشر، 2007،

ص 130.

<sup>35</sup> المنجي محمد، مرجع سابق، ص 170.

**. الشروط المتعلقة بالأطراف:**

مادام الطعن بالتزوير يقدم في طلب طبقا للقواعد المقررة لافتتاح الدعاوى، فإنه يفترض أن هذه الأخيرة تتم بين طرفين هما:

**. المدعى:** مقدم طلب التزوير أو الطاعن بالتزوير، وهو الخصم الذي يحتج عليه بالمحرر المطعون فيه.

**. المدعى عليه:** أي المطعون ضده، وهو الشخص المتمسك بقوة الورقة المطعون فيها.

**. الغير:** الغير في المحرر العرفي لا يحتج عليه، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن بالتزوير، وإنما إنكار هذا المحرر لكن إذا لم يكن ثابت التاريخ، أما إذا كان له تاريخ ثابت عندئذ يجوز لهم الطعن بالتزوير، وهذا متى هذا الغير طرفا في الدعوى الأصلية<sup>36</sup>.

**. الشروط المتعلقة بالمحرر:**

لقد سبق وتطرقتنا إلى شروط صحة المحرر العرفي إلا أنه يجدر بنا أن نشير إلى بعض الحالات أين لا يكون الدفع بالإنكار أو عدم العلم مجديا، بل يتعين الطعن بالتزوير مباشرة<sup>37</sup>، وهي الحالات التي لم يتناولها المشرع الجزائري ولكن تطرق إليها الفقه والقانون المقارن وتتمثل في:

. حالة من إحتج عليه بمحرر عرفي وناقش موضوعه.

. حالة إذا أقر الخصم أن الختم الموضوع على المحرر هو له، لكنه ينكر فعل التختيم عليه.

. حالة صدور التوقيع على المحرر العرفي أمام موظف عام مختص.

<sup>36</sup> فودة عبد الحكيم ، الطعن بالتزوير، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993، ص19.

<sup>37</sup> ناصف سعاد، الأحكام الإجرائية المدنية لمضاهاة الخطوط والتزوير في المحررات العرفية والرسمية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، قالمة، 2011، ص60.

. حالة إذا أقر الخصم بأن التوقيع الوارد على المحرر بعد إجراء تحقيق الخطوط<sup>38</sup>.

### ب . تقدير الادعاء أمام المحكمة

يخضع الادعاء بالتزوير لتقدير القاضي الذي يراقب ما إذا كان منتجا في الدعوى الأصلية أم لا وبناء على هذا الشرط يتجدد مصير هذا الادعاء، بل وحتى الدعوى الأصلية هذا ما قضت به المادة 165 من ق.إ.م.إ.<sup>39</sup>.

ويكون الادعاء منتجا في الدعوى في ثلاث حالات وهي:

. أن يكون المحرر العرفي حجة في الإثبات.

. أن يكون هذا المحرر مما لم يسبق الطعن فيه بالتزوير وفصل في أمر صحته من عدمها.

. أن يكون هناك تمسك صريح بالمحرر المدعى بتزويره من طرف المدعى عليه عملا بنص المادة 178 من ق.إ.م.إ.<sup>40</sup>، وبالتالي فخارج هذه الحالات فإن القاضي يستبعد المحرر من الدعوى ويستمر في نظرها<sup>41</sup>.

### ج . الحكم الصادر في موضوع الادعاء

يكون حكم القاضي بعد الانتهاء من التحقيق في الورقة المدعى بتزويرها إما برفض الادعاء لعدم التأسيس، وإما الحكم بعدم صحة المحرر العرفي.

في حالة عدم ثبوت التزوير لاعتبار أن أوجه التزوير التي أثارها الطاعن في ادعائه غير مؤسسة، ولا تصلح لإثبات التزوير، فإن الطاعن يكون قد أخطأ في تكييف ادعائه وبالتالي

<sup>38</sup>أنور السلطان، قواعد الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص111.

<sup>39</sup>القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>40</sup>المادة 178، مرجع نفسه.

<sup>41</sup>أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، ط05، الإسكندرية، 1995، ص728.

يتعين على القاضي رفض الادعاء لعدم التأسيس. وعليه يحتفظ المحرر بكل حججه وقوته في الإثبات في الدعوى الأصلية القائمة بين الطرفين<sup>42</sup>.

أما إذا ثبت أن المحرر مزور، فإن المحكمة تقضي بعدم صحة المحرر جزئياً أو كلياً مع استبعاده والتأشير عليه بذلك، إلى جانب اتخاذ بعض التدابير التي عدتها المادة 183 من ق.إ.م.إ.<sup>43</sup> حيث نصت على: "إذا قضى الحكم بثبوت التزوير، يأمر إما بإزالة أو إتلاف المحرر أو شطبه كلياً أو جزئياً وإما بتعديله.

للقاضي أن يحكم بغرامة مالية على المدعي بالتزوير الذي أساء استعمال حقه، إذا ثبت من مضاهاة الخطوط<sup>44</sup> أن المحرر مكتوب أو موقع من خصمه، ولقد حددت المادة 174 من ق.إ.م.إ. قيم هذه الغرامة والتي تتراوح ما بين 5000 إلى 50.000 دج، مع العلم أنه لا يجوز أنه لا يجوز فيها التضامن إلا بنص القانون كما لا يجوز فيها التعدد فلا يقضي فيها سوى بغرامة واحدة ولو تعددت الأوراق المطعون فيها بالتزوير من المدعى<sup>45</sup>.

بعد فوات مواعيد الطعن في الحكم القاضي بالتزوير، فإن هذا الحكم يصبح حائزاً لحجية الشيء المقضي به، وبالتالي يترتب عنه بطلان المحرر العرفي ويستبعد من الدعوى الأصلية. إضافة إلى ذلك فإن بثبوت التزوير يترتب عنه نشوء جريمتين: الأولى تتمثل في جريمة التزوير في محررات عرفية طبقاً للمادة 216 من ق.ع.ج.<sup>46</sup>، أما الثانية فتتمثل في جريمة استعمال المزور طبقاً للمادة 223 من نفس القانون.

<sup>42</sup>ناصف سعاد، مرجع سابق، ص 62.

<sup>43</sup>القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>44</sup>مضاهاة الخطوط وسيلة من وسائل التحقيق تلقائياً أو بطلب من الخصوم، في حالة إنكار أحد الخصوم عمله أو توقيعه أو بصمته على ورقة مكتوبة.

<sup>45</sup>فودة عبد الحكم، مرجع سابق، ص 143.

<sup>46</sup>الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج.، عدد 49، صادر في 11 جوان 1966، معدل ومتمم.

## ثانيا: دعوى التزوير الأصلية

نصت المادة 176 م.ق.إ.م.إ على أنه: "إذا كان المحرر العرفي محل دعوى أصلية بالتزوير يجب أن يبين في العريضة أوجه التزوير".<sup>47</sup>

تجيز هذه المادة لمن يدعي التزوير أن يرفع دعوى تزوير أصلية، قبل من يتمسك بالورقة كأن يعلم شخص آخر أن بيد آخر ورقة عرفية مزورة ويخشى الاحتجاج عليه بهذه الورقة، فيرفع دعوى أصلية على من بيده الورقة، يطلب فيها الحكم بتزوير الورقة وعلى المدعي إثبات تزويرها طبقاً للأوضاع التي نص عليها القانون لإثبات صحة الورقة، وتراعي المحكمة في هذه الدعوى وفي الحكم فيها، القواعد المنصوص عليها في شأن تقدير الادعاء بالتزوير وتحقيق الخطوط بقدر ما يتفق والعمل بهذه القواعد مع طبيعة الدعوى الأصلية<sup>48</sup>.

وترفع هذه الدعوى بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى ويشترط أن يبين في العريضة أوجه التزوير التي يستند إليها المدعي لإثبات التزوير.

تحدد المحكمة المختصة بالدعوى محلياً وفقاً لموطن المدعي عليه طبقاً للقواعد العامة في الاختصاص المحلي.

يشترط لقبول الدعوى أن تكون الورقة المدعى بتزويرها قد رفعت بها دعوى موضوعية أمام القضاء أو قدمها الخصم المتمسك بها دليلاً لصالحه ضد خصمه في نزاع بينهما، إذ يتعين لمن أراد الطعن بالتزوير في ورقة مقدمة ضده أمام القضاء، أن يسلك طريق دعوى التزوير الفرعية كوسيلة دفاع في موطن النزاع، ويكون من غير المقبول إقامة دعوى مبتدأة بطلب الحكم بتزوير المحرر المقدم في الدعوى الموضوعية.

<sup>47</sup>القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>48</sup>محمد أمين عابدين، قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات، منشأة المعارف، الإسكندرية، د س ن، ص 51.

ومما تقدم يتبين انه لا يجوز رفع دعوى تزوير أصلية في مستند احتج به في نزاع مرفوع بشأنه دعوى<sup>49</sup>.

### الفرع الثالث

#### العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري

لقد تعاملت المؤسسات الرسمية للدولة في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية، وتوزيع أراضي للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية، وصارت الأملاك التي ليس سندت ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى، وهي قابلة لأن تدخل ضمن الضمان العام للمدين تجاه الأفراد أو المؤسسات المالية.<sup>50</sup>

يقصد بالعقارات التي يكون لها مقرر إداري، تلك العقارات التي يكون المدين قد استعاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون ان يفرغ في شكل رسمي عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75<sup>51</sup>.

والمقررات التي تصدر عادة عن البلديات في شأن الاستفادة من عقارات، هي كثيرة الشيع دون مراعاة لعنصر الشكلية، أصبح بالإمكان الحجز عليها وفق إجراءات استحدثت لأجل ذلك<sup>52</sup>، بحيث نصت المادة 766 من ق.إ.م.إ على: "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721

<sup>49</sup> محمد أمين عابدين، مرجع سابق، ص 51.

<sup>50</sup> نيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009، ص 384.

<sup>51</sup> الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

<sup>52</sup> بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2002، ص 176.

أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني".<sup>53</sup>

ومن أمثلة ذلك:

أ. عن العقار الفلاحي:

إن القانون 25\90 المؤرخ في 18\11\1990 المتضمن التوجيه العقاري أمر بإرجاع الأراضي المؤممة لأصحابها، وقد كرست الإدارة هذا الاسترجاع بموجب قرارات إدارية<sup>54</sup>.

ب. في مجال العقار الصناعي والسياحي:

فإن كثيرا من المستثمرين استفادوا بقطع أرضية موجودة داخل المناطق الصناعية وأخرى لغرض الاستثمار السياحي، بموجب قرارات إدارية.

بموجب الأمر 04\08 المؤرخ في 01\09\2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، أشار المشرع الجزائري إلى الترخيص بالامتياز بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء.<sup>55</sup>

<sup>53</sup> القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>54</sup> مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري مدعم بقرارات قضائية، الطبعة الثانية، دار هوم، 2011، ص110.

<sup>55</sup> أمر رقم 04/08 مؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، عدد49، صادر في 03 سبتمبر 2008.

**ج . بالنسبة للعقار العمراني:**

إن الإدارة الإقليمية، وكذا بعض الوكالات العقارية وزعت أراضي لغرض البناء بموجب مقررات إدارية، وباشراً أصحابها عمليات البناء<sup>56</sup>.

**د . عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر 26\74 المؤرخ في 20\02\1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية:**

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية بدون شهر<sup>57</sup>، رغم أن المادة 90 من المرسوم 63\76 المؤرخ في 25\03\1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الأجل القانونية.

**هـ . مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:**

الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن حق الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما توجبه أحكام القانون رقم 19\87 المؤرخ في 08\12\1987 التضمن كيفية ضبط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتجديد حقوق المنتجين الفلاحين وواجباتهم.

<sup>56</sup>حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص112.

<sup>57</sup>تم إلغاء قانون الاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 من القانون 25\90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

## و . العقود الصادرة في إطار الترقية العقارية:

حررت مؤسسات الترقية العقارية (الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، مؤسسة ترقية السكن العائلي...) عقود ومقررات لفائدة المستفيدين من سكنات في إطار الترقية العقارية من دون أن يتم إشهارها بالمحافظة العقارية.

## ز . عقود الوكالات العقارية:

تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير المشهورة، لأسباب عديدة منها بطئ الإجراءات الخاصة بتحويل الملكية من الجهة المالكة، وهو ما جعلها وحفاظا على توازنها المالي تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة.<sup>58</sup>

<sup>58</sup> حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، مرجع سابق، ص 328.

## المبحث الثاني

### وضع العقار تحت يد القضاء

قبل إجراء الحجز على العقار غير المشهر يجب على الدائن أن يكون بيده سند تنفيذي، ومحضر إلزام بالدفع ومحضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها، ومستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه، أو يثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه<sup>59</sup>، وبغض النظر عن كون العقار بطبيعته أو بالتخصيص أو يتعلق الحجز بحق عيني عقاري يمكن الحجز عليه<sup>60</sup>، فإذا توافرت هذه الشروط بالإضافة إلى الشروط العامة الواجب اتباعها في جميع الحجوز جاز للدائن تقديم طلب استصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه، ثم قيد أمر الحجز، وتتم هذه الإجراءات بتدخل أشخاص مختصين أعطى لهم المشرع الجزائري صلاحيات واسعة كل في حدود اختصاصه ليرتب الحجز كل آثاره.

سوف نتناول هذا المبحث في مطلبين: المطلب الأول نخصه لاستصدار أمر الحجز، في حين نخصص المطلب الثاني لقيد أمر الحجز وكذا الآثار المترتبة عنه.

