

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

إجراءات الحجز التنفيذي وفقا للتشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة القانون الخاص / تخصص: القانون الخاص الشامل

إشراف الأستاذ

بهلولي فاتح

من إعداد الطالبين:

❖ بريخ نصيرة

❖ بومرطيط سارة

لجنة المناقشة

رئيسا

مشرفا ومقررا

ممتحنة

❖ مخالفة كريم

❖ بهلولي فاتح

❖ مخلوف باهية

السنة الجامعية 2012-2013

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين، أطال الله في عمرهما

إلى أخواتي،

إلى أساتذتي،

إلى أصدقائي،

و إلى كل من ساعدني في دراستي،

إليهم جميعاً أهدي ثمرة جهدي.

نصيرة و سارة

كلمة شكر

يشرفني أن أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى
أستاذي المشرف: بهولي فاتح،
لقبوله الإشراف على هذه المذكرة،
و على الجهود التي بذلها في تصحيحها و تقييمها.

قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ق إ م إ : قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ج ر ع : جريدة رسمية عدد.

د ط : دون طبعة.

د س ن : دون سنة النشر

باللغة الفرنسية:

P : page.

Op .cit : Opère Citato, cité précédemment .

المقدمة

مقدمة

يميز الفقه في رابطة الالتزام بين عنصرين المديونية و المسؤولية، فالمديونية هي الرابطة الناشئة بين الدائن و المدين و بمقتضاها يجب على المدين أداء معين ، أما المسؤولية فهي تمثل خضوع الشخص أو الشيء لسلطة الدائن لأجل الحصول على هذا الأداء⁽¹⁾.

و الأصل أن يقوم المدين بالوفاء الاختياري، فبهذا يكون قد استجابة لعنصر المديونية المترتب عن الالتزام، أما إذا امتنع عن الوفاء اختياريًا كان للدائن أن يستعين بعنصر المسؤولية ليجبر مدينه على الوفاء و ذلك بتدخل السلطة العامة التي تشرف على التنفيذ بتدخل القضاء و رقبتها، و هذا ما يعرف بالتنفيذ الجبري، و نظرا لخطورته فإن معظم التشريعات الحديثة نصت على تدخل السلطة العامة لتقوم و تشرف على عملية التنفيذ و هذا طبقا للقواعد المعمول بها في الميدان القضائي و التي مفادها أنه لا يجوز لأي شخص أن يقضي لنفسه بيده، حيث أخذت الدولة على عاتقها واجب إقامة العدل في أوساط المجتمع و أفرادها، و حتى الشريعة الإسلامية حثت على الوفاء بالديون اختياريًا، و في حالة عدم التنفيذ الاختياري أجازت إجبار المدين على الوفاء بما عليه⁽²⁾ .

و التنفيذ الجبري إما أن يكون عينيا مباشرا، و إما أن يكون تنفيذا بطريق الحجز، فالتنفيذ العيني المباشر يمكن الدائن من استقاء حقه بالحصول عليه مباشرة كتهديم بناية أو غلق نافذة..... شريطة أن يكون هذا التنفيذ ممكنا و مقبولا دون أي تدخل شخصي من المدين، و هذا التدخل يعد مساسا بحريته⁽³⁾، كما ذكرنا أنه إذا استحال التنفيذ العيني المباشر و لم تجدي الغرامة التهديدية لقهـر المدين على الوفاء عينا، تحول الالتزام إلى تعويض يحدده القضاء، و إذا كان الالتزام في الأصل مبلغا من النقود فإن التنفيذ في الحالتين يكون بإتباع إجراءات الحجز على أموال المدين و استقاء الدين من المال ذاته أو من ثمنه بعد البيع⁽⁴⁾.

(1) _فتحي ولي، التنفيذ الجبري، دط ، مطبعة جامعة القاهرة ، مصر، 1989، ص3.

(2) _عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري ، دط، دار النهضة العربية، مصر، 2002، ص9.

(3) _نبيل إسماعيل عمر، أحمد خليل، أحمد هنيدي، التنفيذ الجبري، دط، دار الجامعة الجديدة ، مصر، 2005، ص 12.

(4) _أنور الطلبة، إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز، مكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006، ص6.

فالحجز هو إجراء من إجراءات الحجز التنفيذ يهدف إلى وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء، و ذلك بقصد منعه من التصرف فيه تصرفا يضر بمصلحة الدائنين ، ثم بيعه لصالح الدائنين إن لم يوفي للمدين بديونه و ذلك يقتضوا حقهم من حصيله البيع، فالحجز يعد مرحلة ضرورية لا غنى عنها لبدء خصومة التنفيذ ، فالهدف منه هو تخصيص مال معين من أموال المدين بوضعه تحت يد القضاء و غل يد المدين من التصرف فيه⁽¹⁾، و الحجز نوعان:

- حجز تحفظي: يؤدي إلى ضبط المال بوضعه تحت يد القضاء، فهو إجراء تحفظي لا يقصد من وراءه بيع المال المحجوز و إنما الضغط على المدين للوفاء بالتزاماته، بتجميد هذه الأموال و منع المدين من التصرف فيها تصرفا من شأنه إضرار بحق الدائن، و يجوز إيقاعه بدون سند تنفيذي.

- حجز تنفيذي : فهو بالإضافة إلى أنه يرمي إلى ضبط المال المحجوز فإنه يؤدي إلى بيع المال المحجوز لاستيفاء الدائن حقه من أموال المدين، و لا يجوز إيقاع هذا الحجز إلا إذا كان بيد الدائن سندا تنفيذيا مثبتا لحقه المعين المقدار، و الحال الأداء، و أن يقوم بإعلانه للمدين مع تكليفه بالوفاء⁽²⁾.

و تتخذ إجراءات التنفيذ بالحجز بالاعتماد على اعتبارين أساسيين و هما:

- 1- التعجيل بإعطاء الدائن حقه و تيسير سبل استيفاء حقه.
- 2- حماية الدائن من تعسف المدين و جشعه و الرفق به، لهذا يوجب القانون على الدائن أن يسلك طريقا معيننا لوضع الأموال المحجوزة تحت يد القضاء و بيعها بمعرفة رجال السلطة العامة بطريق المزاد العلني⁽³⁾.

(1)_سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جزء الثاني، دط، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص15.

(2)_محمد السيد عمر التحيوي، النظام القانوني للحجز، دط، الناشر منشأة المعارف، مصر، 2002، ص10.

(3)_<http://www.djelfa.info/vb/showthread.php?t=155959&goto=nextoldest>

و تختلف طرق الحجز باختلاف طبيعة المال المراد الحجز عليه ، فإذا كانت الأموال محل الحجز عبارة عن أموال منقولة فتتخذ بشأنها إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول و تختلف هذه الإجراءات بحسب هذه المنقولات المادية في حيازة المدين، و إذا كانت عبارة عن حق دائنية أو منقولات في حيازة الغير، و إذا كانت الأموال المطلوب حجزها عبارة عن عقارات أو حقوق عينية عقارية فتتخذ بشأنها إجراءات الحجز التنفيذي على العقار .

و يترتب من خلال ما سبق أنه بمجرد إيقاع الحجز على أموال المدين المنقولة منها أو عقارية ينجر عنه:

إن الحجز لا يخرج المال المحجوز من ملك صاحبه و إنما يبقى مالكا له إلا أن يباع، و كل تصرف من المحجوز عليه في الأموال المحجوزة بما يتعارض أو يضر بحق الدائن الحاجز فإنه يكون غير نافذ.

إن الحجز نسبي الأثر، فلا يفيد إلا الدائن الحاجز و لا يمتد أثره إلى مال آخر لم يشمل الحجز، فهو يشمل المال المحجوز عليه حتى ما زاد عن قيمة الدين ، إلا أنه عند بيع لا يجوز أن يجاوز البيع القدر الضروري للوفاء بحق الدائن و تغطية المصاريف.

إن قواعد الحجز من النظام العام، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها، كاتفاق الدائن و المدين على أنه في حالة حلول أجل الدين و عدم قيام المدين بالوفاء يمتلك الدائن المرتهن المال المرهون، أو أن يقوم الدائن ببيع مالا معينا من أموال المدين أو أن يستوفي حقه من ثمنه دون إتباع إجراءات البيع الجبري، غير أنه عند حلول أجل الدين أو قسط منه يجوز الاتفاق على أن يتنازل المدين دائنيه عن العقار المرهون و فاء لدينه، كما أن الحجز يقطع التقادم⁽¹⁾.

و لتنظيم إجراءات الحجز التنفيذي أهمية بالغة، فمن الناحية العملية لا يكون للسندات التنفيذية أية فعالية إذا لم يكن بإمكان تنفيذها و لو جبرا على المدين، و من الناحية العملية الاقتصادية فإن لفعالية طرق التنفيذ أثر هام في تدعيم الائتمان، فالدائن لا يجرء على منح الديون و القروض إلا إذا منحه

(1) - <http://www.alwahatech.net/>

القانون ضمانا أكيدا لاسترجاع أمواله، أما من الناحية الاجتماعية فيمثل التنفيذ بالحجز مرحلة دقيقة و حرجة في النزاع القائم بين الدائن و المدين و هذا ما قد يخلف أزمة اجتماعية حادة بينهما مما يؤدي إلى المساس بالنظام العام في المجتمع⁽¹⁾.