### المطلب الأول

#### استصدار أمر الحجز

بعد مباشرة الدائن مقدمات التنفيذ، المتمثلة في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي والتكليف بالوفاء للمدين، ومع مرور المهلة المحددة ب خمسة عشر (15) يوم كمهلة للوفاء، وامتناع

<sup>59</sup>عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الحالية، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، الاسكندرية، 2004، ص199.

<sup>60</sup>حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967، ص519.

المدين عن ذلك، يمكن للدائن مباشرة إجراءات استصدار أمر الحجز التي حددها المشرع الجزائري ونظم معالمها.

وسنتناول هذه الإجراءات في فرعين، الفرع الأول خصصناه لتقديم طلب الحجز، والفرع الثاني لتبليغ أمر الحجز.

## الفرع الأول

### تقديم طلب الحجز

#### أولاً: إجراءات استصدار أمر الحجز:

بالرجوع إلى أحكام المواد 721 و 724 من ق.إ.م.إ.<sup>61</sup>، فإن إجراءات استصدار أمر الحجز العقاري، تتم بموجب عريضة تتضمن طلب توقيع حجز عقاري تقدم من طرف الدائن أو ممثل القانوني، أو الاتفاقية بواسطة المحضر القضائي -القائم بالتنفيذ- إلى رئيس المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز<sup>62</sup>.

وتحرير العريضة يكون وفقاً للشكل الذي نصت عليه المادة 311 من ق.إ.م.إ.<sup>63</sup>، بحيث تكون في نسختين مسببتين و معللتين، وتكون العريضة مرفقة بالمستندات والوثائق المثبتة للإجراءات السابقة على الحجز العقاري، 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 به، وإذا رأى أنّها مبررة ومناسبة قانوناً أصدر أمر على ذيل العريضة المقدمة يسمّى أمر

<sup>61</sup>المواد 724.721 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>62</sup>سنقوفة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص.ص 936.936.

<sup>63</sup>المادة 113 القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

"بحجز العقار" في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، وبعد ذلك يقوم الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي المختص بتوقيع الحجز العقاري.

### ثانيا: المحكمة المختصة:

نظرا لخطورة الحجز العقاري فإن الإجراءات التي تتبع فيه هي أساسا إجراءات قضائية يعود الاختصاص النوعي فيها إلى المحكمة وبطبيعة الحال إلى الفرع العقاري<sup>64</sup>، وهذا بالرجوع إلى أحكام المادة 511 من ق.إ.م.إ التي تنص على: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأمالك العقارية"<sup>65</sup>.

فيكون الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه، ومثلما هو مبين في نص المادة 722 من ق.إ.م.إ فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التكليف بالوفاء، فلا بُدّ من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة التي يوحد في دائرة اختصاصها موطن العقار بناءً على طلب الحاجز أو ممثله القانوني أو الاتفاقي.

يجوز 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>66</sup>.

<sup>64</sup>الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص93.

<sup>65</sup>المادة 511 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>66</sup>حسين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص130.

ثالثا: البيانات الأساسية لأمر الحجز ومرفقات طلب الحجز:

أ . البيانات الأساسية لأمر الحجز:

إنّ أمر الحجز باعتباره ورقة من أوراق المحضرين، يجب أن يتضمن بالإضافة إلى البيانات المعتادة بيانات خاصة نصت عليها الثالثة من المادة 724 من ق.إ.م.إ كما يلي: " يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

. 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 وأو 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 العقار".<sup>67</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>68</sup>، ومن خلال البيان الأخير أراد المشرع تحديد محل الحجز تحديدا دقيقا لينفي عنه الجهالة لا يثير أي لبس أو غموض.

باعتبار أنّ 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 تمكّن

<sup>67</sup>المادة 724 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>68</sup>سنقوفة سائح، مرجع سابق، ص 939.

المحضر القضائي المختص من دخول العقار للحصول على معلومات أكثر دقة لوصف العقار ومشتملاته، مع الإشارة أنّ هذا الأمر لا يخضع لأي طعن كان<sup>69</sup>.

في حالة تخلف البيانات السالفة الذكر فإنّ المادة 724 من ق.إ.م.إ في فقرتها الأخيرة نصت على: "وإذا خلا الأمر من أجد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلا للإبطال"<sup>70</sup>.

#### ب . مرفقات طلب الحجز على العقارات غير المشهورة:

أما الوثائق التي يجب إرفاقها مع عريضة طلب الحجز على عقار أو حق عيني عقاري غير مشهر، حسب نص المادة 766 في فقرتها الثانية من ق.إ.م.إ<sup>71</sup> تكون كالتالي:

أ. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: تكمن أهمية السند التنفيذي والمتمثل في نسخة من الحكم الممهورة بالصيغة التنفيذية الوارد في نص المادة 601 من ق.إ.م.إ علاقة بإجراءات الحجز، أنّ الدائن أصبح له الحق في التنفيذ على أموال مدينه.

ب . محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها: لما كانت التأمينات العينية لا تثبت على العقار إلا بالشهر، فإننا في حالة العقارات غير المشهورة، لا نكون بصدد وجود كفيل عيني أو حائز، أي غياب صفة الدائن الممتاز ووجود حالة الدائن العادي فقط، وهذا الأخير يخضع للقاعدة التي تقضي بأن الحجز على العقارات لا يمكن أن يكون إلا في حالة عدم كفاية منقولات المدين أو عدم وجودها<sup>72</sup>

ج . مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه: بما أننا بصدد التنفيذ على عقار غير مشهر، فإن الوثيقة التي اعتبرها المشرع بمثابة سند ملكية لهذا المال، تكمن

<sup>69</sup>مرجع نفسه، ص936.

<sup>70</sup>المادة 724 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>71</sup>المادة 766، مرجع نفسه.

<sup>72</sup>حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه ، بوزريعة، الجزائر، 2002، ص 203.

إمّا في مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، خارجا بذلك عن القواعد العامة المعمول بها والتي تجعل من السندات الرسمية المشهورة الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

## الفرع الثاني

### تبليغ أمر الحجز

إذا كانت الفقرة الثانية من المادة 766 من ق.إ.م.إ.<sup>73</sup>، قد أحالتنا على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة فيما يخص قيام الدائن بإجراء استصدار أمر حجز عقار غير مشهر، فإن الأمر يختلف بخصوص إجراء التبليغ الرسمي لأمر الحجز، حيث تحيلنا المادة 767 من ق.إ.م.إ. فيما يخص كيفية تطبيق الإجراء السابق الذكر على تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على المنقول، وذلك بنصها: "يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين وإلى حائز العقار إن وجد طبقا لنص المادة 688 وما يليها من هذا القانون"<sup>74</sup>.

ووفقا لهذا النص نقول أن الدائن وبعد استصداره لأمر الحجز يقوم بمباشرة إجراء آخر يتمثل في تبليغ الأمر المستصدر إلى المدين والحائز إن وجد، وذلك بإتباع الخطوات الموضحة في مضمون المادة 688 من ق.إ.م.إ. وما يليها، كما أنّ المادة 690 من نفس القانون ألزمت الدائن بتبليغ وقيّد أمر الحجز خلال شهرين من تاريخ صدوره وإلا اعتبر لاغيا.

أما عن إجراءات تبليغ هذا الأمر إلى المحجوز عليه هي كالآتي:

<sup>73</sup>المادة 766 من القانون 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>74</sup>المادة 767، مرجع نفسه.

### حالة المحجوز عليه لديه موطن معروف:

في هذه الحالة يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه المدين أو الحائز إن وجد، وفي ذلك تختلف صفة الشخص الذي يتلقى التبليغ على حسب اختلاف طبيعة الشخص المحجوز عليه والمراد تبليغه، فإذا كان هذا الأخير شخصا طبيعيا فإن المحضر يقوم بتبليغه إما شخصا بأمر الحجز أو عن طريق تبليغ أحد أفراد عائلته بشرط أن يكون هذا الفرد بالغ ومقيم معه، أما في حالة المحجوز عليه شخص معنوي فإن المحضر القضائي يقوم بتبليغه أمر الحجز على العقار عن طريق تبليغ ممثله القانوني أو الاتفاقي<sup>75</sup>.

وفي جميع الحالات سواء كان المحجوز عليه شخصا طبيعيا أو معنويا، فإنه يجب على المحضر القضائي تسليم نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز مرفقة بنسخة من أمر الحجز، وذلك في أجل ثلاثة (03) أيام من تاريخ لم يوضّحه المشرع، أما إذا رفض المُبلِّغ له الاستلام فإن المحضر القضائي يتّوه بذلك في المحضر.

### حالة المحجوز عليه غائب وليس له موطن معروف:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 688 من ق.إ.م.إ.<sup>76</sup> على أن إجراءات تبليغ امر الحجز على هاتين الحالتين تكون وفقا لأحكام المادتين 412 من ق.إ.م.إ.<sup>77</sup> حيث يحزر المحضر القضائي محضرا يبيّن فيه الإجراءات التي قام بها، والتي تُخصّ حالة غياب المحجوز عليه عن موطنه أو أن الموطن غير معروف إطلاقا، ثم يقوم بالتبليغ الرسمي للمحجوز عليه<sup>78</sup> بنسخة من أمر الحجز ونسخة من محضر تبليغ أمر الحجز بحيث يشير فيه إلى حالة غياب

<sup>75</sup> سلّماني بلقاسم، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2012، ص.40.

<sup>76</sup> المادة 688 من القانون 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>77</sup> المادة 412، مرجع نفسه.

<sup>78</sup> بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص.ص.180.181.

المحجوز عليه أو عدم معرفة موطنه، ويكون ذلك عن طريق تعليق نسخة من هذا المحضر في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة وتلك الموجودة أيضا بمقر البلدية التي كان للمحجوز عليه بها آخر موطن، وتباشر نفس الإجراءات في حالة رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقّي التبليغ الرسمي لاستلام محضر التبليغ، علاوة على ذلك يرسل التبليغ الرسمي برسالة مضمّنة مع إشعار بالاستلام إلى آخر موطن له، حيث يثبت الإرسال المضمّن و التعليق بختم إدارة البريد، أو تأشيرة رئيس أمناء الضبط حسب الحالة.

أما إذا كانت قيمة الالتزام تتجاوز خمسمائة ألف (500.000) دينار، ينشر مضمون عقد التبليغ الرسمي في جريدة يومية وطنية وجوبا، بإذن رئيس المحكمة التي يقع فيها مكان التبليغ، وذلك على نفقة طالبه.

وفي جميع الأحوال السابقة الذكر يسري أجل التبليغ الرسمي من تاريخ آخر إجراء حصل وفق هذه الطرق، ويعتبر التبليغ الرسمي فيها بمثابة التبليغ الشخصي.

### حالة المحجوز عليه مقيم في الخارج:

نصّت المادة 689 من ق.إ.م.إ على أنّ إجراءات تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه في هذه الحالة تكون بقيام المحضر القضائي بتبليغ المحجوز عليه في موطنه بالخارج بأمر الحجز، حيث يُمكنه من تسلّم محضر تبليغ أمر الحجز مرفقا مع نسخة من أمر الحجز، وذلك عن طريق إتباع الأوضاع المقررة في البلد<sup>79</sup> الذي يُقيم فيه المحجوز عليه.

<sup>79</sup> القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

## المطلب الثاني

### قيد أمر الحجز وآثاره

من خلال المطلب السابق رأينا أن إجراءات استصدار أمر تكون كلها وإن صحّ القول عن طريق الاستعانة بمحضر قضائي، فبعد استصدار أمر الحجز يقوم هذا الأخير ببعض الأعمال التي فرض المشرع عليه القيام بها، من شأن كل منها تحقيق غاية معينة أو حماية مصلحة شخص ما، كالقيام بتبليغ أمر الحجز المستصدر إلى كل من المدين وحائز العقار إن وجد، وفقا للأوضاع المقررة في المادة 688 وما يليها من ق.إ.م.إ.<sup>80</sup>.

بالإضافة إلى ما سبق مباشرته من إجراءات، يتبقى إجراء آخر يعتبر من أهم إجراءات التنفيذ الجبري يتمثل في قيد أمر الحجز، وهذا الأخير يترتب على القيام به مجموعة من الآثار.

لذا سنخصص هذا المطلب في فرعه الأول لدراسة قيد أمر الحجز، وفي الفرع الثاني لدراسة الآثار المترتبة عن القيام بهذا الإجراء.

## الفرع الأول

### قيد أمر الحجز

على خلاف قيد أمر الحجز على العقارات المشهورة والذي يتم في المحافظة العقارية، فإنّ قيد الأمر بالحجز العقاري على العقارات الغير مشهورة يتم على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز عملا بنص المادة 768 من ق.إ.م.إ.<sup>81</sup>، يمسكه

<sup>80</sup> القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>81</sup> تنص المادة 787 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق على: "يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، سجل خاص لقيد الحجز العقارية وقيد الدائنين الحاجزين والدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه".

أحد الأمانة لِيُسجَل فيه الحجز العقارية والدائنين الحائزين على السندات التنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، وذلك بغرض تنظيم العمل القضائي وإبرازه في شفافيته المطلوبة.

أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة:

طبقاً لما جاء في نص المادة 725 من ق.إ.م.إ فإنّ طريقة إجراء أمر الحجز على العقار الغير مشهر، تختلف عن قيد أمر الحجز على العقار المشهر، والسبب في ذلك أنّ قيد العقار المشهر يكون أمام المحافظة العقارية، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق، المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63\76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>82</sup>، والذي يقضي بأنه لا يمكن القيام بتسجيل أيّ إجراء في المحافظة العقارية إلا إذا كان له الشهر المسبق للعقد أو القرار...إلخ.