نظرا لهذه الأهمية نجد أن التشريعات المختلفة تحاول خلق التوازن بين المصالح المتضاربة للدائن و المدين بتنظيمها لمختلف إجراءات الحجز التنفيذي، و قد تناول المشرع الجزائري هذه الإجراءات في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل ، فقد نظم الحجز في الباب الخامس منه، ولقد تعرض للقواعد القانونية المتعلقة بالحجز التنفيذي على المنقول في المواد من 681 إلى 718، إذ تناول فيها الإجراءات المتعلقة بحجز ما للمدين لدى الغير، كما تناول في المواد من 721 إلى 774⁽²⁾ الإجراءات المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار، باستحدثه أحكام جديدة سواء فيما يتعلق بالإجراءات من حيث الأجل الخاصة، قصد تفادي إطالة أمد التنفيذ الجبري و كذا فيما يتعلق بالمضمون، إذ أنه أكد الحجز على العقارات المشهورة، بعد التأكد من عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها، كما أنه سمح بإجراء الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة و كذا الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقبة، كالحجز على حق الانتفاع.

و نظرا لهذه لأهمية و خطورة الحجز التنفيذي، باعتباره يمس الذمة المالية للمدين، نتساءل عن مدى فعالية و نجاعة القواعد القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتحقيق التوازن بين المصالح المتضاربة لكل من الدائن و المدين؟.

(1) علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص10.

(2) القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج، ر، ع، 21، المعدل و المتمم للأمر رقم 154/66، المؤرخ في 8 جويلية 1966.

الفصل الأول: الحجز التنفيذي على المنقول

يعرف الحجز التنفيذي بأنه إجراء من إجراءات التنفيذ الجبري ، يقوم بموجبه الدائن الذي بيده سندا تنفيذيا بوضع الأموال المنقولة المملوكة لمدينه تحت يد القضاء بغية بيعها و استقاء حقه من ثمنها⁽¹⁾، و المقصود بالأموال المنقولة، المنقولات المادية مثل الأعيان، و المنقولات المعنوية مثل حق الدائنية أو المحل التجاري، و كذلك المنقول بحسب المآل مثل المزروعات القائمة و الثمار المتصلة، كما عرفت المادة 682 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، "أن كل شيء يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف أو فقدانه لقيمته ، و غير مستقر بحيزه فهو منقول"⁽²⁾.

و لتوقيع الحجز التنفيذي على منقولات المدين يجب توفر ثلاث شروط و هي:

أن يكون المال المراد الحجز عليه منقولاً.

أن يكون المال الحجز عليه مملوكاً للمدين.

أن يكون المال المراد الحجز عليه في حيازة المدين أو من يمثله³.

و بتوفر هذه الشروط، يمكن للدائن طالب الحجز مباشرة إجراءات التنفيذ بالحجز على منقولات مدينه، و قد نظم المشرع الجزائري هذه الإجراءات في الفصل الرابع من الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من المواد 687 إلى 718، و على العموم فإن الحجز التنفيذي على المنقول في مختلف التشريعات الحديثة يقوم على مرحلتين، في الأولى يتم وضع أموال المدين تحت رقابة القضاء لمنع المدين من التصرف فيه بما يضر الدائن الحاجز، و في المرحلة الثانية يتم بيع الأموال المحجوزة في المزاد العلني للوفاء بحق الدائن الحاجز⁽⁴⁾.

(1)-أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني، دار الجامعة للطباعة و النشر، الطبعة الثالثة، لبنان، 1984، ص 407.

(2)-المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ج، ر، ع 78، المؤرخة في 1975/09/30.

(3)-العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دط، دار الهدى للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 138، 139.

(4)-المواد 687 إلى 718 ، من القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

و الأموال المنقولة المطلوب إيقاع الحجز عليها قد تكون تحت يد المدين و في حيازته، فطريق الوصول إليها هو بإتباع إجراءات حجز المنقول في يد المدين، و هذا ما سوف نتناوله في المبحث الأول بالتعرض إلى إجراءات الأمر بالحجز و الحراسة و كذلك إجراءات بيع الأموال المحجوزة، أما إذا كانت هذه الأموال المنقولة المملوكة للمدين في حيازة الغير كالمودع لديه ، أو المستأجر، أو أي شخص آخر يكون مدينا للمدين، فطريق الوصول إلى هذه الأموال هو إتباع إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير و هذا ما سوف نتناوله في المبحث الثاني بالتعرض إلى حجز ما للمدين لدى الغير و إجراءات الأمر بالحجز.

المبحث الأول: إجراءات حجز المنقول في يد المدين

إذا كانت الأموال المطلوب إيقاع الحجز التنفيذي عليها تحت يد القضاء و في حيازته، فإنه يتم وضعها تحت يد القضاء قصد بيعها لاستفاء حق الدائن من ثمنها، بإتباع إجراءات الحجز المنقول في يد المدين، و قد تناول المشرع الجزائري هذه الإجراءات في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ذلك في المواد 687 إلى 720⁽¹⁾.

و لدراسة هذه الإجراءات و مختلف الأحكام المتعلقة بها سوف نتعرض لإجراءات الأمر بالحجز و الحراسة أي وضع أموال المدين تحت يد القضاء و ذلك في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسوف نتناول فيه إجراءات بيع تلك الأموال المحجوزة.

(1)-المواد من 687 إلى 720 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

المطلب الأول: إجراءات الأمر بالحجز والحراسة

لا يجوز توقيع الحجز التنفيذي على المنقول في يد المدين إلا بموجب أمر على عريضة يصدره القاضي المختص، و قد يبدو أن الحصول على هذا الأمر لتوقيع الحجز التنفيذي على أموال المدين إجراء إضافي طالما أن في يد الدائن الحاجز سند تنفيذي، و قد قام بإعلانه للمدين و كلفه بالوفاء، فإن هذا كافي لتبرير توقيع الحجز دون الحاجة لاستصدار أمر من القضاء، لأنه في النهاية هو تحصيل حاصل، و طبقا لما ورد في الفقرة الثانية من المادة 687 من ق إ م إ فإنه يجب أن يحصل طالب الحجز على أمر من القضاء لتوقيع الحجز التنفيذي على أموال مدينه⁽¹⁾، و على عكس التشريع الفرنسي لا يشترط استصدار هذا الأمر لتوقيع الحجز التنفيذي، و نفس الشيء بالنسبة للتشريع المصري، إذ أن هذا الحجز يتم بغير تدخل القضاء و بالإضافة إلى ذلك فإن معظم التشريعات الحديثة تسعى إلى انتهاج سبل و إجراءات بسيطة لتمكين الدائن من استقاء حقه بكل سهولة⁽²⁾.

و بعد الحصول على أمر من القضاء يسمح بمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين و بعد تبليغ الأمر لهذا الأخير، يحرر محضر جرد المنقولات المحجوزة من طرف المحضر القضائي، كما يتوجب عليه تعيين حارسا عليها لمنع إتلافها أو تهريبها من طرف المحجوز عليه حماية لمصلحة الدائن الحاجز، و قد نظم المشرع الجزائري حراسة الأموال المحجوزة في المواد من 697 إلى 799 من ق إ م إ⁽³⁾.

(1) المادة 687 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق، لعل أن هدف المشرع من استصدار أمر الحجز التنفيذي هو فرض رقابة قضائية مسبقة على الحجز التنفيذية، بحيث أن القاضي لا يصدر أمرا بالحجز إلا بعد التأكد من صحة السند التنفيذي و استقاء مقدمات التنفيذ.

(2) بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص 106

(3) المواد من 697 إلى 699 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

فرع الأول: إجراءات الأمر بالحجز

إن القانون يتطلب اتخاذ مقدمات التنفيذ قبل مباشرة أي إجراء من إجراءات توقيع الحجز التنفيذي، و هذه المقدمات تتمثل أساساً في إعلان السند التنفيذي و تكليف المدين بالوفاء في المهلة المحددة و هذا ما ورد في نص المادة 612 من ق إ م إ "يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشرة (15) يوماً"⁽¹⁾. و هذا من أجل إحاطة المدين علماً بالسند التنفيذي، وبما هو مطلوب منه و إنذاره بمباشرة إجراءات الحجز التنفيذي ضده إذا لم يقم بالوفاء خلال المهلة القانونية الممنوحة له.

فبعد اتخاذ مقدمات التنفيذ في شكلها القانوني و انقضاء مهلة الوفاء الاختياري، أي مرور خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تكليف المنفذ عليه بالوفاء، فبإمكان الدائن أن يطالب بتوقيع الحجز على منقولات مدينه بإتباع إجراءات الحجز التنفيذي، و هذا الأجل استثناء حقه، حيث يستهلها باستصدار أمر الحجز و تبليغه إلى المحجوز عليه، حتى يتمكن المحضر القضائي من تحرير محضر الحجز و الجرد.

أولاً: استصدار أمر الحجز

تنص الفقرة الثانية من المادة 687 من ق إ م إ أنه "يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، و عند الاقتضاء، في موطن المدين، وذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي"⁽²⁾.

فطبقاً لنص المادة يتعين على طالب الحجز اللجوء إلى المحضر القضائي الذي يقوم بتحرير محضر بإمتناع المدين عن الوفاء، ليقوم بعد ذلك بتحرير أمر على عريضة يودعه لدى أمانة ضبط القسم الاستعجالي، ليوقع عليه رئيس المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، و بصدر أمر الحجز يرخص للدائن مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على منقولات مدينه مهما كانت و أينما وجدت، بوضعها تحت يد القضاء بغية بيعها لاستقاء دينه من ثمنها⁽³⁾، كما يمكن للدائن مباشرة

(1) _ المادة 612 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ المادة 687 من القانون رقم 09/08 ، المرجع نفسه .

(3) _ عبد الرحمان بربارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، دط، منشورات البغدادي، الجزائر، 2002، ص107.