ولمّا كان العقار المراد حجزه في هذه الحالة هو عقار غير مشهر على مستوى المحافظة العقارية، لذا فإنّ المحافظ العقاري يرفض قيد أمر الحجز وتسجيله لأنّ العقار غير مشهر وليس له وجود رسمي.

وتفادياً لكلّ هذه العراقيل نصّ المشرّع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنّ إيداع أمر الحجز على العقار الغير مشهر يكون من قبل الدائن عن طريق المحضر القضائي، على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاص العقار المحجوز وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك<sup>83</sup>.

فيما يخص المدة التي يجب فيها قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر فهي ليست من يوم التبليغ، أو من اليوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل ولا خلال ثلاثة أشهر من صدوره كما

<sup>82</sup>تنص المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، مرجع سابق على: "لا يمكن القيام بأيّ إجراء للإشهار في محافظة

عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي...".

<sup>83</sup>المادة 687 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

هو مقرر في حالة العقارات المشهورة، وإنّما أجل قيد أمر الحجز على العقارات الغير مشهورة يكون خلال مدّة شهرين من يوم صدور أمر الحجز وذلك استنادا لنص المادة 690 من ق.إ.م.إ.م.<sup>84</sup>، وأيضا رتبّ المشرع الجزائري على عدم القيام بهذا الإجراء في مدّة شهرين من يوم صدور أمر الحجز فإنّ جزاءه يتمثّل في أن أمر الحج يصبح لاغيا بقوة القانون، وهذا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل.

من جانب آخر نجد أن المشرّع لم ينص على الحالة التي يكون فيها للمدين عدّة عقارات غير مشهورة، وفي دوائر اختصاص محاكم مختلفة، كما لم يحلنا على تطبيق القواعد الخاصة بالعقارات المشهورة، والتي وردت في مضمون المادة 724 من ق.إ.م.إ.م.<sup>85</sup>، إلّا أنّه وفي اعتقادنا أنّ العقار غير المشهر لا يمكن قيد أمر الحجز عليه إلّا في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها، وهذا من أجل تجنّب حالة قيد الدائنين لحجوزهم على مستوى محاكم مختلفة، وهو ما يولد مباشرة عدّة إجراءات مستقلة عن بعضها البعض، بخصوص عقار واحد.

### ثانياً: دور أمين ضبط المحكمة:

إذا كان المشرّع الجزائري قد ألزم المحافظ العقاري القيام بعملية قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وكذلك تسليم المحضر القضائي شهادة عقارية تتضمن جميع القيود الواردة على هذا العقار وكذلك أسماء الدائنين المقيدين والمشطوبين من القائمة، فإنّ الأمر ليس كذلك في حالة العقار الغير مشهر وهذا على اعتبار أنّه لا يمكن ترتيب الحقوق السالف ذكرها عليها، وهذا يعني أن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم الحاجز شهادة تقوم مقام الشّهادة العقارية، تتضمن أسماء جميع الدائنين الحائزين فقط.

<sup>84</sup>تنص المادة 690، مرجع نفسه، على: "إذا لم يبلغ أمر الحجز أو بُلغ ولم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره، اعتبر الأمر لاغيا بقوة القانون".

<sup>85</sup>المادة 724 من القانون رقم 09/08، ق.إ.م.إ.م.، مرجع سابق.

## الفرع الثاني

## آثار قيد أمر الحجز

وضع العقار تحت يد القضاء لا يؤدي إلى إخراج المال من ملك المدين، وإنما يؤدي فقط إلى تقييد سلطات المدين المخولة له على العقار سواءً بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار على وجه يضرّ بحقوق الدائنين الحاجزين.

أشار نص المادة 769 من ق.إ.م.إ.<sup>86</sup>، على أنّ الآثار القانونية التي تترتب على قيد أمر الحجز على عقار غير مشهر هي الآثار المنصوص عليها في المواد 731، 732، 733 من نفس القانون، أي القواعد التي تحكم العقارات المشهورة.

## أولاً: عدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز:

بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع على المدين المحجوز عليه القيام بكلّ التصرفات الناقلة للملكية، من بيع، معاوضة، هبة...إلخ، كما يمنع عليه كذلك إنشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلاً، لأنّه من شأن هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، كما تُبعد الراغبين من شراءه<sup>87</sup>.

أحالتنا المادة 769 من ق.إ.م.إ. في عدم نفاذ التصرفات في العقار غير المشهر، إلى المدين المحجوز عليه في مواجهة الدائن الحاجز إلى أحكام عدم النفاذ للتصرفات في العقار المشهر، إلّا أنّ المادة السالفة الذكر كان من المفروض أن تحيلنا إلى المواد 735 و736 المتعلقة بهذا الموضوع بدلاً من الاقتصار على المواد 733، 732، 731 من نفس القانون.

<sup>86</sup>تنص المادة 769 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق على: "فيما يخص حجز الثمار وعدم نفاذ

تصرفات المدين على العقارات غير المشهورة، تطبق أحكام المواد 731 و732 و733 أعلاه".

<sup>87</sup>مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومو للطباعة والنشر، الجزائر، 2005، ص216.

هذا بالإضافة إلى أنه إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني للعقار غير المشهر بين يدي المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة، مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين قبل المزايدة وبيع العقار الغير مشهر، فإن تلك التصرفات الواردة على العقار بنقل الملكية وترتيب تأمينات عينية تكون نافذة<sup>88</sup>.

### ثانيا: تقييد حق المدين ففي تأجير العقار المحجوز واستغلاله:

قد يعمد الدائن عند بدأ إجراءات التنفيذ أو قبلها من الإضرار بالدائنين عن طريق تأجيره للعقار بأجرة زهيدة أو لمدة طويلة، مما قد يؤثر على قيمة العقار عند البيع.

ذكرت المادة 769 من ق.إ.م.إ، فقط إلحاق الثمار وعدم نفاذ التصرفات في العقار المحجوز، كأثرين لقيود أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة ولم تذكر تقييد تأجير العقار المحجوز، ولكن نفس المادة أحالتنا لأحكام المادة 731 والتي تتعلق بتقييد حق المدين في تأجير العقار المحجوز، على ضوء ذلك نقسم عقود الإيجار الالبييرمها مالك العقار المحجوز من حيث نفاذها إلى مجموعتين.

### . المجموعة الأولى:

وهي التي تضم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون نافذة في حق الدائن الحاجز وهي:

<sup>88</sup>بن عبّو عفيف، إجراءات الحجز التنفيذي على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2013، ص145.

1. الإيجارات التي أبرمها المدين بعد قيد أمر الحجز<sup>89</sup>، حيث يمكن للدائن الحاجز والرّاسي عليه المزاد التّمسك بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 03\39<sup>90</sup>، التي تشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات، ومنه التّمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم.
2. الايجار الذي يبرمه المدين قبل قيد أمر الحجز: إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد وقوع غش من المدين أو المستأجر.

### . المجموعة الثانية:

تضم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون نافذة في حق الدائن الحائز وهي:

1. عقود الايجار التي أبرمها المدين وكان لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، باعتباره قد مارس حقوقه النّابعة من حق ملكيته للعقار.
2. الإيجارات التي تمت بعد قيد أمر الحجز والمرخص بها من طرف القضاء عملاً بأحكام المادة 731 من ق.إ.م.إ<sup>91</sup>، ويراعي القاضي عند النظر في طلب الترخيص مدى الزيادة أو عدم الزيادة التي يمكن أن تطرأ على إيرادات العقار بعد تأجيره.

<sup>89</sup> حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص500.

<sup>90</sup> تنص المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد14، ج.ر.ج.ج، صادر في 03 مارس 1993، على: "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوباً في عقد إيجار طبقاً للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابياً بتاريخ مسمّى.

يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب، طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها."

<sup>91</sup> المادة 731 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

ثالثاً: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار:

عملاً بنص المادة 732 من ق.إ.م.إ. تلحق بالعقار وأو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز<sup>92</sup>.

وتطبق هذه القاعدة سواءً كان العقار في يد المدين المحجوز عليه أم كان مؤجراً للغير.

هذا يعني أن كل الثمار التي ينتجها العقار سواءً كانت طبيعية كمثل المحصولات الزراعية أو مدنية كالأجرة أو صناعية كإنتاج المناجم تدخل في وعاء الحجز وتعتبر ملحقة بأصلها أي العقار المحجوز، والغرض من هذه القاعدة هو عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ، وتأخير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه وعليه تحجز مع المال المحجوز<sup>93</sup>.

بالنسبة للبيوع التي تتم بعد تسجيل أمر الحجز سواءً كانت من أعمال الإدارة الحسنة أو بترخيص من القضاء، يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة.

تجدر الإشارة أنه في حالة قيام المدين أو حائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار والإيرادات أو إتلافها، فقد رتب المشرع الجزائري بنص المادة 733 من ق.إ.م.إ. عن ذلك مسؤولية مدنية بالتعويض وجزائية بإدانته بتبديد أموال محجوز<sup>94</sup> وذلك طبقاً لنص المادة 364 من قانون العقوبات<sup>95</sup>

<sup>92</sup>المادة 732، مرجع نفسه.

<sup>93</sup> Roland Tendler, Les voies d'exécutions, Ellipses, Paris, 1998. P.178.

<sup>94</sup>تنص المادة 733 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق، على: "إذا قام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني باختلاس أو إتلاف الأموال المذكورة في المادة 732 أعلاه، تعرض إلى العقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلاً عن التعويضات المدنية، عند الاقتضاء".

<sup>95</sup>الأمر رقم 156\66 يتضمن قانون العقوبات، مرجع سابق.

# الفصل الثاني

## التنفيذ على العقارات غير المشهرة

بعد توقيع الحجز التنفيذي على العقار نهائياً ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز، وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني وهي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات.

أولها إجراءات إعداد العقار للبيع والتي اولها المشرع أهمية كبيرة من خلال تنظيم احكامها، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف القائم بالتنفيذ، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، ثم إنذار أصحاب الشأن بالاطلاع على هذه القائمة، والغرض من ذلك إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم عليها.

بعد ذلك يصبح من الممكن بيع العقار بالمزاد العلني، والبيع بدوره يمر بإجراءات دقيقة نظمتها المواد 747 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سنتطرق إلى تبيان كيفية الإعلان عن تاريخ ومكان اجراء المزاد العلني من ثم نتطرق لضوابط المزايدة، وبعد ذلك تنتهي المزايدة برسو المزاد للذي تقدم بأعلى عطاء، ولا بد من صدور حكم بذلك يسمى حكم رسو المزاد الذي ندرسه ببيان شكله ومشمولاته.

لنخلص لذكر الآثار المترتبة على ذلك الحكم من التزام بدفع الثمن ونقل الملكية وكذا تطهير العقار والحق في الضمان، ولما كان الهدف من البيع بالمزاد العلني هو تحويله الى مبلغ من النقود حتى يستقي كل دائن حقه، فالنهاية الطبيعية للحجز تكون بتوزيع الأموال المتحصل عليها من عملية التنفيذ، والذي يكون بموجب التوزيع الرضائي أو التوزيع القضائي الذي ينتهي بحكم من القاضي.

لتفصيل كل هذه الإجراءات القانونية سوف نعمل على تقسيم هذا الفصل لمبحثين، نتطرق في المبحث الأول إلى إعداد العقار المحجوز عليه للبيع في المزاد العلني، وفي المبحث الثاني نتطرق إلى بيع العقار بالمزاد العلني.

## المبحث الأول

### إعداد العقار المحجوز عليه للبيع في المزاد العلني

إن الحجز التنفيذي على العقار يهدف بالنهاية، إلى التنفيذ على المال المحجوز عن طريق بيعه من أجل إستيفاء ديون أصحاب الحقوق في المعاملة التنفيذية.

ونظرا لاعتبار الملكية العقارية أهم عناصر الذمة المالية، فإن المشرع أحاط عملية بيع العقار المحجوز بإجراءات معقدة ودقيقة، من أجل حماية الأشخاص الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز، ومن أجل ضمان بيع العقار في أحسن الشروط، وتظهر هذه الإجراءات في المرحلة الممهدة للبيع ثم عملية البيع والمزايدة.

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. بناء على هذا سنتناول فيما يلي الإجراءات التمهيدية للتنفيذ على العقار المحجوز وذلك في المطلب الأول، وبيع العقار بالمزاد العلني في المطلب الثاني.

## المطلب الأول

### الإجراءات التمهيدية للتنفيذ على العقار

بعد توقيع الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، تبدأ مرحلة تمهيد وإعداد العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني.

تناول المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الإجراءات التحضيرية الممهدة لبيع العقار من المادة 737 إلى المادة 741، تبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي، كما ألزم المشرع هذا الأخير القيام بإيداعها لدى امانة ضبط

المحكمة المختصة، من ثم تبليغ أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة أو رفع طعن وأخيرا يتم الإعلان عن هذا البيع ونشره.

### الفرع الأول

#### إيداع قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع أو ما يعرف بدفتر الشروط، هي عبارة عن ورقة تتضمن كافة البيانات التي من شأنها التعريف الكامل و الدقيق للعقار المطلوب بيعه، وكذا الشروط التي يقوم على أساسها المزاد العلني، و يقوم بتحريرها المحضر القضائي أو محافظ البيع بحسب الشخص الذي سيباشر البيع، وبعدها يقوم بإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا<sup>96</sup>.

يرى الفقه الحديث في فرنسا أن قائمة شروط البيع قبل الجلسة المخصصة لإبداء الملاحظات والإعتراضات هي عبارة عن مشروع عقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الإعتراضات المقدمة حولها يعتبر عقد نهائي مشكل لشريعة الأطراف المشتركين في المزاد<sup>97</sup>.

بالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية القديم نجد أن المشرع قد تبني هذا الرأي الفقهي، ذلك عندما نص على أن المحضر القضائي يحرر قائمة شروط البيع على شكل مسودة، معنى ذلك أن القائمة وما احتوته من شروط قد تتغير بعد الاعتراض عليها من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، وتصبح نهائية بعد الفصل فيها.

<sup>96</sup> أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 396.

<sup>97</sup> Boularbah Hakim, Droit judiciaire privé (La Saisie exécutif sur l'immobilier), 1ere édition,

2008, P.160.

ما يعاب على هذا الرأي أنه سعى لتفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد، فالهدف من البيع التعاقدى والجبري يتمثل في نقل الملكية مقابل ثمن نقدي، إلا أنه نجد الاختلاف فيما بينهما من حيث الوسيلة، فنجد أن أساس البيع التعاقدى هو الرضا والشكلية، في حين وسيلة البيع الجبري هي إتباع الإجراءات التي رسمها القانون إلى غاية صدور الحكم برسو المزاد.

ربما تكون هذه الإنتقادات هي السبب في تراجع المشرع الجزائري عن موقفه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، بحيث سكت عن الشكل الذي يحرر فيه المحضر القضائي قائمة شروط البيع.

### أولاً: ميعاد الإيداع

طبقاً لأحكام المادة 737 من ق.إ.م.إ، يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع خلال ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء<sup>98</sup>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء عند عدم قيام المحضر باحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، فلم يترتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره.

### ثانياً: المحكمة المختصة لإيداع قائمة شروط لبيع

يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المحجوز، و في حالة تعدد العقارات المحجوزة ووقوعها في دوائر اختصاص

<sup>98</sup>قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

أكثر من محكمة واحدة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات<sup>99</sup>.

تودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط محكمة موقع العقار أو المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات إذا كانت متعددة وفقا للمادة 737 من ق.إ.م،<sup>100</sup>.

### ثالثا: إعلان قائمة شروط البيع

بعد إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي، و كذا إرفاقها بالمستندات الضرورية فإن المشرع ألزم المحضر القضائي كذلك بالإعلان عن إيداع قائمة شروط البيع ، وهنا نميز بين الإعلان الخاص المتمثل في التبليغ الرسمي للأشخاص المعنيين ، والإعلان العام الموجه للكافة بالنشر واللصق.

### أ . الإعلان الخاص عن إيداع القائمة

يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة تبليغ الأشخاص المعنيين رسميا بإيداع القائمة، مع ضرورة مراعاة أحكام التبليغ الرسمي المنصوص عليها في المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م،<sup>101</sup> ، و هؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 740 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية و هم :

. المدين المحجوز عليه.

. الكفيل العيني والحائز للعقار وأو الحق العيني العقاري إن وجد.

. المالكين على الشيوع إن كان العقار و أو الحق العيني العقاري مشاعا.

<sup>99</sup>حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 292.

<sup>100</sup> المادة 737 من قانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م، إ ، مرجع سابق.

<sup>101</sup>المواد من 406 إلى 416. مرجع نفسه.

. الدائنين المقيدون كل بمفره، ويقصد بهم أصحاب الرهون أو حقوق الامتياز أو حقوق الاختصاص والمقيدة قبل قيد أمر الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم قبل قيد أمر الحجز.

. بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

. وفي حالة وفاة أحد هؤلاء الأشخاص يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى<sup>102</sup>.

ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم يرتب أي بطلان على عدم تبليغ أحد الأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م.إ، و يرى شراح القانون أنه لا يرتب أي بطلان على عدم تبليغ القائمة في الميعاد المحدد في المادة 740 من ق.إ.م.إ، و إنما يكون الجزاء هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات التنفيذ على من لم يحصل على تبليغه فيكون له الحق في تقديم اعتراضاته أمام قاضي البيوع دون التقييد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هو ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات<sup>103</sup>.

لابد أن يشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 من ق.إ.م.إ، إما يلي:

. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

. تعيين العقارات و أ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

. الثمن الأساسي المجدد جملة أو لكل جزء.

<sup>102</sup>المادة 740 من القانون 08/09 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>103</sup>حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص297.

. تاريخ وساعة الجلسة المحدد للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها<sup>104</sup>

### ب . الإعلان العام عن إيداع القائمة

لم يكتف المشرع بالإعلان الخاص للأشخاص المذكورين في المادة 740 من ق.إ.م، بل أوجب كذلك إعلان عام للجميع يتم عن طريق النشر و التعليق، فعلى المحضر القضائي أن يقوم خلال ثمانية أيام لآخر تبليغ رسمي بإيداع شروط البيع، بنشر مستخرج من قائمة البيع في جريدة يومية وطنية<sup>105</sup> ، أي نشر مستخرج القائمة ليس في جريدة يومية محلية أو جهوية بل في جريدة وطنية و أن تكون يومية لا أسبوعية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع، في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار، الساحات والأماكن العمومية، وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من الزائرين<sup>106</sup>

و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، فيجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، و الغرض من تبليغ و نشر مستخرج قائمة شروط البيع هو تمكين من يهمله الأمر

<sup>104</sup>المادة 741 من قانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>105</sup>حمه مرمرية، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة برج باجي مختار، عنابة، 2009، ص 197.

<sup>106</sup>المادة 750 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

من الحق في الاطلاع على القائمة و إبداء ما يمكن له أوجه الاعتراض باستعمال حق الاعتراض<sup>107</sup>، وقد نص المشرع على الإعلان العام بموجب المادة 748 من ق.إ.م.إ.<sup>108</sup>.

## الفرع الثاني

### الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقصد بالاعتراض على قائمة شروط البيع أنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقارات التي يبدي بها ذوو الشأن ملاحظاتهم<sup>109</sup>، بموجبه يتم التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لوجود عيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو لتمسك بتعديل شروط البيع الواردة في القائمة، أو الاعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته أو في جوازه أو عدم جوازه<sup>110</sup>، ويعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز لها ميعاد معين وقواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة<sup>111</sup>.

فالاعتراض على قائمة شروط البيع بهذا المعنى تعتبر منازعة في التنفيذ، يتم عرضها على القضاء بموجب دعوى قضائية وفقا لقواعد استثنائية ومواعيد معينة، فهذه المنازعة تنتج لنا خصومة ذات شكل خاص قد تؤدي لوقف إجراءات التنفيذ لغاية الفصل فيها بحكم نهائي، فلو صحت هذه المنازعة لأدت لبطلان التنفيذ و تعديل شروط البيع<sup>112</sup>. أما إذا لم يتم الاعتراض

<sup>107</sup> بوقندورة سليمان، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، دار هومه، الجزائر، 2015، ص 133.

<sup>108</sup> المادة 748 من قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>109</sup> مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2005، ص 649.

<sup>110</sup> أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد، الطبعة الثالثة، الدار الجامعية، الاسكندرية، 1986، ص 418.

<sup>111</sup> نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2001، ص 975.

<sup>112</sup> نبيل إسماعيل عمر، احمد هندي، التنفيذ الجبري (قواعده وإجراءاته)، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2002، ص 644.

على القائمة بل تم فقط توجيه بعض الملاحظات فيما يخص شروط البيع، فهذا لا يحتاج الأمر لرفع دعوى بل يتم توجيه الملاحظات مباشرة من أجل تعديل شروط قائمة شروط البيع.

### أولاً: الأشخاص الذين يجوز لهم الاعتراض

نص المشرع على الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع و هم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من ق.إ.م.إ. وهم المدين المحجوز عليه، وحائز العقار والكفيل العيني ، والدائنين المقيدين ، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعا ، وبائع العقار او مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به ، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الاعتراض من ورثته<sup>113</sup>، باعتبار أن هؤلاء من ذوي حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على العقار طبقا للمواد 999 إلى 1003 من القانون المدني<sup>114</sup>.

يجوز تقديم الاعتراض على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين يجب انذارهم ب

الاطلاع على قائمة شروط البيع او ورثتهم و هذا وفقا لنص المادة 742 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ. حيث تنص: "تقدم الاعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، و إلا سقط حقهم في التمسك بها".<sup>115</sup>

كما يجوز لكل شخص له مصلحة قانونية أن يقدم اعتراضا على القائمة كأصحاب الحقوق العينية الأصلية المقيدة على العقار المحجوز كصاحب حق الانتفاع، وحق الارتفاق، وكذلك

<sup>113</sup> يقصد ببائع العقار الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع، كما يقصد بالمقايض الشخص الذي قايط عقاره والذي تم حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة (عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود وإذا كانت الأشياء المتقايض فيها مختلفة القيم في تقدير المتعاقدين جاز تعويض الفرق بمبلغ من النقود)، أما المقرض فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز.

<sup>114</sup> أمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>115</sup> قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

أصحاب الحقوق الشخصية على العقار كمستأجر العقار<sup>116</sup>، فالمصلحة الاقتصادية لا تكف لتقديم الاعتراض على القائمة ولهذا لا يجوز لشخص لا علاقة له بالعقار المحجوز أن يقدم اعتراضا على قائمة شروط البيع لأنه سوف يتقدم للمزايدة بغرض شراء هذا العقار.

بالرجوع إلى نص المادة 748 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ التي تجيز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة، فنجد المشرع كذلك منح لكل ذي مصلحة قانونية حقيقية الحق في الاعتراض<sup>117</sup>، فأساس الاعتراض إذن هو المصلحة فصاحب المصلحة بهذا المعنى هو صاحب حق الاعتراض.

### ثانيا: شكل الاعتراض وميعاد تقديمه

الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون بموجب عريضة مؤرخة و موقعة من الأشخاص المذكورين بالمادة 740 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية<sup>118</sup>، التي تقدم إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها<sup>119</sup>، باعتباره قاضي الأمور المستعجلة، و بعد التأشير عليها، تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، ثم تعقد جلسة الاعتراضات حسب التاريخ و الساعة المحددين لها في غرفة المشورة بحضور المعارض و الحاجز و المحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، إذا لم يتقدم المعارضين باليوم المحدد للجلسة، فإنها تتعقد بساعتها و تاريخها دون إمكانية طلب تأجيلها. أما في الحالة التي لا يقدم

<sup>116</sup> نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 976.

<sup>117</sup> المادة 748 الفقرة الثانية من قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>118</sup> المادة 740 مرجع نفسه.

<sup>119</sup> بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص76.

فيها أي اعتراض في الجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني<sup>120</sup>.

أما فيما يتعلق بميعاد تقديم الاعتراض فعملا بنص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يقدم الاعتراض قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيه، أي هو جائز من يوم إيداع القائمة الى ما قبل الجلسة المحددة للبيع ب ثلاثة أيام على أقصى تقدير.

الغاية من تحديد هذا الميعاد هو تمكين ذوي الشأن من الاطلاع على الاعتراضات حتى يتسنى لهم الرد عليها قبل انعقاد الجلسة ، و أيضا تمكين المحكمة من الاطلاع على تلك الاعتراضات و مراجعتها، ذلك أن كل شخص تم توجيه اذار له بقائمة شروط البيع يسقط حقه في المطالبة ببطلان الإجراءات السابقة بفوات ميعاد الاعتراض، أما الأشخاص الذين لم يوجه لهم الإنذار بإيداع القائمة، بغض النظر عما كانوا ممن يجب اذارهم أم لا فيسقط أيضا حقهم بالتمسك بالبطلان بواسطة الاعتراض على قائمة شروط البيع، لكن يجوز لهم المنازعة في التنفيذ عن طريق رفع دعوى أصلية ببطلان التنفيذ<sup>121</sup>.

<sup>120</sup> المادة 742 من قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>121</sup> بوشهدان عبد العالي، محاضرات طلبية الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د.د.ن، د.س.ن، ص 162.

## ثالثا: الجهة القضائية المختصة للفصل في الاعتراض

يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة اختصاصها<sup>122</sup>، وإن كان التنفيذ يجرى على عدة عقارات تقع على دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لأحدها.

بالرجوع إلى أحكام المادة 742 من ق.إ.م.إ.م. يقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة ليسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتعد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعترض والحاجز و المحضر القضائي، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام بأمر غير قابل لأي طعن، أما في حالة إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به و يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني<sup>123</sup>.

## رابعا: النظام الموضوعي للاعتراض

لقد أعطى المشرع الجزائري الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع، إلا أنه لم يسرد نصوص قانونية خاصة تحدد أسباب الاعتراض، إلا أنه يمكن للاعتراض أن يتخذ بعض الصور التالية:

## 1. الملاحظات

يقصد بالملاحظات كل نقد يوجه إلى شروط القائمة بهدف تعديلها أو تغييرها أو إضافة شروط جديدة أو حذف بعضها، فالملاحظات بالحذف قد يكون بحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في

<sup>122</sup>حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة

لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013، ص ص 82 . 83.

<sup>123</sup>المادة 742 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.م.إ.م. مرجع سابق.

حالة استحقاق العقار أو طلب حذف شرط إجراء بيع العقار صفقة واحدة<sup>124</sup>، بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات مما يزيد من ثمنه.

وقد يتمثل موضوع الملاحظة في طلب إضافة شرط إلى القائمة، فيجوز لكل معترض أن يطلب إضافة ما يراه محققا لمصلحته من شروط، كما لو طلب المستأجر الإشارة إلى حقه، حتى لا ينازعه فيه المشتري بعد ذلك<sup>125</sup>، وأخيرا قد تتمثل الملاحظة في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره، كزيادة الثمن الأساسي للبيع<sup>126</sup>.