إجراءات الحجز في أي ميعاد شاء حيث يظل حقه قائماً إلى أن يسقط السند التنفيذي بمرور خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ قابليتها للتنفيذ و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 630 من ق إ م إ ، كما له أن يباشر إجراءات الحجز في أي وقت من أوقات العمل، و في أي يوم من أيام العمل، إذ لا يجوز مباشرته في الليل و أيام العطل باستثناء حالة الضرورة المقررة بموجب أمر من رئيس المحكمة و هذا ما نصت عليه المادة 629 من ق إ م إ،⁽¹⁾ كما أنه في حالة تعرض المحضر القضائي لصعوبات في تنفيذ أمر الحجز يمكن له الاستعانة بالقوة العمومية من أجل تنفيذه، إذ من واجب الدولة منح مساعدة للمحضر القضائي من أجل تنفيذ أوامر الحجز⁽²⁾.

ثانياً: تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه

يتم تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه شخصياً إذا كان شخصاً طبيعياً أو إلى أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه في حالة غيابه، أما إذا كان شخصاً معنوياً فيجب تبليغ ممثله القانوني أو الإتفاقي و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 688 من ق إ م إ⁽³⁾.

أما في حالة غياب المحجوز عليه و ليس له موطن إقامة معروف فيتم التبليغ بالحجز وفقاً لما ورد في نص المادة 412 من ق إ م إ و التي تنص على أنه " إذا كان الشخص المطلوب تبليغه رسمياً لا يملك موطناً معروفاً، يحرر المحضر القضائي محضراً يضمنه الإجراءات التي قام بها، و يتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوحة الإعلانات بمقر المحكمة و مقر البلدية التي كان بها آخر موطن."⁽⁴⁾ أما إذا كان مقيماً خارج الوطن و يجب تبليغه بأمر الحجز و محضر الحجز و الجرد في موطنه بالخارج حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه، مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذا القانون⁽⁵⁾، و إذا لم يتم تبليغ أمر الحجز أو بلغ و لم يتم الحجز في أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره أعتبر هذا

(1) _ أنظر المواد 629 و 630 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ Roland Tendler , les voies d'exécution ,ellipses, Paris,1998,P47 .

(3) _ المادة 688 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(4) _ المادة 412 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(5) _ حددت المواد 414 و 415 من ق إ م إ أنه يتم تبليغ الشخص المقيم في الخارج وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في الاتفاقيات القضائية و في حالة عدم وجودها يتم إرسال تبليغ بالطرق الدبلوماسية.

الأمر لاغيا بقوة القانون، لكن مع احتفاظ الحاجز بحقه في إجراءات حجز جديدة أي يمكن له تجديد طلب الحجز بعد هذا الأجل طبقا لما ورد في المادة 690 من ق إ م إ⁽¹⁾، ما دام أن السند التنفيذي الذي يتم بموجبه الحجز لم يتقادم بعد.

وفي جميع الأحوال يتعين على المحضر القضائي تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه وفقا للمادة 12 فقرة أولى من القانون رقم 06/03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي⁽²⁾، على أن يحترم مواعيد التبليغ المحددة في المادة 416 من ق إ م إ التي تنص "لا يجوز القيام بأي تبليغ رسمي قبل الساعة الثامنة صباحا و لا بعد الثامنة مساء، و لا في أيام العطل، إلا في حالة الضرورة و بعد إذن من القضائي"⁽³⁾.

ثالثا: تحرير محضر الجرد و الحجز

فبعد قيام المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه، يتوجب عليه على الفور إعداد محضر الحجز و الجرد، بجرد الأموال المراد حجزها و تعيينها تعيينا دقيقا، و محضر الجرد يجب أن يحتوي فضلا عن البيانات المعتادة من اسم و لقب كلا من الحاجز و المحجوز عليه م موطنهما، تاريخ التبليغ و ساعته...، البيانات الواردة في المادة 691 من ق إ م إ و هي:

بيان السند التنفيذي و الأمر الذي بموجبه تم الحجز.

مبلغ الدين المحجوز من أجله.

اختيار موطن الدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي توجد فيها مكان التنفيذ.

بيان مكان الحجز و ما قام به الحضر القضائي من إجراءات، و ما لقيه من صعوبات أو

اعتراضات أثناء الحجز و ما اتخذه من تدابير.

تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها و أوصافها و مقدارها و وزنها و مقاسها و

(1) _ المادة 12 من القانون رقم 03/06 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق لـ 20 فبراير 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

(2) _ المادة 416 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ المادة 688 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

قيمتها بالتقريب.

و يختم محضر الحجز و الجرد بالتوقيع عليه من طرف المحجوز عليه إذا كان حاضرا أو التتويه عن غيابه أو رفضه التوقيع⁽¹⁾.

فتحرير محضر الحجز و الجرد أمر ضروري، إذ يترتب على عدم تحريره بطلان الحجز لأن المشرع الجزائري لم ينص على الحجز الشفوي، كما يتوجب على المحضر القضائي أن يحرره في ذات المكان الذي توجد فيه الأشياء المراد توقيع الحجز عليها و الحكمة من ذلك هو منع تحرير محاضر الحجز و الجرد دون الانتقال الفعلي للمحضر القضائي إلى مكان تواجد المنقولات المراد حجزها⁽²⁾.

فالبيانات المذكورة أعلاه في المادة 691 من ق إ م إ يجب أن تكون متوفرة في محضر الحجز، و الجرد و إلا كان قابلا للإبطال و ذلك خلال أجل عشرة(10) أيام من تاريخ تحريره، فيرفع طلب الإبطال من كل ذي مصلحة عن طريق الاستعجال، و يفصل فيه رئيس المحكمة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما⁽³⁾.

و الحكمة من توفر البيانات المذكورة في نص المادة 691 من ق إ م إ هي:

ذكر السند التنفيذي لأن الحجز التنفيذي يستلزم وجود سند تنفيذي بيد الدائن و إذا لم يكن حائزا عليه فلا يجوز له إجراء الحجز، و ذكر السند التنفيذي في محضر الحجز لا يغني عن تبليغه كمقدمة للتنفيذ، و غياب ذكر السند التنفيذي في محضر الحجز و الجرد يؤدي إلى بطلانه و بالتالي بطلان الحجز أيضا.

كما أن إختيار موطن للدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ يسهل عليه تبليغ الحاجز بكافة الأوراق المتعلقة بالحجز، كما أنه إغفال هذا البيان لا يترتب أي بطلان.

(1) _ المادة 691 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون إجراءات المدنية و الإدارية، دط، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص ص 487، 488.

(3) _ سليمان بارش، المرجع السابق، ص94.

و عن ذكر مكان الحجز يدل بأن المحضر القضائي قد تنتقل فعلا إلى مكان تواجد المنقولات المراد توقيع الحجز عليها، وإغفال هذا البيان لا يترتب أي بطلان. وكذا تعيين الأشياء المحجوزة تعينا دقيقا بذكر أنواعها و أوصافها و وزنها، أو مقاسها إذا كانت مما يكال أو يوزن أو يقاس، كما يجب أن يكون هذا البيان دقيقا و نافيا للجهالة، لكي لا يتمكن المحجوز عليه من تهريب الأشياء المحجوزة و استبدالها بعد الحجز عليها⁽¹⁾.

أما إذا وقع الحجز على ثمار متصلة أو مزروعات قائمة قبل نضجها، فيجب أن يتضمن محضر الحجز و الجرد على الثمار أو المزروعات أو الأشجار المثمرة و عددها و مقدارها التقريبي، و موقع البستان و حدوده، و الأرض و اسمها و رقم المسح إن وجد، و مساحة الأرض المغروسة بالثمار المتصلة أو المزروعات و عدد الأشجار و نوعها، و ما يمكن أن يحصد أو ينتج منها و قيمته على وجه التقريب.

كما يجوز بيع الثمار أو المزروعات و هي قائمة في أرضها إذا كان ذلك من شأنه أن يحقق نفعاً أوفر، كما يمكن الشروع في جني الثمار و حصاد المزروعات و بيعها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب الحاجز أو المحجوز عليه أو الحارس⁽²⁾.

أما إذا كانت المحجوزات عبارة عن مصوغات أو سبائك ذهبية أو فضية، أو حلي أو أحجار كريمة أو معادن نفيسة أخرى، و جب على المحضر القضائي أن يبين في محضر الحجز و الجرد نوع المعدن و وزنها الحقيقي و أوصافه، و تقدير قيمته بمعرفة خبير و الذي يعين بموجب أمر عريضة، أو من طرف الإدارة المكلفة بدمغ المعادن الثمينة، و هذا بحضور المدين أو ممثله القانوني، أو بعد صحة التكليف بالحضور و في كل الأحوال يرفق تقرير الخبير الخاص بالتقدير و الوزن بمحضر الحجز، و بعد وزنها و تقييمها توضع في حرز مختوم و مشمع و أن يذكر ذلك في محضر الحجز مع وضع الأختام و إيداعها بأمانة

(1) <http://www.droit-dz.com/forum/showthread.php?t=5944&goto=nextoldes>، آخر زيارة 2013/04/21.

(2) أنظر المادة 692 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

_ أما إذا كانت الأموال المحجوزة من البضائع و السلع السريعة التلف و التي يغشى كسادها أو انخفاض، يجوز لكل من يهمة الأمر أن يستصدر إذن من رئيس المحكمة ببيعها.

أما إذا وقع الحجز على لوحات فنية أو أشياء ذات قيمة خاصة، وجب وصفها و تقييمها بمعرفة خبير يعين بموجب أمر على عريضة طبقا لنص المادة 694 من قانون إ.م.إ.

أما إذا وقع الحجز على مبالغ مالية وجدت في مسكن المدين أو في محله التجاري، يجب على المحضر القضائي أن يبين مقدارها و نوعها في محضر الحجز، و يقوم على الفور بالوفاء بقيمة الدين للدائن الحاجز مقابل وصل، أما إذا كانت تلك المبالغ المالية بعملة أجنبية قابلة للتداول فيجب على المحضر القضائي أن يبين نوعها و مقدارها و يقوم بتحويلها في بنك الجزائر مقابل قيمتها بالدينار، و يفي بقيمة الدين و المصاريف للحاجز، و هذا لما هو وارد في نص المادة 695 من ق.إ.م.إ.

أما إذا وقع على حيوانات⁽¹⁾، يجب تعيين نوعها و فصيلتها و عددها و سنها و قيمتها التقريبية في محضر الحجز و تبقى هذه الحيوانات المحجوزة في حراسة المحجوز عليه و هذا طبقا لنص المادة 696 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾

كما يحق للمحضر القضائي فتح أبواب المنازل و الخزائن لأجل تسهيل مأموريته لكن في حدود ما تستلزمه مقتضيات الحجز، أما إذا رفض المحجوز عليه السماح للمحضر القضائي بدخول منزله أو امتنع عن إجابة نداء المحضر القضائي، فيحق لهذا الأخير اللجوء إلى استعمال القوة لدخول المنزل و لبلوغ هذه الغاية له أي يطلب عند الضرورة مساعدة القوة العمومية⁽³⁾.

و هذا ما نص عليه التشريع الفرنسي، إذ مكن المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بالاستعانة بالقوة العمومية في حالة مواجهته لصعوبات في تنفيذ إجراءات الحجز⁽⁴⁾.

(1) _ حددت المادة 636 من ق إ م إ الأموال التي لا يجوز الحجز عليها و من بينها الحيوانات الأليفة، بقرة أو ناقة أو ستة نعاج أو عشرة عزرات، حسب إختيار المحجوز عليه، و ما يلزم من التبن و العلف و الحبوب لغذائها لمدة شهر واحد و فراش الإسطبل.

(2) _ أنظر المواد من 693 إلى 696 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ مارك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، طبعة 2، دار هومة للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 182.

(4) _ Roland Tendler, op-cit,P 52.

و في جميع الأحوال يجب أن تسلم نسخة من محضر الحجز و الجرد إلى المحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاث (03) أيام من تاريخ تحريره، و إذا رفض الاستلام ينوه عن ذلك في المحضر، و إذا لم يجد المحضر القضائي شيئاً يجوز قابلاً للحجز، يجب عليه أن يثبت ذلك في محضر عدم الوجود، ويلجأ بعدها الدائن إلى اتخاذ إجراءات التنفيذ الأخرى كحجز ما للمدين لدى الغير أو الحجز العقاري⁽¹⁾

الفرع الثاني: حراسة الأموال المحجوزة

إن المنقولات المحجوزة يجب أن توضع تحت عهدة حارس، فيتعين على المحضر القضائي أن يعين المحجوز عليه حارساً عليها و على ثمارها إذا كانت متواجدة في مسكنه أو محله التجاري، أما إذا كانت الأموال المحجوزة في غير مسكن أو محل المحجوز عليه، و لم يكون في مكان الحجز من يقبل حراستها، و لم يعين كل من الحاجز أو المحجوز عليه شخصياً قادراً على تولي الحراسة و جب تكليف المحجوز عليه بالحراسة مؤقتاً إن كان حاضراً كما لا يعد برفضه، و إذا لم يكن حاضراً كلف الحاجز بالحراسة مؤقتاً للمحافظة على الأموال المحجوزة.

وعند تعيين المحضر القضائي حارساً مؤقتاً على الأموال المحجوزة، يتعين عليه رفع الأمر فوراً إلى رئيس المحكمة و هذا ليقدر بأمر على عريضة إما بنقلها و إيداعها عند حارس يختاره الحاجز أو المحضر القضائي و إما تعيين الحاجز أو المحجوز عليه حارساً عليها و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 697 من ق إ م إ⁽²⁾، و إذا كان الحارس بشخص غير الحاجز أو المحجوز عليه فإن الحراسة تكون بأجر يحدده رئيس المحكمة و يكون لهذا الأجر امتياز المصروفات القضائية على المنقولات المحجوزة وفقاً لأحكام المادة 990 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾.

و تسلم الأشياء المحجوزة إلى الحارس إذا كان حاضراً وقت الحجز و يوقع على محضر الحجز و الجرد و تسلم له نسخة منه، أما إذا كان غائباً و تم تعيينه بعد الحجز و جب إعادة الجرد أمامه ثم يوقع على محضر الجرد و تسلم له نسخة منه و يعد هذا بمثابة تبليغ له ببدء الحراسة⁽⁴⁾.

(1) سليمان بارش، المرجع السابق، ص 97.

(2) المادة 697 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) المادة 990 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

(4) أنظر المادة 698 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

تتحصّر مهمة الحارس في الحراسة و الحفاظ على المنقولات المحجوزة بصيانتها و تقديمها هي و ثمارها متى طلب منه ذلك في الحالة التي كانت عليها وقت تسلّمها للحراسة، و إذا قصر أو أهمل الحارس في أداء مهمته أو بدد في المنقولات المحجوزة فإنه يتعرّض لعقوبة تبديد الأموال المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال، فقد نصت المادة 364 منه أنه في حالة ما إذا كان المحجوز عليه هو الحارس فإنه يعاقب بالحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى ثلاثة (03) سنوات، و بغرامة من عشرين (20.000) ألف دج إلى مئة (100.000) دج، أما إذا كانت المنقولات المحجوزة معهودة للغير لحراستها فإنه يعاقب بالحبس من سنتين (02) إلى خمس (05) سنوات و غرامة من عشرين (20.000) دج إلى مئة (100.000) دج⁽¹⁾.

المطلب الثاني: إجراءات بيع المنقولات المحجوزة و محضر رسو المزاد

إن الغاية من الحجز التنفيذي على المنقول هي بيعه لإستيفاء الدائن لحقه الثابت في السند التنفيذي، فالبيع هو آخر مرحلة في التنفيذ يستعيد من وراءه الحاجز أمواله من حصيلة بيع المنقولات المحجوزة، و لقد نظم المشرع الجزائري إجراءات بيعها و ذلك في المواد من 704 إلى 713 من ق إ م⁽²⁾، فيتم البيع بالمزاد العلني و الذي ينتهي برسو المزاد على صاحب العطاء الأكبر، فيحرر محضر رسو المزاد و يبين فيه جميع إجراءات البيع و البيانات الخاصة بالراسي عليه المزاد و الأشياء التي تم بيعها و الثمن الذي رسي به المزاد، كما يعتبر هذا المحضر سند ملكية للراسي عليه المزاد و له حجية مطلقة باعتباره ورقة رسمية لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير⁽³⁾.

(1) المادة 364 من الأمر 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.

__ إذا كان الحارس من الغير فإنه لا يجوز له إستعمال أو استخدام أو استغلال أو أن يغير الأموال إلا بإذن مت رئيس المحكمة، أما إذا كان الحارس هو المحجوز عليه كان له الحق في استعمال الأموال المحجوزة دون استغلالها.

(2) المواد من 704 إلى 713 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) شعبان نعيمة، محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال، رسالة ماجستير في الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001، ص 106.

الفرع الأول: إجراءات بيع المنقولات المحجوزة

فطبقا لنص المادة 704 من ق إ م إ فإنه يتم بيع الأموال المحجوزة في المزاد العلني بعد إعادة جردها إما جملة أو تجزئة وفقا لما تقتضيه مصلحة المدين⁽¹⁾، لذا يتم الإعلان عن البيع قبل إنعقاد جلسة البيع لتنتهي بإعداد محضر رسو المزاد على أحد المزايدين.

أولا: الإعلان عن البيع

تقع على عاتق الحاجز مسؤولية الإعلان عن بيع المنقولات المحجوزة، فيتم هذا الإعلان بالكيفية المنصوص عليها في الفترة الثانية من المادة 706 من ق إ م إ، و التي مفادها أنه يتم الإعلان عن البيع بكافة وسائل النشر، و على نفقة الحاجز، و يكون هذا الإعلان متضمنا على الخصوص:

اسم المحجوز عليه أو تاريخ البيع و ساعته و المكان الذي يجري فيه.

نوع الأموال المحجوزة و مكان وجودها وأوقات معاينتها.

شروط البيع و الثمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة الدين⁽²⁾.

فإذا أخل الحاجز بإجراءات الإعلان عن البيع، فإنه يتحمل مسؤولية بخص الثمن و التعويض عنه⁽³⁾، كما تنص المادة 707 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن الإعلان عن البيع يتم بوسائل النشر التي تتناسب مع أهمية الأموال المحجوزة خصوصا فيما يلي:

لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز.

لوحة الإعلانات يكون من البلدية و مركز البريد و قباضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة.

(1) _ المادة 704 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 706 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ طاهري حسين، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية، دط، دار ربحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص120.

جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال المحجوزة تتجاوز مائتين (200.000) ألف دينار الجزائري.

كما يجوز أن يعلق الإعلان في الساحات و الأماكن العمومية⁽¹⁾ التي يمكن لها جلب أكبر عدد من المشترين و يثبت الإعلان حسب الحالة بتأشيرة رئيس أثناء الضبط و رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد الأعوان من الإدارات الأخرى، كما يثبت كذلك النشر بنسخة من الجريدة، و حين إخلال الحاجز بالتزام بالقيام بعملية الإعلان يتحمل المسؤولية⁽²⁾.