## 2. البطلان

نصت المادة 737 من ق.إ.م.إ في فقرتها الخامسة أنه في حالة ما إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات الجوهرية، فإنها تكون قابلة لإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة، خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات و إلا سقط حقه في طلب الإبطال<sup>127</sup>، على عكس المادة 742 من ق.إ.م.إ التي تنص أن أجل الاعتراض على قائمة شروط البيع يجب أن يقدم خلال أجل ثلاثة (03) أيام قبل جلسة الاعتراضات<sup>128</sup>.

عموما يمكن أن يثار بطريق الاعتراض البطلان لعيب في الموضوع ومن أمثلة ذلك عدم ملكية العقار محل البيع للمدين المحجوز عليه أو للكفيل العيني، أو عدم توفر الأهلية في مباشرة الإجراءات، أو التنفيذ بموجب سند رسمي مطعون فيه بالتزوير<sup>129</sup>.

<sup>124</sup>نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2001، ص 977.

<sup>125</sup>شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع قانون خاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2006، ص 104.

<sup>126</sup>بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 07.

<sup>127</sup>المادة 737 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>128</sup>المادة 742، مرجع نفسه.

<sup>129</sup>نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 977.

## المطلب الثاني

### مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني

بعد استنفاد مختلف الأطوار الأولية تمهيدا لبيع العقار، يتم اللجوء إلى إجراءات البيع الجبري<sup>130</sup> عن طريق المزاد العلني، بعد أن منح ذوي الشأن الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع أو الاعتراض على إجراءات التنفيذ في حد ذاتها.

إجراءات البيع بالمزاد العلني لا بد أن يتابعها شخص خوله القانون للقيام بهذا العمل وهو من يتولى إعلام الأفراد والأشخاص المعنيين بيوم البيع وتاريخه ومكانه وكل البيانات اللازمة، كذلك يقوم بجميع الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايمة وغيرها.

### الفرع الأول

#### الإجراءات السابقة لجلسة البيع

بعد تمهيد العقار للبيع تحدد جلسة المزايمة لبيع العقار، وتجرى المزايمة في المكان والزمان المحددين لها<sup>131</sup>، وحتى تتعقد جلسة البيع بالمزاد لا بد أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان إعلان خاص يكون لأطراف خصومة التنفيذ، وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

#### أولاً: تحديد زمان ومكان البيع

<sup>130</sup> يقصد بإجراءات البيع الجبري القواعد التي تحكمه باعتبار أن البيع في هذه الحالة يتم جبراً تحت يد القضاء، وذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من محكمة التنفيذ الحجز على أموال مدينه ويبيعها بالمزاد العلني لاستقاء حقه من ثمنها.

<sup>131</sup>مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثالثة، دار هوم، الجزائر، 2008، ص219.

يتم تحديد تاريخ و مكان البيع في محضر إيداع قائمة شروط البيع من طرف رئيس المحكمة وذلك طبقا لنص المادة 737 من ق.إ.م.إ.<sup>132</sup>، فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائما، بينما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد الجلسة يسقط، في هذه الحالة يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناء على طلب أي دائن أصبح طرفا في الحجز أو المحضر القضائي، وبعد الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة يصدر رئيس المحكمة أمر بتحديد جلسة البيع<sup>133</sup>، عندها يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدون و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بتاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد العلني بثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل عملا بالمادة 747 من ق.إ.م.إ.<sup>134</sup>.

الأصل أن يتم بيع العقار في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر وذلك بناء على طلب من المدين أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة، وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان<sup>135</sup>، ويتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك دون أن يسبقه طلب البيع<sup>136</sup>.

عكس ما ذهب إليه التشريع المصري في المادة 435 من قانون المرافعات فرغم أنه سبق تحديد جلسة البيع فإن القانون يستلزم لكي تجرى المزايدة أن يطلب ذلك أحد أطراف التنفيذ، فليس للقاضي أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه وإلا وقع البيع باطلا، لأن

<sup>132</sup>المادة 737 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>133</sup>نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص503.

<sup>134</sup>المادة 747 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>135</sup>حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص304.

<sup>136</sup>أحلام ربحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010،

المشرع يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو لانتظار وقت أكثر ملائمة لبيع<sup>137</sup>.

### ثانيا: الإعلان عن البيع

يعلن عن البيع بوسيلتين تتمثل في الإعلان الخاص ويخص ذوي الشأن الذي سبق انذارهم بإيداع قائمة شروط البيع والإعلان العام للجمهور.

#### 1. الإعلان الخاص

يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين، والمدين المحجوز عليه، الحائز، الكفيل العيني بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد، وذلك في ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل، وهذا وفقا لنص المادة 747 من ق.إ.م.إ في فقرتها الثالثة التي تنص على أن: "يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين والمحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد، بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، ثمانية (8) أيام قبل الجلسة على الأقل"<sup>138</sup>.

بينما قانون الإجراءات المدنية القديم فقد نص أن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن هو عشرة (10) أيام على الأقل قبل المزادة وهذا طبقا للمادة 390 من قانون الإجراءات المدنية القديم<sup>139</sup>.

يلاحظ أن المادة 747 في فقرتها الثالثة من ق.إ.م.إ لم ترتب البطلان على عدم الإخطار، لذا يتوجب في هذه الحالة تطبيق القواعد العامة وفقا للمادة 60 من ق.إ.م.إ التي تنص على:

<sup>137</sup> أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1999، ص 505.

<sup>138</sup> قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>139</sup> سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، دار الهدى، الجزائر، 2006، ص 109.

لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه<sup>140</sup>.

الغاية من هذا الإعلان تمكين ذوي الشأن من العلم بتاريخ البيع ومكانه فقد يرغب المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين المحجوز من أجله ليتفادى البيع.<sup>141</sup>

## 2. الإعلان العام

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم و مكان البيع، يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، أي للراغبين في الدخول للمزايدة كي يزيد عددهم عند الاشتراك في المزايدة، ويقع التنافس فيصل العقار إلى أعلى سعر للبيع<sup>142</sup>، فتكمن الغاية من الإعلان عن العقار للبيع بالمزاد العلني في انتشار خبر عرض العقار المحجوز للبيع انتشاراً كافياً ليعلم به أكبر قدر ممكن من راغبي الشراء، و لكي يجرى البيع بصورة سليمة خالية من التواطؤ فيباع العقار بأعلى ثمن ممكن رفقا بالمدين لكي لا يباع ماله بثمان بخس، وحفظاً لحقوق الدائن كي لا يباع العقار المحجوز بأقل من مبلغ الدين<sup>143</sup>.

حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كلفيته، فيقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة<sup>144</sup>، في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات خلال ثمانية (8) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع قائمة شروط البيع وترفق

<sup>140</sup> قانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>141</sup> محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2011، ص 95.

<sup>142</sup> نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003، ص 658.

<sup>143</sup> صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، عمان، 2009، ص 42.

<sup>144</sup> تنص المادة 749 الفقرة الثانية من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ مرجع سابق، على: "يتضمن المستخرج فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي: 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 و أو الحق العيني العقاري، تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع".

صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ<sup>145</sup>، عملاً بالمادة 748 من ق.إ.م.إ.<sup>146</sup>، وقد ألزمت المادة 749 من ق.إ.م.إ. المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين (30) يوماً قبل جلسة المزايمة على الأكثر و عشرين يوماً على الأقل ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ<sup>147</sup>، فالمشرع راعى ألا تطول هذه الفترة بين الإعلان و البيع فينسى الناس أمر البيع، كما راعى ألا تقصر هذه الفترة فلا تكف لإحاطة أكبر عدد ممكن من راغبي الشراء بيوم و مكان البيع<sup>148</sup>.

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ<sup>149</sup>.

يحق لذوي الشأن الوارد ذكرهم في نص المادة 751 من ق.إ.م.إ.<sup>150</sup> إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء التمسك بطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في تقديم هذا الطلب.

يقوم رئيس المحكمة بالبت في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع وقبل افتتاح المزايمة، بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، ويأمر بإعادة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي لأنه

<sup>145</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص305.

<sup>146</sup> المادة 748 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>147</sup> المادة 749، مرجع نفسه.

<sup>148</sup> نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص658.

<sup>149</sup> المادة 750 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>150</sup> المادة 751، مرجع نفسه

المتسبب في ذلك، أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً<sup>151</sup>، وهذا وفقاً لنص المادة 751 من ق.إ.م.إ.<sup>152</sup>.

## الفرع الثاني

### ضوابط المزايدة

يراد بالمزايدة العلنية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن، تجرى المزايدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة التي أودعت فيها شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك بحضور ذوي الشأن، وذلك وفقاً لأحكام وضوابط قانونية وسلسلة من الإجراءات<sup>153</sup>.

### أولاً: شروط المزايدة

يشترط للدخول في المزايدة أن يكون الشخص أهلاً للالتزام وفقاً للقواعد العامة في البيع الرضائي<sup>154</sup>، عملاً بنص المادة 78 من القانون المدني<sup>155</sup>، ومناطق الأهلية هو التمييز والإدراك وحرية الإرادة<sup>156</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 40 من القانون المدني<sup>157</sup>، أما بالنسبة للوكيل الذي يرغب في الاشتراك في المزايدة يجب أن يكون لديه وكالة خاصة من موكله، لأنه مقبل

<sup>151</sup>خماج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010، ص 44.

<sup>152</sup>المادة 751 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>153</sup>أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص 35.

<sup>154</sup>أحمد هندي، أحمد خليل، مرجع سابق، ص 508.

<sup>155</sup>تنص المادة 78 من الأمر رقم 58/75، يتضمن القانون المدني، مرجع سابق، على: "كل شخص أهل للتعاقد مالم يطرأ على أهليته عارض يجعله ناقص الأهلية أو فاقدها بحكم القانون".

<sup>156</sup>السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري (البيع والمقايضة)، الجزء الرابع، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 108.

<sup>157</sup>تنص المادة 40 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق على: كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة".

على شراء عقار وكما هو معروف فإن التصرفات القانونية الواردة على العقار يشترط فيها القانون وكالة خاصة وهذا ما أكدته المادة 547 من القانون المدني<sup>158</sup>.

أما إذا كان الشخص المتقدم إلى المزيدة ناقص الأهلية فيجب أن يمثله في المزيدة نائبه القانوني طبقاً لأحكام المواد 87، 92، 99، 104، 111 من قانون الأسرة<sup>159</sup>، ويجب أن يكون هذا الشراء مما يدخل في سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء.

كما ينبغي ألا يكون الشخص ممنوعاً من شراء العقار بالمزاد العلني، فهناك بعض الأشخاص منعه القانون من التقدم للمزيدة سواء بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم<sup>160</sup>، وقد أورد المشرع ذكرهم في نص المادة 645 من ق.إ.م.إ.<sup>161</sup>، بالإضافة إلى نص المادتين 402 و403 من القانون المدني اللتان أشارتا إلى الأشخاص ممنوعين من شراء الحقوق المتنازع فيها سواء بأسمائهم أو بأسماء مستعارة<sup>162</sup>. كذلك يحق للحائز دخول المزيدة باعتباره غير مسؤول عن الدين مسؤولية شخصية شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه<sup>163</sup> وهذا وفقاً لأحكام المادة 925 من القانون المدني<sup>164</sup>، ويجوز كذلك للدائن المشاركة في المزداد العلني<sup>165</sup>

<sup>158</sup> المادة 547، المرجع نفسه.

<sup>159</sup> قانون رقم 11/8 مؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، ج.ر. ج.ج عدد 24، الصادر في 22 جوان 1984، المعدل والمتمم بالأمر رقم 02/05 مؤرخ في 27 فيفري 2005، ج.ر. ج.ج عدد 15، الصادر في 27 فيفري 2005.

<sup>160</sup> أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 1996، ص 361.

<sup>161</sup> المادة 645 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>162</sup> المادتين 402 و403 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>163</sup> السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني (في التأمينات الشخصية والعينية)، الجزء العاشر والأخير،

الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 1998، ص 592 . 593.

<sup>164</sup> المادة 925 من الأمر 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>165</sup> المادة 845 من القانون رقم 09/08، يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.



## ثانيا: انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

تتعد جلسة المزايمة بالمكان والتاريخ والساعة المحددين لها، في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي اودعت فيها قائمة شروط البيع، وذلك بحضور المحضر القضائي المباشر لإجراءات الحجز وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد، بعد إخطارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص<sup>166</sup>، يفتح الرئيس جلسة المزايمة.

يقوم القاضي بالتذكير بشروط البيع، والعقار وتحديد الثمن الأساسي الذي ستفتح بموجبه المزايمة والمصاريف القضائية، مع تحديده لمبلغ التدرج في المزايمة حسب أهمية العقار الذي يجب أن لا يقل عن مبلغ عشرة آلاف (10.000) دينار جزائري<sup>167</sup> في كل عرض وهو ما نصت عليه المادة 754 ق.إ.م.إ.<sup>168</sup>.

بعدها يفتح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد حيث يتأكد الرئيس من هويتهم وكذا من الوثائق الرسمية، ويسجلها أمين الضبط من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص أمام اسمه والمبلغ الذي عرضه انطلاقا من الثمن الأساسي الذي تم ذكره<sup>169</sup>.

أشارت المادة 754 من ق.إ.م.إ إلى جلسات المزايمة الأولى والجديدة والمالية بسبب التأجيل.

<sup>166</sup>المادة 753، من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>167</sup>يقصد بمبلغ التدرج في المزايمة قيمة العطاء الذي يزيد عن العرض السابق، وقيمة مبلغ التدرج في المزايمة لا يجب أن يقل عن 10.000 دج.

<sup>168</sup>المادة 754 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>169</sup>بوقندورة سليمان، مرجع سابق، ص168.