ثانيا: جلسة البيع

بعد أن يتم الإعلان عن بيع المنقولات المحجوزة، و بحلول ميعاد جلسة البيع التي يجب أن تجري بعد مضي مدة عشرة(10) أيام من تاريخ تسليم نسخة من أمر الحجز و تبليغه رسميا، إلا إذا إتفق الحاجز و المحجوز عليه على تحديد أجل آخر لا تزيد مدته القصى على ثلاثة(03) أشهر و هذا طبقا لما ورد في نص المادة 704 من ق إ م إ⁽³⁾، و يقوم المحضر القضائي بإعادة جرد الأشياء المحجوزة مرة ثانية، للتأكد من عدم حدوث نقص فيها أو إهمالها من طرف الحارس وفقا لما ورد في نص المادة 708 من ق إ م إ و التي تنص "لا يجري البيع بالمزاد العلني، إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة و تحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها"⁽⁴⁾.

بعد إعادة تحرير محضر الحجز والجرد يتم البيع بالمزاد العلني من طرف المحضر القضائي، كما يجوز له التخلي عن جلسة البيع لمحافظ البيع، و يسلم له شخصيا كل أوراق التنفيذ و كذا محضر جرد الأموال المحجوزة مقابل وصل إبراء، و لا يتحمل الحاجز المصاريف الإضافية الناتجة عن تخلي المحضر القضائي عن جلسة البيع إلى محافظ البيع، و تتعقد جلسة البيع في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو أقرب مكان عمومي أو في أي مكان يكون من شأنه الحصول على أعلى ثمن، كما

(1) _ المادة 704 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 707 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 90.

(4) _ المادة 708 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

يجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا كان ذلك يضمن أحسن عرض وفقاً لما ورد في الفقرة الأولى من نص المادة 706 من ق إ م (1).

و تبدأ المزايدة بالسعر الافتتاحي الذي يكون المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني قد حدده بناء على تقدير أحد الخبراء إذا كان للمنقول المحجوز أهمية خاصة، أما إذا كان المنقول عادياً فالسعر الافتتاحي يحدد حسب سعر السوق من طرف المحضر القضائي (2)، و لا يجري البيع بالمزاد العلني إلا إذا حضر عدد من المزايديين يزيد عن (03) ثلاث أشخاص و إلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق كما يمكن أيضاً تأجيل جلسة البيع إذا لم يتقدم أحد لشراء المنقولات المحجوزة بالثمن المقدر لها، ولم يقبل الدائن استفتاء قيمة دينه منها عيناً، ففي حالة ضعف العروض أو قلة المزايديين، يؤجل البيع لمدة خمسة عشر (15) يوماً مع إعادة إجراءات الإعلان، و إخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع الجديد، و في هذا التاريخ تباع الأموال المحجوزة لمن يتقدم بأعلى عرض و بأي ثمن دون التقيد بعدد المزايديين و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 712 من ق إ م (3).

و تنتهي المزايدة بأكبر عطاء يقدم و يرسو المزاد على صاحبه، بعد المناداة به ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل منها مدة دقيقة على الأقل، و يثبت البيع في محضر رسو المزاد، و لا يسلم له الشيء المباع إلا بعد دفع ثمنه.

غير أنه إذا كانت الأموال المحجوزة عبارة عن سلع قابلة للتلف أو بضائع عرضة لانخفاض سعرها أو على وشك نهاية مدة صلاحيتها، فلرئيس المحكمة أن يأمر بإجراء البيع بمجرد الانتهاء من إجراءات الحجز و الجرد، و في المكان الذي يراه مناسباً، إذا كان ذلك يضمن أحسن عرض، و ذلك بأمر على عريضة يتقدم بها الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو الحارس (4).

(1) _ المادة 706 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ بهلولي فاتح، محاضرات في طرق التنفيذ، جامعة بجاية، 2010/2009، ص 24.

(3) _ المادة 712 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(4) _ أنظر المادة 704 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

أما إذا كانت المنقولات المحجوزة عبارة عن مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضية أو حلي، أو أحجار كريمة أو معادن نفيسة أخرى، فإنه لا يجوز بيعها بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبرة.

و إذا بيعت جزء من المنقولات المحجوزة و كانت حصيلة البيع كافية للوفاء بالديون المحجوزة و المصاريف القضائية، يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع التوقف عن الإستمرار في بيع المحجوزات و يرفع الحجز عن المحجوزات المتبقية بقوة القانون⁽¹⁾.

الفرع الثاني: محضر رسو المزاد

يثبت البيع بمحضر رسو المزاد الذي يرتب انتقال ملكية المنقولات المحجوزة إلى المشتري الراسي عليه المزاد متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة و قام بدفع الثمن كاملاً، أما بالنسبة للدائن الحاجز، فإن البيع يرتب تخصيص المبلغ المتحصل منه للوفاء بدينه و ديون كل الدائنين الذين تدخلوا في الحجز قبل البيع، كما يرتب أيضاً محضر رسو المزاد زوال أثر الحجز بالنسبة للمنقولات المحجوزة التي لم يشملها البيع بسبب الكف عن عملية البيع لكفاية الثمن المتحصل عليه من المزاد للوفاء بكل الدين والمصاريف⁽²⁾.

و طبقاً للمادة 715 فإن محضر رسو المزاد يجب أن يتضمن فضلاً عن البيانات المعتادة:

السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلت، لاسيما التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء و تاريخ الإعلان عن البيع.

أسماء و ألقاب الأطراف.

إجراءات البيع بالمزاد العلني.

مبلغ الدين

الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها.

(1) _ المادة 713 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه، كما تنص الفقرة الأخيرة من نفس المادة على أنه إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن دفع مبلغ الشيء المباع على الفور أو في الأجل المحدد لذلك يعاد بيعها على نفقته بأي ثمن و يلتزم بفارق الثمن بين الذي عرضه ثمن إعادة البيع و ليس له الحق في طلب الزيادة إذا بيع بثمن أعلى.

(2) _ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 491.

حضور المحجوز عليه أو غيابه.

الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع و الهوية الكاملة لمن رسا عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.

و في الأخير يختم محضر رسو المزاد بالتوقيع عليه من طرف الراسي عليه المزاد و تودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة⁽¹⁾.

كما يعتبر محضر رسو المزاد سنداً تنفيذياً لإلزام الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع، و إذا لم يتم بتسديد ثمن بيع الأموال المحجوزة فوراً أو في الأجل المحدد في شروط البيع، يكون المحضر القضائي أو محافظ البيع ملزماً بالثمن إن لم يبادر إلى إعادة البيع خلال خمسة عشر (15) يوماً كأقصى أجل من تاريخ البيع⁽²⁾.

الفرع الثالث: دعوى استرداد المنقولات المحجوزة

قد يحدث أن يحصل الحجز على منقولات في حياة المدين دون أن يكون مالكا لها، كأن يكون استأجرها أو أودعت إليه أو منتفعا بها، فنكون بصدد حجز مال غير مملوك للمدين، مما يصيب المالك الحقيقي الغير المعني بالحجز بضرر، و من أجل دفع هذا الضرر و تفاديا للمساس بحق الغير⁽³⁾، منح المشرع الجزائري وسيلة قانونية خاصة لكل شخص يدعي ملكية المنقولات المطلوب الحجز عليها أو التي تم الحجز عليها، و هذه الوسيلة تتمثل في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة المنصوص عليها في المادة 716 من ق إ م إ⁽⁴⁾.

(1) _ المادة 715 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 714 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ أحمد هندي، أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، دط، دار المطبوعات الجامعية، لبنان، 1999، ص 243.

(4) _ المادة 716 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

أولاً: تعريف دعوى الاسترداد

تعرف دعوى الإسترداد بأنها المنازعة الموضوعية التي يرفعها شخص من الغير يدعي ملكية المنقولات المحجوزة، و يطلب فيها تقرير حقه على هذه المنقولات و وقف بيعها، فهذه الدعوى يجب أن ترفع بعد إيقاع الحجز و قبل بيع المنقولات المحجوزة، و إذا ما رفعت قبل الحجز أو بعد البيع تعتبر دعوى ملكية عادية لا علاقة لها بالحجز، و بالتالي لا تخضع للإجراءات الخاصة بدعوى الاسترداد⁽¹⁾.

و قد نظم المشرع الجزائري دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة في المادة 716 من ق إ م إ و التي تنص "إذا ادعى الغير ملكية منقولات محجوزة، و قام برفع دعوى استردادها، يوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي أو محافظ البيع"⁽²⁾، فهذه الدعوى ترفع من الغير (المدعى) الذي يدعى ملكية المنقولات المحجوز عليها لأنه الخصم الأصلي، كما ترفع في الوقت ذاته على الدائن الحاجز لأنه هو المدعي في النزاع على التنفيذ و ضد الحاجزين المتدخلين إن وجدوا و بحضور المحضر القضائي أو محافظ البيع كمدخلان في الخصام، كما لهذه الدعوى أثر موقف على الحجز إذ يتوقف البيع وجوبا من المحضر القضائي أو محافظ البيع، غايتها هو رفع الحجز على المنقولات المحجوزة و إعادة ملكيتها لصاحبها، لذا فهي لن تقبل ممن يدعى حق آخر غير ملكية المنقولات المحجوزة⁽³⁾.