## المبحث الثاني

### رسو المزاد

رسو المزاد على الشخص الذي تقدم بأعلى عطاء أثناء جلسة المزادة لا يؤدي لنقل ملكية العقار اليه مباشرة، بل لابد من صدور حكم رسو المزاد الذي يعد خاتمة إجراءات البيع، ونظرا لأن هذا الحكم من طبيعة خاصة، فلا بد من اشتماله على البيانات اللازمة التي يتطلبها القانون، ومن البديهي أن صدور هذا الحكم ينتج عنه جملة من الآثار القانونية، قد يعترض رسو المزاد عوارض تحول دون تحقيق الغاية منه، ما يجعل القاضي مضطرا لإعادة البيع مرة أخرى، لكن هذا لا يعني إعادة إجراءات الحجز من بدايتها بل يعاد البيع فقط أي إعادة انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.

وللتفصيل أكثر في كل هذا عمدنا إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين إثنين، نتطرق في المطلب الأول إلى حكم رسو المزاد وآثاره، وفي المطلب الثاني إلى إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ.

### المطلب الأول

#### حكم رسو المزاد وآثاره

اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض هو عمل إجرائي لا يتم به البيع، ذلك أن مجرد اعتماد عطاء المزادة لا يترتب عليه انتقال الملكية إليه، بل لا بد من صدور حكم برسو المزاد، فالبيع لا يتم إلا بحكم إيقاع البيع بعد دفعه للثمن والمصاريف ورسوم التسجيل، بمعنى آخر عندما يعتمد القاضي أكبر العطاءات فإن انتقال الملكية إلى صاحب هذا العطاء واعتباره مشتريا وليس مجرد مزاد مشروط بإصدار حكم يسمى حكم رسو المزاد<sup>170</sup>، ويتعين على

<sup>170</sup>العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007، ص165.

المحضر القضائي القيام بقيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره، ويترتب على صدور هذا الحكم عدة آثار قانونية.

لذا سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول للحكم برسو المزاد، وفي الفرع الثاني نبين الآثار القانونية المترتبة عن هذا الحكم.

## الفرع الأول

### الحكم برسو المزاد

يعتبر حكم رسو المزاد ذلك الحكم الذي يصدره القاضي في جلسة البيع بالمزاد العلني، والذي بموجبه يتم تقرير البيع القضائي على الشخص الذي رسا عليه المزاد بأكبر عطاء، ويعد خاتمة إجراءات التنفيذ، لأنه الغاية التي يصبوا إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار، لهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء، فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلق له مصلحة في التنفيذ<sup>171</sup>.

### أولاً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

طبقاً لنص المادة 600 من ق.إ.م.إ يعتبر حكم رسو المزاد من بين السندات التنفيذية، فالمشروع الجزائري اعتبره بيع قضائي جبري، أي القاضي ينطق بحكم بإيقاع البيع جبراً<sup>172</sup>، ويتحول هذا الحكم لسند ملكية بعد القيام بإجراءات الشهر لدى المحافظة العقارية، وينقل حكم رسو المزاد الملكية وجميع حقوق المدين المحجوز عليه على العقارات والحقوق العينية العقارية إلى الراسي عليه المزاد<sup>173</sup>.

<sup>171</sup> أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 766.

<sup>172</sup> المادة 600 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>173</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الجزائر، 2003، ص 56.

لقد ذهبت المحكمة العليا إلى تكييف حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى الفني، بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي<sup>174</sup>، فهو ليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، ولكنه مجرد محضر لبيان ما تم من إجراءات في جلسة البيع وإثبات إيقاع البيع لمن رسا عليه المزاد وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية<sup>175</sup>، فهذا الحكم وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه ليس له منها إلا الاسم لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصا قد اعتمد عطاءه<sup>176</sup>.

### ثانيا: خصائص حكم رسو المزاد

باعتبار حكم رسو المزاد ليس بحكم فاصل في نزاع قضائي، إنما ينهي إجراءات البيع بالمزاد العلني، فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز<sup>177</sup>، وغير قابل لأي طريقة من طرق الطعن العادية والغير عادية<sup>178</sup>، كما صنفه المشرع الجزائري سندا تنفيذيا بمفهوم المادة 600 من ق.إ.م.إ.، وبالتالي يتم إماره بالصيغة التنفيذية وينفذ جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7/762 من ق.إ.م.إ. وهم المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني والحارس، ويعتبر سندا للملكية.

<sup>174</sup> المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 292327 مؤرخ في 2003\01\29، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2003، المبدأ: "لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرارا ولائيا صادر في شكل حكم قضائي، وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالنقض مباشرة، لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة الصادرة نهائيا وهي الشروط لا تتوفر الحكم المطعون فيه".

<sup>175</sup> حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 137.

<sup>176</sup> العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 165 . 166.

<sup>177</sup> بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، دار بغداد للطباعة، الجزائر، 2009، ص 259.

<sup>178</sup> المادة 765 من القانون 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

**1. حكم رسو المزاد سندا للملكية**

اعتبر المشرع الجزائري حكم رسو المزاد بمثابة سند للملكية إذا ما تم شهره بالمحافظة العقارية فهو ينقل إلى الراسي عليه المزاد حق الملكية، وكل الحقوق التي كانت للمدين وجميع الارتفاقات المثقلة بها، وهو ما نصت عليه المادة 762 من ق.إ.م.إ بنصها: "تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات وأو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية".<sup>179</sup>

**2. حكم رسو المزاد غير قابل للطعن**

إن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم لم ينص على مدى جواز الطعن في حكم رسو المزاد من عدمه، فلم ينص على أي طريق من طرق الطعن فيه.

أما قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نص صراحة في المادة 765 منه على: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"<sup>180</sup> وبهذا فالنص واضح وجازم فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية أو غير العادية، لعل مرد ذلك أن المشرع أجاز في المادة 643 من ق.إ.م.إ إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز أو التنفيذ قابلا للإبطال فأجاز لكل من المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى استعجالية 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 واعتبر ذلك الإجراء صحيحا،

<sup>179</sup>المادة 762، من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>180</sup>المادة 765 مرجع نفسه.

وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات صحيحة ولا يمكن الطعن في هذا الحكم<sup>181</sup>.

### 3. حكم رسو المزاد ينفذ جبرا

لقد سبق وأن قلنا أن حكم رسو المزاد يصدر نهائيا غير قابل للطعن وهو سندا تنفيذيا حسب نص المادة 600 من ق.إ.م.إ، كما أن المادة 764<sup>182</sup> من نفس القانون نصت أن حكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7\763، والأشخاص المذكورين في المادة 7\763 هم: المحجوز عليه والكفيل العيني والحارس.

## الفرع الثاني

### آثار حكم رسو المزاد

رغم أن حكم رسو المزاد يتسم بالطابع القضائي إذ أنه ينعقد في مجلس القضاء وتحت اشرافه، فإن آثاره هي آثار البيع الرضائي، وتخضع انتقال الملكية وواجبات البائع والمشتري المقررة في البيع الرضائي، وهذا مالم ينص القانون على استبعاد أثر معين يقتضيه البيع الجبري<sup>183</sup>، وبالتالي فنحن لن نتعرض للقواعد العامة التي تسود عقد البيع الرضائي، بل سنكتفي بالجوانب المتعلقة بالبيع الجبري.

### أولا: الالتزام بدفع الثمن

<sup>181</sup>أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص41.

<sup>182</sup> تنص المادة 764 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق على: "لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبرا على الأشخاص المذكورين في المادة 7.763 أعلاه".

<sup>183</sup>يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981، ص625.

ألزمت المادة 725 من ق.إ.م.إ على الراسي عليه المزاد الالتزام بدفع الثمن الذي رسا به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة، حيث يدفع حال انعقاد الجلسة خمس الثمن، وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة، فإذا تخلف عن ذلك يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة (05) أيام تحت طائلة البطلان وإعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته<sup>184</sup>.

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران اعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع<sup>185</sup>.

### ثانيا: انتقال ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد

وفقا لأحكام المادة 762 من ق.إ.م.إ يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية، فبعد شهر هذا الحكم بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار وأو الحقوق العينية العقارية المبيعة بالمزاد، وكذلك الارتفاقات العالقة بها إلى الراسي عليه المزاد<sup>186</sup>، أي انتقال الملكية إلى المشتري محملة ومثقلة بالحقوق التي تكون قد رتبت عليه<sup>187</sup>، ويصبح الراسي عليه المزاد مشتريا أو مالكا للعقار، وبالمقابل يجوز لهذا الأخير الاحتجاج بالملكية في مواجهة الغير باعتبار أن الشهر يجعل البيع تاما من سائر نواحيه.

### ثالثا: تطهير العقار

يقصد بتطهير العقار تحرير العقار من حقوق الرهن والاختصاص والامتياز أي انقضاء ما تخلوه هذه الحقوق لأصحابها من ميزة تتبع العقار في يد مشتريه، بحيث ينحصر حقهم في

<sup>184</sup>المادة 757 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>185</sup>ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر، الجزائر، 2009، ص 381.

<sup>186</sup>المادة 762 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>187</sup>إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، القاهرة، 1998، ص 296.

استيفاء ديونهم من ثمن العقار، ويعتبر من الحقوق التي تتم بقوة القانون وهذا ما أكدته المادة 764 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ.م.<sup>188</sup>، وكذلك المادة 936 من القانون المدني الجزائري<sup>189</sup>.

الغاية من تطهير العقار أولها ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للتقدم للشراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه، ثانيها عدم تضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ، فلا يترتب على تطهير ضياع حقوقهم وحقوقهم يظل محفوظا إذ ينتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه<sup>190</sup>.

#### رابعا: الحق في الضمان

لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علانية وتحت إشراف القاضي، وهذا كفيل باكتشاف أي عيب في العين المباعة، وهذا ما تقرره المادة 385 من القانون المدني التي تنص: "لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية و البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد"<sup>191</sup>، وهذا ما أكدته المحكمة العليا<sup>192</sup>.

<sup>188</sup>تنص المادة 2/764 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.م.، مرجع سابق، على: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار وأو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

<sup>189</sup>المادة 936 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>190</sup>علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص296.

<sup>191</sup>المادة 385 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>192</sup>المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 266274 مؤرخ في 2003/01/29 المجلة القضائية، العدد02، 2003.

## 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 مجدد 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>193</sup>.

في هذا المطلب سنتطرق 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 إليه في الفرع الثاني.

### الفرع الأول

#### إعادة بيع العقار

إن اتباع إجراءات البيع ورسو المزاد على 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 إيقاع 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 ق.إ.م.إ، بحيث يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع حال انعقاد الجلسة، خمس 1/5 الثمن والمصاريف المستحقة، ويدفع ما تبقى في أجل أقصاه ثمانية

<sup>193</sup>بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري واشكالاته، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004، ص121.

(08) أيام لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة، وإذا امتنع الراسي عليه المزاد عن دفع ثمن رسو المزاد ومصاريف الإجراءات خلال المدة المحددة أعلاه، يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام، وإن لم يفعل أعيد البيع بالمزاد العلني من جديد على ذمته<sup>194</sup>.

ويتبع في إعادة البيع نفس الإجراءات المنصوص عليها سابقا 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:

. إلزام المزايد المتخلف بدفع فارق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أعلى، وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد الثاني إلزام المزايد المتخلف عن الدفع بفارق الثمن الأول والثاني إن وجد<sup>195</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 تسجيل الحكم في المحافظة العقارية.

وأما بخصوص التصرفات التي قد يكون أجراها المشتري المتخلف، فيرى الفقه أنها لا تسري في حق المدين ودائنيه وتكون باطلة لأنها صادرت من شخص غير مالك العقار<sup>196</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،

<sup>194</sup>المادة 757 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>195</sup> المادة 758 مرجع نفسه.

<sup>196</sup>أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص993.

وقد سمح لكل شخص يرغب في تجديد بيع العقار اللجوء إلى المحكمة التي يجرى بها التنفيذ وذلك بتقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توفر التالية:

. أن تتوافر في الطالب أهلية الشراء.

. أن يكون غير ممنوع من دخول المزايمة.

. 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.

. أن يقدم الطلب خلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، ويترتب على هذا العرض إعادة النشر عن مزايمة جديدة حيث يتم الإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول، وكذلك تجري المزايمة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايمة الأولى وذلك وفقا لأحكام ق.إ.م.إ.<sup>197</sup>.

أثارت المادة 761 من نفس القانون احتمال تراجع المزايد الجديد عن طلبه بخصوص إعادة المزايمة، ومتى كان ذلك تعين عليه تقديم طلب يتضمن إيقاف البيع المقرر على ذمته شريطة ألا يكون حكم رسو المزاد قد صدر، وأن يودع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع له لدى

<sup>197</sup>المادة 760 من القانون 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

أمانة ضبط المحكمة مقابل وصل الإيداع، مع إرفاق 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>198</sup>.

## الفرع الثاني

### توزيع حصيلة التنفيذ

تتمثل المرحلة النهائية لمراحل التنفيذ الجبري بنزع الملكية في استيفاء الدائن حقه، وهذه المرحلة ليست من خصائص التنفيذ بنزع الملكية وحده بل هي الغاية من إجراءات التنفيذ الجبري في جميع الأحوال<sup>199</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>200</sup>

إما أن يكون التوزيع عن طريق قائمة قضائية أو بدونها وذلك وفقا للشروط الآتية<sup>201</sup>:

- . يجب أن يتم التوزيع على الدائنين الذين تم تحديدهم في أمر التخصيص.
- . يجب أن يكون الدائنين حاملين لسندات تنفيذية نهائية وتم تبليغها للمدين ليثبتوا حقوقهم.
- . يجب ألا تكون إجراءات التنفيذ موقوفة بقوة القانون أو حتى بحكم قضائي، وهذا ما نتصوره في حالة حدوث منازعة في التنفيذ.

<sup>198</sup> المادة 761 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>199</sup> حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996، ص984.

<sup>200</sup> نبيل عمر، أحمد هندي، مرجع سابق، ص739.

<sup>201</sup> قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، الجزائر، 2008، ص112.

## أولاً: التوزيع بدون قائمة قضائية

إن توزيع حصيلة التنفيذ في هذه الحالة لا يتم بواسطة القضاء، بحيث يفهم من نص المادة 790 من ق.إ.م.إ 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>202</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، وبعد تسديد كافة الديون والمصاريف ترد المبالغ المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، وهذا ما ورد في المادة 791 من ق.إ.م.إ<sup>203</sup>.

## ثانياً: التوزيع بقائمة قضائية

بالرجوع إلى أحكام المواد 792 و 79 من ق.إ.م.إ، نجد أن التوزيع بقائمة قضائية يكون في حالة ما إذا كانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ غير كافية لتغطية ديون الدائنين الحاجزين أو المتدخلين في الحجز، فيجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه

<sup>202</sup>المادة 790 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>203</sup>المادة 791، مرجع نفسه.

المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة<sup>204</sup>.

إذا تحققت إحدى الحالتين، يعد رئيس المحكمة المعني قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره من أمين الضبط، بحيث يأمر بإيداعها لدى أمانة الضبط مع تعليق مستخرج منها، طبقا للمادة 794 من ق.إ.م.<sup>205</sup>.

تعتبر القائمة المؤقتة مشروع لتوزيع حصيلة التنفيذ يعدها رئيس المحكمة بناء على ما يتضمنه ملف التنفيذ، وما يقدم له من مستندات من ذوي الشأن، فيقوم بإثبات حصيلة التنفيذ التي ستكون محلا للتوزيع، ويؤخذ بعين الاعتبار في هذه الحصيلة نفقات التنفيذ أي نفقات الحجز و البيع ونفقات إجراءات التوزيع لأنها تعتبر من المصاريف القضائية و لها امتياز منصوص عليه في المواد من 990 إلى 1001 من ق.م.<sup>206</sup>، وعليه أن يراعي في إعداد القائمة المؤقتة قواعد القانون الموضوعي و الإجرائي، فالدائنون أصحاب الأولوية يأخذون حقوقهم أولا 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 توزيع غرماء أي بنسبة ديونهم<sup>207</sup>.

بعدها يتولى رئيس أمانة ضبط المحكمة تعليق مستخرج من قائمة التوزيع المؤقتة بلوحة الإعلانات بالمحكمة لمدة ثلاثين (30) يوما، ويجوز لكل دائن له سند دين التقدم أمام أمين الضبط خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق لطلب قيده إلى جانب بقية

<sup>204</sup>المواد 793.792 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ، مرجع سابق.

<sup>205</sup>المادة 794 مرجع نفسه.

<sup>206</sup>المواد من 990 إلى 1001 من الأمر رقم 58/75 يتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

<sup>207</sup>زغولون أحمد ماهر، أبو زير يوسف، وجدي راغب فهمي، أصول التنفيذ الجبري القضائي، دار أبو المجد للطباعة،

القاهرة، 2008، ص ص 1049 . 1050.

الدائنين، وإن لم يفعل سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع طبقاً للمادة 795 من ق.إ.م.إ.<sup>208</sup>، إلا أن هذا التوزيع ليس نهائياً باعتباره تم بقائمة مؤقتة تطرح على أصحاب الشأن لإبداء اعتراضاتهم إن وجدت، حيث أوجبت المادة 796 من ق.إ.م.إ. المحضر القضائي تكليف الدائنين الحاجزين والمتدخلين بناء على طلب من يهيمه 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 و شطب 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<sup>209</sup>.

كما أثارت ذات المادة حالة تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، فمتى كان ذلك أشّر 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>210</sup>.

أما إذا تغيب أحد الأطراف من حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، فإن المادة 797 من ق.إ.م.إ.<sup>211</sup> 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>208</sup>المادة 795 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>209</sup>المادة 796 مرجع نفسه.

<sup>210</sup>سنقوفة سائح، مرجع سابق، ص1020.

<sup>211</sup>المادة 797 من القانون رقم 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

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

كما أن المشرع أعفى الخصوم من التمثيل الوجوبي بمحام أمام المجلس عكس ما هو معروف في الأحوال العادية وذلك نظراً 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>212</sup>.

وتجدر الإشارة أنه إذا كان القانون لم ينص على الطريقة التي يتم التوزيع في حالة عدم الاتفاق، فإنه وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في ق.إ.م.إ. كحكم المادة 686 منه فإن المبالغ المتحصلة من التنفيذ تخصم منها المصاريف ويقسم الباقي بالمحاصة<sup>213</sup> 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>214</sup>.

أما في حالة تعدد الدائنين ولكن ديونهم مختلفة، ففي 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، وإذا كان هؤلاء في مرتبة واحدة من الامتياز، وكانت

<sup>212</sup> المادة 798 من القانون 09/08 يتضمن ق.إ.م.إ.، مرجع سابق.

<sup>213</sup> يراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسبي وبنسبة مقدار كل دين،

حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن آخر، وكل دائن يشترك في تحمل جزء من خسارة الدين.

<sup>214</sup> أحلام ريحاني، مرجع سابق، ص 53.

الأموال غير كافية تقسم بينهم قسمة غرماء، وإذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد عنها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء<sup>215</sup>.

---

<sup>215</sup>تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ (الحجز) أُلقيت على الطلبة القضاة الدفعة الثامنة عشر، سنة 2010، ص 47.

خاتمة

إن إصلاح الأحكام المتعلقة بالحجز العقاري من المواضيع التي أولاها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام والعناية، وذلك لما يترتب عليها من مخاطر على حق الملكية المكرس دستورياً، وعلى هذا الأساس تم إدخال أحكام جديدة على الحجز العقاري لم تكن موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تشمل العقارات غير المشهورة، معتمداً على قدر الإمكان على تبسيط إجراءات الحجز وتوضيحها، وإضافة نصوص قانونية لسد ما كان يكتنف أحكام الحجز من نقص وتماشياً مع ما استقر عليه العمل أمام الجهات القضائية وما أخذت به التشريعات الحديثة والمقارنة.

وهذا يعكس مدى الحرص على تبسيط أحكام الحجز العقاري وإحاطته بضمانات تخدم المدين والدائن وحتى الغير ذلك من خلال إصدار القانون 09/08.

ونحن نختم الدراسة، حاولنا قدر الإمكان وعلى إمتداد صفحات هذه المذكرة أن نبحت ونؤصل لموضوع حيوي يعتبر من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتعلق الأمر بالحجز على العقارات غير المشهورة، الموضوع الأكثر تعقيداً مقارنة بطرق الحجز الأخرى.

وقد هدفنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في إطاره الذي يستحق ليصبح فكرة قانونية واضحة ومحدودة المعالم، حيث نجد المشرع الجزائري قام بإدخال العقارات غير المشهورة سنداتها في الضمان العام للمدين وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها ولكن في المقابل لم يترك المشرع تطبيق هذه الرخصة على إطلاقه وإنما حصره في العقود العرفية ثابتة التاريخ والمقررات الإدارية.

أحاط العقارات غير المشهورة بحماية خاصة، تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها إلى غاية بيع العقار بالمزاد العلني، واستثناء المنفذ لحقه من ثمن

بيع العقار، كما يهدف المشرع من خلال عملية البيع إلى ضمان تحقيق أكبر حصة ممكنة من البيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استفاء حقه.

من خلال دراستنا لموضوع الحجز على العقارات غير المشهورة في التشريع الجزائري توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها:

رغبة من المشرع في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا وحماية لحقوقه، مكنه من اللجوء إلى حجز عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة متى توفرت على عقود عرفية ثابتة التاريخ بمفهوم أحكام القانون المدني أو لها مقرر إداري.

عملية الحجز على العقارات غير المشهورة تشبه إلى حد بعيد إجراءات الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة، مع بعض الخصوصية في بعضها نتيجة لعدم وجود أصل ملكية مشهر، كذلك الأمر بالنسبة للوثائق المرفقة مع قائمة شروط البيع حتى لا ترق الشهادة العقارية، وأخيرا لا يتم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية بل بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة.

نتيجة لعدم وجود نصوص خاصة توطر هذه العملية بقي الحجز على العقارات غير المشهورة يطبق باحتشام، لاسيما تعنت بعض المحافظين العقاريين وعدم إمامهم بموضوع الحجز العقاري على هذا النوع من العقارات رغم صراحة نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي لا يقبل أي أية قراءة مخالفة، بالإضافة إلى صعوبة حصول الدائن أو إثباته لوجود محرر عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري للعقار المراد حجزه.

اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة قبل 1971/01/01 صيغتها الرسمية، دون حاجة اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إشهارها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها.

عملية الحجز على العقارات غير المشهورة وعملية قيد أمر الحجز تكون أمام مصلحة خاصة بأمانة ضبط المحكمة، على عكس ما يجري به العمل بالنسبة للعقارات المشهورة والتي يتم القيد فيها أمام المحافظة العقارية.

بعض الأحكام التي جاء بها المشرع تطرح بعض الإشكاليات ولعلّ أهمها ما جاء بالمادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تنص على إمكانية استصدار أمر واحد بالحجز من المحكمة التي يقع في دائرة أحد العقارات، متى كان للمدين عدة عقارات ومتواجدة في دوائر اختصاص مختلفة، لكن وجود عقارات بدوائر اختصاص مختلفة لا سيما متى كانت خارج الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي يطرح عدّة إشكالات أهمها اختصاص المحضر القضائي نفسه لا يتعدّى اختصاص المجلس القضائي.

ألزم المشرع الجزائري إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بالإطلاع عليها لإتاحة الفرصة لأصحاب الحقوق الاعتراض عليها، وذلك ضمن آجال محددة.

الحجز على العقارات غير المشهورة أصبح أحد آليات تسليم سندات الملكية للعقارات غير المشهورة، وبذلك يساهم القضاء في تطهير وضعية العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري.

إجراءات الحجز على العقار غير المشهر لا تعطي للدائن ضمانا كافيا لاستيفاء دينه، ذلك أنها تبقى معرضة لإمكانية القضاء ببطلانها متى ظهر المالك الذي بيده سند ملكية معترف به قانونا وبأشهر دعوى الاستحقاق.

بعد استعراض النقاط الأساسية التي عالجها الموضوع والنتائج المتوصل إليها ارتأينا أن نقدم هذه الإقتراحات:

ضرورة المواصلة والاستمرار بالنصوص القانونية المنظمة للحجز والبيع الوارد على العقارات غير المشهورة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني وذلك ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

تشجيع الأشخاص على شهر تصرفاتهم العقارية في المحافظة العقارية، ذلك لضمان الحماية لممتلكاتهم والتقليل من المنازعات أمام القضاء حول الملكية العقارية.

يجب على السلطات العمومية إتمام عمليات المسح العام للأراضي على كافة التراب الوطني، من أجل تسوية سندات الملكية ويمكن تفعيلها بمضاعفة الوسائل التقنية والبشرية بتجنيد الكفاءة المحلية المتمثلة في المساحين والمهندسين والطوبغرافيين، وبهذه يمكن أن تساهم في التقليل من إبرام العقود العرفية.

النص على تعليق امر الحجز العقاري للعقار غير المشهر في باب العقار محل الحجز وفي لوحة الإعلانات بالمحكمة والبلدية.

يتوجب على المشرع انشاء محاكم خاصة بالتنفيذ الجبري، مستقلة عن باقي المحاكم كما قام المشرع المصري إذ اسماها بدوائر التنفيذ.

أغفل المشرع عن مسألة تحديد ميعاد قيد أمر الحجز وإجراءاته وكان من المستحسن إحالة الوضع إلى الأحكام المنظمة للعقارات المشهورة.

إعادة النظر في نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتنظيم أحكام الحجز العقاري بأكثر دقة، وذلك لما تتطلبه حاجة القاضي والمتقاضى.

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

الملاحق

الغرفة المتعاقبة  
ملف رقم 0847725

وحيث بلغ المطعون ضدهم بعرضة الطعن بالانتفض ووردوا عليها  
وتمسكوا برفض الطعن لعدم التأسيس.

وطعته قاتن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث إن الطعن بالانتفض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول.

ومن حيث الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون،

يدعوى أن التفسير الذي أعطاه قضاء المجلس ومن قبل المحكمة للمادة  
766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضيق وسيء، بل ومخالف  
للقانون وقاصد المشرح وأحكامه الرامية إلى تجسيد أحكام العدالة  
وحملة الحقوق وبذلك فالقرار المطعون فيه جاء مقبوع بمخالفة  
القانون ويستدعي الانتفض.

حيث أن ما يطعاه المطاعن في معطه، ذلك أن القضاء المستعجل يهدف  
إلى المحافظة على الأوضاع القائمة أو احترام الحقوق الظاهرة أو صيانة  
مصالح الطرفين المتنازعين.