ثانياً: إجراءاتها

يتوجب على رافع دعوى استرداد المنقولات المحجوزة أن يتقدم بعريضة أمام أمانة ضبط القسم الاستعجالي للمحكمة الواقع في دائرة إختصاصها الأموال المحجوزة، و هذا طبقاً لنص المادة 717 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁴⁾،

(1) _ محمد حسنين ، المرجع السابق، ص 100.

(2) _ المادة 716 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ محمد السيد التحيوي، النظام القانوني للحجز وفقاً لآخر تعديلات في قانون المرفعات المصري و قانون الحجز الإداري، دط، منشأة المعارف، مصر، 2002، ص 139.

(4) _ المادة 717 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

كما يجب أن ترفق العريضة بسندات الملكية أو أية وثيقة أخرى تسمح بإثبات ملكية المنقولات المحجوزة، فطلب الاسترداد يجب أن يكون معززا بأدلة كافية، كما أن عبئ الإثبات يقع على عاتق طالب الاسترداد⁽¹⁾

كما ورد في الفقرة الثانية من المادة 717 المذكورة أعلاه أن القاضي الاستعجالي يفصل في هذه الدعوى في أجل خمس عشر (15) يوما من تاريخ رفعها، و يحكم إما برفع الحجز على المنقولات المحجوزة أي الإستجابة لطلب المدعي و يترتب إستعادة هذا الأخير لماله، و يحكم ببطلان الحجز لأنه وقع على مال غير مملوك للمدين، كما قد يحكم القاضي برفض طلب المدعي بالاسترداد و تواصل إجراءات الحجز، وقد نصت المادة 718 من ق إ م إ⁽²⁾ أنه يجوز للدائن الحاجز، إذا خسر طلب إسترداد دعواه، أن يرجع عليه أمام قاضي الموضوع يطلب التعويضات المدنية لما أصابه من ضرر بسبب وقف التنفيذ و ذلك طبقا للقواعد العامة في المسؤولية التقصيرية⁽³⁾.

(1) _ شعبان نعيمة، المرجع السابق، ص 111.

(2) _ المادة 718 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ المادة 124 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

المطلب الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على ما للمدين لدى الغير

قد تكون للمدين منقولات أو حقوق مالية لكنها لا تكون تحت يده و في حوزته، بل هي تحت حيازة الغير، فطريق الوصول إليها لإيقاع الحجز عليها كونها تدخل في الضمان العام للدائن على أموال مدينه و هذا ما ورد في نص المادة 667 من ق إ م إ بنصها " يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزا تنفيذيا، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية أو الأسهم أو حصص الأرباح في الشركات أو السندات المالية أو الديون ، ولو لم يحل أجل استحقاقها ، و ذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال ."⁽¹⁾

فإتباع إجراءات الحجز ما للمدين لدى الغير هو ذلك الإجراء الذي يستطيع به الدائن الذي يحوز على سند تنفيذي و إستنادا لماله من ضمان عام على ذمة مدينه المالية، وضع ما يكون لمدينه لدى الغير من منقولات مادية أو حقوق مالية تحت يد القضاء ، و هذا قصد منع هذا الغير (مدين المدين) من الوفاء للمدين، أو تسليمه ما في حيازته، إلى حين اتخاذ المدين الإجراءات التي تخول له إقتضاء حقه من المال المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه⁽²⁾.

هذا النوع من الحجز يشكل وسيلة فعالة لقهر المدين على التنفيذ، و ذلك بالتنفيذ على أمواله الموجودة في حيازة الغير، بمباغته المدين أو الحائز بتوقيع الحجز على تلك الأموال، و إتباع الإجراءات التي تؤدي إلى بيعها و إستيفاء الدين من ثمنها، و يفترض لتوقيع هذا الحجز وجود ثلاث أطراف هم: الأول، و هو الدائن أي الحاجز الذي يتخذ إجراءات توقيع الحجز، و الثاني، هو المحجوز عليه أو مدين الدائن، و الثالث، فهو المحجوز لديه، كما يطلق عليه لفظ الغير، و هو الذي يتم الحجز على الأموال التي تكون في حيازته و التي يدين بها إلى المحجوز عليه⁽³⁾.

(1) _ المادة 667 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ هيكل أبو عطية، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية و التجارية، دط، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008، ص216.

(3) _ عباس العبودي، المرجع السابق ، ص 141.

و كذلك يمكن القول أن حجز ما للمدين لدى الغير يبدأ تحفظيا، لذلك لا يجب أن يسبق توقيعه إتخاذ مقدمات التنفيذ، لأنه يتم الحجز على ما يعتقد الدائن ملك لمدينه لدى الغير و لو كان بيده سندا تنفيذيا و منه تأتي الصفة التحفظية، و في الأخير يتخذ هذا الحجز الصفة التنفيذية لأنه يؤدي إلى إيفاء دين الحاجز من تلك الأموال المحجوزة إذا كانت نقودا أو من ثمنها بعد بيعها، لذا يتصف هذا الحجز بخصائص كل من الحجز التحفظي و الحجز التنفيذي معا.

و من الأمثلة العملية لهذا النوع من الحجز، نجد أن يكون المدين مالكا لعقار فيؤجره، فيقوم الدائن بالحجز على بدل الإيجار المستحق لدى المستأجر ، أو أن يقوم الدائن بالحجز على أموال مدينه المودعة في أحد البنوك، و من ذلك أيضا أن تكون للمدين منقولات في حيازة شخص آخر لسبب من الأسباب فيقوم الدائن بالحجز عليها⁽¹⁾.

فقد نظم المشرع الجزائري قواعد هذا الحجز و أحكامه في الفصل الثالث من الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما تجاوز بعض الشروط اللازمة توافرها لإجراء الحجز التنفيذي، إذ يجوز للدائن أن يباشر إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير حتى و إن لم يكن بيده سند تنفيذي أو أن الدين المحجوز من أجله غير معين المقدار ، و لكن يتعين على الدائن في هذه الحالة الحصول على إذن بتوقيع الحجز من قاضي الأمور المستعجلة، كما يجوز كذلك للدائن توقيع الحجز على أموال المدين لدى الغير و لو كان الحكم الذي بيده غير واجب النفاذ متى كان دينه ثابت المقدار، و لا يلزم في هذه الحالة الحصول على إذن من قاضي الأمور المستعجلة لتوقيع الحجز.

إذا باشر الدائن إجراءات الحجز بدون سند تنفيذي أ و كان السند غير واجب النفاذ، فإن حجز ما للمدين لدى الغير يصبح حجزا تنفيذيا ، يلزم لإجرائه توفر الشروط و الإجراءات التي يستلزمها القانون لتوقيع أي حجز تنفيذي، فيجب إتخاذ مقدمات التنفيذ، كما يجب أن يكون سند الدائن قد أصبح قابلا للتنفيذ، و غير ذلك من الشروط و الإجراءات اللازمة في هذا الشأن⁽²⁾.

و محل حجز ما للمدين لدى الغير يتضح من خلال المادة 667 من ق إ م إ، فقد يرد على منقولات

(1) _ سليمان بارش، المرجع السابق، ص ص87/88.

(2) _ نبيل صقر، المرجع السابق، ص 481.

مادية أو حق دائنية، و هذا ما سوف نتعرض إليه فيما يأتي.

الفرع الأول: منقولات مادية

إذا كان للمدين منقولات مادية مملوكة له في حيازة الغير، فإن القانون يسمح و يوجب الحجز عليها بإتباع إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير، و ذلك مثل سيارة دفع المدين ثمنها و لم يستلمها بعد من البائع ، أو سلعة اشتراها و سلمت لشركة نقل لتوصيلها، أو منقول مودع في خزانة الودائع، أو منقول أعطاه مالكة لدائنه كرهن حيازي⁽¹⁾.

و المقصود أن تكون المنقولات المادية في حيازة الغير، هو أن يكون لهذا الغير حيازة مستقلة عن حيازة المدين، و تكون له سلطة مباشرة على تلك المنقولات تمنع المحجوز عليه من الاتصال بها، إلا عن طريقه مثل المودع لديه، أو الحارس القضائي، أو البنك بالنسبة للخزائن الحديدية المؤجرة به، أو الوكيل و الوصي و القيم بالنسبة لأموال القاصر.

أما إذا كان الغير خاضع مباشرة لسلطة المدين، كالخادم أو صراف خزانة المدين، و لا تكون له حيازة مستقلة على تلك المنقولات، فلا يجوز إتباع إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير بشأنها ، فتتبع إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول في يد المدين.

و الهدف من إتباع الإجراءات الخاصة بحجز ما للمدين لدى الغير على المنقولات المادية المملوكة للمدين، و التي تكون تحت يد الغير، بدلا من إتباع إجراءات حجز المنقول تحت يد المدين هو الحفاظ على سمعة الغير التي قد تتأثر بدخول المحضر القضائي إلى مكان تواجد تلك المنقولات المراد الحجز عليها لتحرير محضر الحجز و الجرد الذي تقتضيه إجراءات حجز المنقول في يد المدين و ذلك حتى و لو كان المنقول المراد حجزه متميزا عن أموال المحجوز لديه الشخصية⁽²⁾.

(1) _ نبيل صقر ،العربي الشحط عبد القادر،المرجع السابق،ص 135.

(2) _ مروك نصر الدين، المرجع السابق،ص170.

الفرع الثاني: حق دائنية

يتضح من خلال نص المادة 667 من ق إ م إ⁽¹⁾، أن كل دين للمدين لدى الغير محله مبالغ نقود مستحقة الأداء يتم الحجز عليها عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير، كما يتضح كذلك من خلال نفس المادة، أنه لا يشترط أن يكون هذا الحق حال الأداء أو معين المقدار، فمثلا يجوز الحجز على بدل الإيجار المستحق للمؤجر لدى المستأجر قبل ميعاد استحقاقه ، أو الحجز على أجرة عامل و لو قبل حلول أجل استحقاقها .