وحيث يتبين من أوراق القضية أن الطاعن قد تحصل على قرار مؤرخ  
في 2011/06/29 قضى بإلزام المطعون ضدهم وبالتضامن فيما بينهم بأن  
يؤوضوا الطاعن بمبلغ إجمالي قدره 35.516.594,50 دج يمثل قيمة البداية  
الحديثة التي أنجزها بجميع طوابقها ومحتوياتها، ومن ثم فإن سبب طلب  
الحجز على العقار محل النزاع، قائم إذ يسمح للدائن المحجز على عقارات  
مدينه غير الشهرة إذا كان لها مقر إداري أو سند عرقي ثابت التاريخ  
عملا بالمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفي قضية فإن  
الطاعن قدم القرار المؤرخ في 2011/06/29 المشار إليه أعلاه المشكل  
للجنة التتبعي والتي مضمونه ونظوقه وحده يكفي لاستصدار أمر  
بالحجز على العقار الغير مشهر وبالتالي كان على قضاة المجلس أن

سبلة المحكمة العليا - العدد الأول 2015

201

فئة المتعاقبة  
ملف رقم 0847725

ملف رقم 0847725 قرار بتاريخ 2014/10/16

قضية (لش) ضد ورثة (بسم)

الموضوع: حجز تنفيذي

تفصيل الموضوع: حجز على عقار غير مشهر

للرجع القانوني: قانون رقم: 09-08 (إجراءات مدنية و إدارية)، المادتان:  
721 و 766، جريدة رسمية عدد: 21

**المبدأ: يجوز قانونا، للمالك، الحجز على عقار مدينه، غير المشهر.**

إن المحكمة العليا

في جاستها العنيفة المنعقدة بقررها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار،  
بن عككون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، و على عرضة الطعن  
بالانتفض المؤدعة بتاريخ 2012/03/14 وعلى منكرة الرد التي تقدم بها  
مهامي المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد بوجعيط عبد الحق المستشار المقرر في تلاوة  
تقريره المكثوب وإلى السيد المحامي العام موسطري عبد الحفيظ في  
تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث طعن بالانتفض المسمى (لش)، بتاريخ 2012/03/14 ضد القرار  
المصدر بتاريخ 2012/02/26 عن الغرفة الاستئنافية لجلس قضاء بجاية  
العاضي بتأييد الأمر على عرضة المستأنف الخاص بالحجز على العقار  
غير المشهر الصادر بتاريخ 2012/01/03 فورس 12/10، ويرد عرضة طعنه  
بوجهين للانتفض.

مجلة المحكمة العليا - العدد الأول 2015

200

الغرفة العقارية  
ملف رقم 0847725

يتخذوا التدابير التي تتناسب وطبيعة الدعوى ولما لم يفعلوا فقد عرضوا قرارهم للنقض دون حاجة لمناقشة الوجه الآخر المثار.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع: بنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2012/02/26 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون. والمصاريف القضائية يتحملها المطعون ضدهم.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وأربعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع - والمترتبة من السادة:

مواجي حملاوي رئيس القسم رئيسا

بو جعطي عبد الحق مستشارا مقرررا

بلمكر الهادي مستشارا

حمري ميلود مستشارا

بحضور السيد: بوراوي عمر - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.

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 على طلب السيدة(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 الجزائية 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 بـ 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 عل 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

**محضر إعلان بيع عقار محجوز بالمزاد العلني**

**طبقاً للمادة 750 من ق ا م ا**

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 ..../....

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

**لغائدة:** ..، الساكن ب .....

**ضد:** ..، الكائن موطنه ب .....

**تعيين العقارات المعنية بالحجز:**

\* **العقار الأول:** النصف في الشبوع 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 ....., دج

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

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ - الكتب:

- 1) أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني الجديد، طبعة 03، دار الجامعة، الإسكندرية، 1986.
- 2) أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنية والتجارية، منشأة المعارف، طبعة 05، الإسكندرية، 1995.
- 3) أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- 4) أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 1996.
- 5) أحمد هندي وأحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 1999.
- 6) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني "أسباب كسب الملكية"، الجزء 09، دار التراث العربي، بيروت، 1967.
- 7) \_\_\_\_\_، الوسيط في شرح القانون المدني "البيع والمقايضة"، الجزء 04، دار التراث العربي، بيروت، 1968.
- 8) العربي شحط عبد القادر ونبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، الجزائر، 2007.
- 9) الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 10) المنجي محمد، دعوى التزوير الفرعية في المواد المدنية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.
- 11) بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء 02، دار الهدى، الجزائر، 2008.

- 12) بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2002.
- 13) بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2004.
- 14) حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1996.
- 15) \_\_\_\_\_، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طبعة 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 16) حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري "دراسة مقارنة"، طبعة 02، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003.
- 17) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، بوزريعة، الجزائر، 2002.
- 18) حمدي باشا عمر وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة 10، دار هومه، الجزائر، 2008.
- 19) حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومه، الجزائر، 2012.
- 20) حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967.
- 21) ذيب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2009.
- 22) زغلون أحمد ماهر وأبو زير يوسف، أصول التنفيذ الجبري القضائي، دار أبو المجد للطباعة، القاهرة، 2008.
- 23) سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام الشهر العقاري والسجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة، 2008.

- 24) سنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الجزء 02، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- 25) شوشاري صلاح الدين، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، عمان، 2009.
- 26) عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الحالية، طبعة 02، دار النهضة العربية، الإسكندرية، 2004.
- 27) علي أبو عطية، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، القاهرة، 2008.
- 28) فودة عبد الحكم، الطعن بالتزوير، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1993.
- 29) محمد أمين عابدين، قوة الورقة الرسمية والعرفية في الإثبات، منشأة المعارف، الإسكندرية، د.س.ن.
- 30) محمد حسين قاسم، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية، منشورات الحقوقية، بيروت، لبنان، 2003.
- 31) محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز وآثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، 2011.
- 32) مجيد خلوفي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري "مدعم بقرارات قضائية"، طبعة 02، دار هومه، 2011.
- 33) مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2005.
- 34) مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومه، للطباعة والنشر، الجزائر، 2005.
- 35) نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2001.

- 36) نبيل اسماعيل عمر وأحمد هندي، التنفيذ الجبري "قواعده واجراءاته"، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2002.
- 37) نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2008.
- 38) نبيل عمر وأحمد هندي، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2003.
- 39) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومه، الجزائر، 2015.
- 40) يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط والتنفيذ، طبعة 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981.

**ب: الرسائل والمذكرات الجامعية**

• **أطروحات الدكتوراه**

- 1) حمه مراميه، الحجز التنفيذي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة برج باجي مختار، عنابة، 2009.
- 2) سالم حماد شعبان الدحوح، الطبيعة القانونية للتسجيل وأثر تخلفه في البيع العقاري "دراسة مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، الإسكندرية، 1997.

• **المذكرات الجامعية:**

- 1) بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

(2) بن عبو عفيف، إجراءات حجز التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القوانين الإجرائية والتنظيم القضائي، كلية الحقوق، جامعة وهران، الجزائر، 2013.

(3) حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2013.

(4) شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة للتنفيذ عليها وفقا لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم 23 لسنة 2005، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الخاص، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2006.

(5) قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد الشريف مساعديه، سوق أهراس، 2008.

(6) ناصف سعاد، الأحكام الإجرائية المدنية لمضاهاة الخطوط والتزوير في المحررات العرفية والرسمية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، قالمة، 2011.

• مذكرات المدرسة العليا للقضاة

(1) أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010.

(2) بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، 2007.

(3) خماس نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، 2010.

ج: المحاضرات

- 1) بوشهدان عبد العلي، محاضرات طلبية الكفاءة المهنية للمحاماة في إجراءات التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، د.س.ن.
- 2) تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ "الحجز"، محاضرات أُلقيت على الطلبة القضاة الدفعة الثامنة عشر، 2010.
- 3) زودة عمر، محاضرات في قانون الإجراءات المدنية، محاضرات أُلقيت على الطلبة القضاة الدفعة السابعة عشر، 2007.
- 4) لوصيف نجاة، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهورة، أُلقيت بالملتقى الدولي، مجلس قضاء قسنطينة، الجزائر، 2010.
- 5) ملزي عبد الرحمان، محاضرات في الإثبات المدني، أُلقيت على الطلبة القضاة الدفعة السابعة عشر، 2008.

د: النصوص القانونية

• القوانين والأوامر:

- 1) الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر. ج.ج، عدد 49، مؤرخ في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.
- 2) الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج.ر. ج.ج، عدد 78، مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 3) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. ج.ج، عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.
- 4) الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، ج.ر. ج.ج، عدد 81، مؤرخ في 22 ديسمبر 1976.

- (5) القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر.ج.ج، عدد65، مؤرخ في 18 ديسمبر 1991.
- (6) القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09 جوان 1984، يتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 05/02، ج.ر.ج.ج، عدد15، مؤرخ في 27 فيفري 2005.
- (7) القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، عدد21، مؤرخ 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم.
- (8) الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ج، عدد49، مؤرخ في 03 سبتمبر 2008.

• المراسيم التنظيمية

- (1) مرسوم تنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد30، مؤرخ في 13 سبتمبر 1976.
- (2) مرسوم تشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر.ج.ج، عدد14، مؤرخ في 03 مارس 1993.

هـ - الأحكام والقرارات القضائية

- (1) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 61/696، المؤرخ في 19 نوفمبر 1990، غير منشور.
- (2) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 101/180، المؤرخ في 05 ماي 1995، غير منشور.
- (3) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 136156 المؤرخ في 18 جانفي 1997، المجلة القضائية، عدد01، 1997.

## قائمة المراجع

---

4) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 292327 المؤرخ في 29 جانفي 2003،  
المجلة القضائية، عدد 01، 2003.

5) المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 266274 المؤرخ في 29 جانفي 2003،  
المجلة القضائية، عدد 02، 2003.

### ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

#### **Ouvrages : -**

Boularbah Hakim, Droit judiciaire privé (La Saisie exécutif sur (1  
l'immobilier), 1ere édition, 2008.

Roland Tendler, Les vois d'exécutions, Ellipses, 1998. (2

الفهرس

1	مقدمة
7	الفصل الأول: الطابع الخاص للحجز على العقارات غير المشهورة
8	المبحث الأول الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات غير المشهورة
9	المطلب الأول القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة
10	الفرع الأول القيمة القانونية للتصرفات المنشئة غير المشهورة
12	الفرع الثاني القيمة القانونية للتصرفات الكاشفة غير المشهورة
13	الفرع الثالث القيمة القانونية للمحركات غير المشهورة التي تتضمن واقعة مادية
15	المطلب الثاني شروط الحجز على العقارات غير المشهورة
16	الفرع الأول العقار غير مشهر الذي له سند عرفي ثابت التاريخ
20	الفرع الثاني دعوى التزوير في المحرر العرفي
27	الفرع الثالث العقار غير المشهر الذي له مقرر إداري
31	المبحث الثاني وضع العقار تحت يد القضاء
31	المطلب الأول استصدار أمر الحجز
32	الفرع الأول تقديم طلب الحجز
36	الفرع الثاني تبليغ أمر الحجز
39	المطلب الثاني قيد أمر الحجز وآثاره
39	الفرع الأول قيد أمر الحجز
42	الفرع الثاني آثار قيد أمر الحجز
47	الفصل الثاني: التنفيذ على العقارات غير المشهورة

48	المبحث الأول إعداد العقار المحجوز عليه للبيع في المزاد العلني
48	المطلب الأول الإجراءات التمهيديّة للتنفيذ على العقار
49	الفرع الأول إيداع قائمة شروط البيع
54	الفرع الثاني الاعتراض على قائمة شروط البيع
60	المطلب الثاني مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني
60	الفرع الأول الإجراءات السابقة لجلسة البيع
65	الفرع الثاني ضوابط المزايدة
69	المبحث الثاني رسو المزاد
69	المطلب الأول حكم رسو المزاد وآثاره
70	الفرع الأول الحكم برسو المزاد
73	الفرع الثاني آثار حكم رسو المزاد
76	المطلب الثاني إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة التنفيذ
76	الفرع الأول إعادة بيع العقار
79	الفرع الثاني توزيع حصيلة التنفيذ
85	خاتمة
91	الملاحق
101	قائمة المراجع
110	الفهرس

## ملخص

استحدثت المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحكاما جديدة لم تكن مألوفة وهي الحجز على العقارات غير المشهورة، وهي تشبه إلى حد كبير للأحكام التي تنظم الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة، إلا أنها تمتاز ببعض الخصوصية نتيجة لعدم وجود أصل ملكية مشهر للعقار المراد حجزه، حيث يرفق مع طلب الحجز مستخرج من العقد العرفي أو المقرر الإداري حسب الحالة بدلا من عقد الملكية ولا ترفق الشهادة العقارية نتيجة عدم وجود أصل ملكية مشهر، كما يتم قيد أمر الحجز بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة بدلا من قيده بالمحافظة العقارية بالنسبة للعقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة.

## Résumé

Le législateur algérien a introduit, par la loi n° 09/08 portant Code de procédure civile et administrative, des dispositions nouvelles qui n'étaient pas courantes, à savoir la saisie des biens immobiliers non publiés. Ces dispositions ressemblent en grande partie à celles régissant la saisie des biens immobiliers et/ ou des droits réels publiés, mais elles se distinguent par certaines spécificités dues à l'absence d'un titre de propriété publiés, mais elles se distinguent par certaines spécificités dues à l'absence d'un titre de propriété publié pour le bien immobilier à saisir. Ainsi, la demande de saisie est accompagnée d'un extrait de l'acte sous seing privé ou de la décision administrative, selon le cas, au lieu du titre de propriété, et le certificat de propriété n'est pas joint en raison de l'absence d'un titre de propriété publié. De plus, l'ordonnance de saisie est inscrite dans un registre spécial ouvert au greffe du tribunal, au lieu d'être inscrite à la conservation foncière pour les biens immobiliers et/ ou les droits réels publiés.