كما يجوز أن تباشر إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير على كل مل يكون الغير مدينا به للمحجوز عليه و في هذه الحالة يكون الحجز عاما لا يرد على مال معين بذاته، و يمكن توقيع هذا الحجز حتى و لو كان الدين إحتاليا، لأن المقصود منه هو خلق وسيلة تضمن للدائن الحصول على ما عسى أن يثبت له الدين الذي بذمة المحجوز عليه⁽²⁾.

(1) _ المادة 667 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ نبيل صقر المرجع السابق، ص 483.

المطلب الثاني: إجراءات الأمر بحجز ما للمدين لدى الغير

لقد رسم المشرع الجزائري لحجز ما للمدين لدى الغير إجراءات تختلف عن إجراءات حجز المنقول لدى المدين، وذلك حرصا على مصلحة الحاجز و رعاية لمصلحة الغير المحجوز لديه، فتميز إجراءات حجز ما للمدين لدى الغير بنوع من التعقيد و الصعوبة لسببين، الأول هو أن الأموال المراد إيقاع الحجز عليها تكون في غير حيازة المدين، و الثاني أنها تقع بين ثلاثة (03) أطراف.

فبمجرد توقيع الحجز على المنقولات المتواجدة في يد الغير، فإنه يمنع على هذا الغير من تسليم المنقولات أو المبالغ المالية المحجوزة إلى المدين و هذا وفقا لما ورد في نص المادة 682 من ق إ م إ التي تنص "يمنع على المحجوز لديه الوفاء من المبالغ المحجوزة للمدين المحجوز عليه من تاريخ توقيع الحجز"، و كما يتعين على الحجز عليه إذا كان دفع أجرة أو مرتب مخصص لمعاش المحجوز عليه أو أجرة لعماله الاستمرار في دفعها رغم إيقاع الحجز، و هذا وفقا لنص المادة 683 من ق إ م إ.⁽¹⁾

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز و تبليغه

تبدأ إجراءات حجزها للمدين لدى الغير باستصدار أمر الحجز من القضاء قصد منع المدين المحجوز عليه من التصرف فيها بما يضر بالدائن الحاجز و خشية تهريبها و إتلافها، و بعد حصول الدائن الحاجز على أمر بتوقيع الحجز على مال مدينه لدى الغير، يتوجب على المحضر القضائي تبليغه إلى الغير المحجوز لديه، و بعدها عليه بالتصريح الكامل بما للمدين في ذمته.

أولاً: استصدار أمر الحجز

فطبقا لنص المادة 667 من ق إ م إ فإن الدائن الذي بيده سند تنفيذي يجوز له أن يحجز حجز تنفيذي على مال مدينه لدى الغير، وذلك بموجب أمر على عريضة يودعها في القسم الاستعجالي لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر الأموال محل الحجر.⁽²⁾

(1) _ انظر المواد 682 و 683 من القانون رقم 09 / 08، المرجع السابق.

(2) _ كما تبين المادة 687 من القانون رقم 09 / 08 ، المرجع نفسه، على أن الأموال محل الحجز يمكن أن تكون إما منقولات مادية أو أسهم أو حصص ارباح في الشركات أو سندات مالية، و حتى ديون و لو لم يحل الوفاء بها

ليوقع عليها رئيس المحكمة، أما الدائن الذي ليس بيده سندا تنفيذيا، فطبقا لنص المادة 668 من ق إ م إ التي تنص "إذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي، لكن له مسوغات ظاهرة، جاز له أن يحجز حجرا تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المشار إليها في المادة 667 أعلاه و بنفس الإجراء"⁽¹⁾، و بالتالي فإن هذا الدائن لا يستطيع توقيع الحجز التنفيذي بل يحجز تحفظيا على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال .

ثانيا: تبليغ أمر الحجز

فبعد تأشير رئيس المحكمة على أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بتبليغه للمحجوز لديه شخصا إذا كان شخصا طبيعيا، و إذا كان شخصا معنويا يبلغ إلى ممثله القانوني ، مع تسليمه نسخة من أمر الحجز و التتويه بذلك في المحضر، و هذا ما ورد في الفقرة الأولى من المادة 669 من ق إ م إ و في حالة ما إذا كان المدين عليه مقيدا بالخارج و جب تبليغه بأمر الحجز وفقا للأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه.⁽²⁾

و مباشرة بعد الانتهاء من تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز لديه، يقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال المراد حجزها في محضر الحجز و الجرد و ذلك بتعينها تعينا دقيقا⁽³⁾، و في جميع الأحوال يجب أن يتم التبليغ الرسمي لمحضر الحجز و الجرد إلى المدين المحجوز عليه خلال أجل ثمانية(08) أيام التالية لإجراء الحجز، و يرفق محضر الحجز بنسخة من أمر الحجز مع التتويه بذلك فيه، وهذا تحت طائلة بطلان الحجز، طبقا لما هو وارد في نص المادة 674 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁴⁾.

(1)- المادة 668 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2)- المادة 669 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 123.

(4)- المادة 664 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

ثالثاً: التصريح بما في الذمة

فطبقاً لنص المادة 672 من ق إ م إ⁽¹⁾ يعتبر التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المحجوز لديه بمثابة إنذار له لتقديم تصريح عن الأموال المملوكة للمدين و المودعة لديه⁽¹⁾، فبعد تلقي المحجوز لديه تبليغ أمر الحجز، يتوجب عليه أن يقدم تصريحاً عن الأموال المحجوزة لديه خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام التالية لتبليغه الرسمي لأمر الحجز و يسلمه إلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، و هذا التصريح يجب أن يكون مرفقاً بالمستندات المؤيدة له، و لابد أن يبين في التصريح جميع الحجز الواقعة تحت يده إن وقعت، مرفقاً بنسخ منها حسب المادة 677 فقرة الأولى من ق إ م إ.

و التصريح بحسب نص المادة المذكورة أعلاه ، بما في الذمة إما أن يكون على منقولات مادية و بالتالي يجب على المحجوز لديه أن يقدم تصريحاً مكتوباً بقائمة المنقولات الموجودة لديه خاصة بالمحجوز عليه، أما إذا كانت الحجز متعلقاً بدين للمحجوز عليه في ذمة المحجوز لديه، أو حساب جاري أو بنكي، يجب أن يبين التصريح مبلغ الدين و محله و أسباب إنقضائه إذا كان قد إنقضى أو إنعدم ، و إذا كان الحجز متعلقاً بالأسهم أو حصص الأرباح أو السندات المالية، يبين التصريح قيمتها و مكان إصدارها و تاريخ استحقاقها.

و إذا توفي المحجوز لديه أو فقد أهليته قبل تقديم التصريح، وجب على الحاجز أن يبلغ نسخة من محضر و أمر الحجز إلى وريثة المحجوز لديه أو إلى ممثلهم الإئتقائي أو القانوني، و يكلفهم بتقديم تصريح بما في حيازتهم خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي، و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 678 من ق إ م إ⁽²⁾ .

كما أنه إذا لم يقدم المحجوز لديه تصريحاً بما في حيازته ، لا إيجاباً و لا سلباً بعد تبليغه بأمر الحجز إلى غاية جلسة التخصيص، أو قدم تصريحاً كاذباً أو أخفى الأوراق الواجب إيداعها لتأييد التصريح، جاز الحكم عليه بالمبلغ المحجوز من أجله لصالح الدائن الحاجز الذي حصل على سند تنفيذي و ذلك بدعوى

(1) _ المادة 672 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ أنظر المواد 677 و 678 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

إستعجالية ، كما يلزمه رئيس المحكمة بدفع المصاريف القضائية ، و التعويضات المترتبة على تقصيره أو تأخيره في تقديم التصريح من ماله الشخصي مع احتفاظه بحق الرجوع على المدين بما دفعه، و هذا طبقاً لما ورد في نص المادة 679 من ق إ م إ⁽¹⁾.

الفرع الثاني: حراسة المنقولات المحجوزة

بعد أن ينتهي المحضر القضائي من إعداد محضر الحجز و الجرد، فإنه يتوجب عليه وضع الأموال محل الحجز في عهدة حارس، إذ يقوم المحضر القضائي بتعيين المحجوز لديه حارساً عليها وعلى ثمارها و إنذاره بعدم التخلي عنها و عدم تسليمها إلى المدين أو إلى غيره، إلا بأمر من رئيس المحكمة، كما يمكن للمحجوز لديه التخلي عن مسؤولية الحراسة، و ذلك بتسليم الأموال المحجوزة للمحضر القضائي، و في كلتا الحالتين ينوه عن ذلك في محضر الحجز وفقاً لما ورد في الفقرة الأخيرة من نص المادة 669 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾.

و مصير الأموال المحجوزة المتواجدة في يد الغير ، هو البيع في المزاد العلني، حيث تتبع بشأنه نفس إجراءات البيع للمنقولات المحجوزة في يد المدين⁽³⁾.

الفرع الثالث: استصدار أمر التخصيص و تعدد الدائنين

بعد قيام الدائن الحاجز باستصدار أمر الحجز و تبليغه لكل من المدين المحجوز عليه و المحجوز لديه، يتولى المحضر القضائي حجز و جرد الأموال التي هي في حيازة الغير من أجل بيعها، لذا يجب على المحجوز لديه (الغير) التصريح بكل الأموال المملوكة للمدين و المودعة لديه، حتى يتمكن الدائن الحاجز من طلب إستصدار أمر التخصيص من رئيس المحكمة، و تقدم الدائنين الآخرين في حالة تعددهم للانضمام إلى الحجز من أجل استثناء حقهم.

(1) _ المادة 679 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 669 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ شعبان نعيمة، المرجع السابق، المرجع السابق، ص 87.

أولاً: استصدار أمر التخصيص

فحسب نص المادة 684 من ق إ م إ التي تنص "عندما يباشر الحجز على أموال المدين لدى الغير بسند تنفيذي على مبلغ مالي أو دين، يكلف الدائن الحاجز و المدين المحجوز عليه و الغير المحجوز لديه بالحضور أمام رئيس المحكمة في أجل أقصاه عشرة (10) أيام من تاريخ تبليغ الرسمي، لأجل الفصل في المبلغ المالي المحجوز".

و بالتالي فإنه يفهم من خلال نص هذه المادة على أنه بمجرد إتمام الحاجز الذي بيده سند تنفيذي حجز و جرد ما للمدين لدى الغير، فإنه يكلف بالحضور كل من الحاجز و المحجوز عليه و المحجوز لديه أمام رئيس المحكمة من أجل الفصل في الأموال المحجوزة في أجل عشرة (10) أيام من تاريخ التبليغ الرسمي معتمداً في ذلك على تصريح المحجوز لديه، فإذا تبين لرئيس المحكمة من خلال التصريح وجود مبلغ الدين أصدر أمراً بتخصيص المبلغ المطلوب في حدود أصل الدين بالإضافة إلى المصاريف المترتبة عليه مع الأمر برفع الحجز عما زاد من باقي الأموال المحجوزة، حسب الفقرة الثانية من المادة 684 من ق إ م إ، أما إذا كانت الأموال المحجوزة لا تغطي قيمة أصل الدين و المصاريف أصدر رئيس المحكمة أمر بتخصيصها للحاجز، مع بقاء المحجوز عليه ملزماً بالباقي⁽¹⁾.

في حين ما إذا تبين لرئيس المحكمة من تصريح المحجوز لديه عدم وجود مبالغ للمدين في حوزته، يصرف الدائن الحاجز لاتخاذ ما يراه مناسباً، أي إتخاذ إجراءات حجز أخرى لإستفاء حقه⁽²⁾.

أما إذا تعلق أمر الحجز بأعيان منقولة في يد الغير ، فإن أمر التخصيص الذي يصدره رئيس المحكمة يكون بمثابة الأمر بالبيع، بحيث تباع الأعيان المنقولة وفقاً لإجراءات بيع المنقول لدى المدين خلال عشرة (10) أيام من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه⁽³⁾.

(1) المادة 684 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) زقان هارون، الحجز التنفيذية، مذكرة نهاية التربص للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء بجاية، الجزائر، 2007/2008، ص 10.

(3) بهلولي فاتح، المرجع السابق، ص 28.

ثانياً: تعدد الدائنين

إذا ظهر قبل إستصدار رئيس المحكمة أمر تخصيص، دائنون آخرون لهم سندات تنفيذية فإنهم يقيدون مع الحاجز الأول، و يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي للحاجز و المحجوز عليه و المحجوز لديه بذلك، و تؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي حسب ما ورد في نص المادة 685 من ق إ م إ التي تنص " إذا تقدم دائنون آخرون بعد حجز ما للمدين لدى الغير، و كانت لهم سندات تنفيذية، و لم يصدر أمر التخصيص بعد ، يقيدون كدائنين مع الحاجز الأول، و يتم التبليغ الرسمي للحاجز و المحجوز لديه و المحجوز عليه بذلك، تؤجل جلسة التخصيص إلى غاية حضور جميع الأطراف أو انقضاء الأجل المحدد في التبليغ الرسمي".⁽¹⁾

و بالتالي فإذا كانت المبالغ المالية المحجوزة كافية للوفاء بدين الحاجز الأول و جميع حقوق الدائنين المتدخلين بعد الحجز، فإن رئيس المحكمة يصدر أمر بالتخصيص للوفاء بحقوق جميعهم كل حسب مبلغ دينه⁽²⁾، أما إذا كانت المبالغ المحجوزة غير كافية و لا تغطي ديون كل الدائنين، عندئذ يقسم المبلغ المحجوز بينهم قسمة غرماء تطبيقاً لنص المادة 686 من ق إ م إ⁽³⁾.

(1) _ المادة 685 من القانون رقم رق 09/08، المرجع السابق.

(2) _ سليمان بارش، المرجع السابق، ص 101.

(3) _ المادة 686 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقار

باعتبار أن العقار عنصر هام و ثابت في ثروة الإنسان و أعز ما يملك، فهو الذي يرثه عن أجداده فلا يفرط فيه إلا لضرورة أو مصلحة ملحة، و نظرا لهذه الأهمية البالغة التي يحضى بها العقار و جب منح المدين مدة زمنية كافية للقيام بوفاء مع عليه من ديون، حتى يحمي و يصون عقاره و كل الحقوق المتعلقة به و تفادي اتخاذ إجراءات التنفيذ في مواجهة عقاره⁽¹⁾.

و نظرا لهذه الاعتبارات فقد أولى المشرع الجزائري عناية خاصة بالتنفيذ على العقار، لذا تتسم الإجراءات الخاصة بالحجز على العقار بالدقة و الإفراط في الشكلية، فيمثل الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية وضعها القانون بيد الدائن بغية استقاء دينه، فالقاعدة العامة أن هذا الحجز يعتبر إجراء استثنائي بحيث لا يجوز إجراءه في حالة وجود أموال منقولة للمدين، فالأصل أن يتم التنفيذ على منقولات المدين أولا إذا وجدت، ثم إذا لم توفي الغرض انتقل الدائن للتنفيذ على عقارات المدين باستثناء أصحاب حقوق الرهن و الامتياز فلهم أن ينفذوا مباشرة على العقار محل الرهن أو الامتياز⁽²⁾.

فالحجز العقاري يقتضي وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء سواء كان هذا العقار تحت يد المدين أو تحت يد الغير، و ذلك بإتباع مجموعة من الإجراءات المحددة قانونا بغية استقاء الدائن حقه من ثمنها بعد بيعها.

و سوف نتطرق في هذا الفصل إلى كل الإجراءات الحجز التنفيذي على العقارات بتقسيمه إلى مبحثين، سنتناول في المبحث الأول إلى العقارات المشهورة بعرض الإجراءات المتبعة بشأنها، أما المبحث الثاني فسنتناول فيه إجراءات الحجز التنفيذي العقارات غير المشهورة و بعض لبيع العقارية الخاصة.

(1) _ أحمد أبو الوفا، المرجع السابق، ص 624.

(2) _ بشير سرحان، المرجع السابق، ص 85.

المبحث الأول : إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المشهر

لقد نظم المشرع الجزائري قواعد الحجز التنفيذي على العقار في المواد من 721 إلى 789 من ق م إ، و كقاعدة عامة لا يجوز للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ على عقارات مدينه إلا إذا كانت مشهرة و لها سند ملكية ثابت .

فلقد نصت المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه ، مفرزة كانت أو مشاعة ، إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار لمدينه مباشرة حتى و لو انتقلت ملكيتها إلى الغير"⁽¹⁾.

يتضح من خلال نص المادة أنه يجوز للدائن توقيع الحجز على عقارات مدينه و على الحقوق العينية العقارية التابعة له ، إذا أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها و يكون بيده سندا تنفيذيا ، هذا إذا كان دائنا عاديا ، أما أصحاب التأمينات العينية على العقار يجوز لهم التنفيذ مباشرة على عقار هذا الأخير حتى و لو انتقلت ملكيتها إلى الغير.

و العقار يعرف وفقا للقانون المدني على أنه كل ما هو ثابت في الأرض غير قابل للنقل دون تلف، و نجد نص المادة 683 من ق م قد ميز بين العقارات و المنقولات كالآتي : "كل شيء مستمر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار"⁽²⁾، كما أنه يتبين من خلال نص هذه المادة أنه يعتبر عقارا بالتخصيص كل منقول يضعه صاحبه لخدمة العقار.

و تبدأ إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بوضعه تحت يد القضاء، و هذا ما سوف نتناوله في المطلب الأول ، و في المطلب الثاني نتناول فيه إعداد العقار للبيع و إجراءات بيعه في المزاد العلني.

(1) _المادة 721 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _المادة 683 من القانون رقم 58/75، المرجع السابق

المطلب الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

يتم وضع العقار تحت يد القضاء باستصدار الدائن الحاجز أمرا بالحجز على عقارات مدينه سواء كانت تحت يده أو تحت يد الغير⁽¹⁾، و الهدف من هذا الإجراء هو منع المدين من التصرف في العقار تصرفا يضر بالدائنين، كما يتوجب على المحضر القضائي تبليغ المدين المحجوز عليه بأمر الحجز و إنذاره بدفع الدين المترتب في ذمته لينتهي بقيد أمر الحجز بالمحافظة الشهر العقاري ليتم وضع العقار تحت يد القضاء بصفة نهائية⁽²⁾.

الفرع الأول: إجراءات الأمر بالحجز

يتوجب على طالب الحجز استصدار أمر الحجز على العقارات المراد التنفيذ عليها من الجهة القضائية المختصة مع بيان و وصف العقار محل الحجز وصفا دقيقا.

أولاً: الجهة القضائية المصدرة لأمر الحجز

تبدأ المرحلة الأولى من إجراءات الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز و ذلك بأن يتقدم الدائن الحاجز بطلب الحجز بموجب عريضة⁽³⁾ محررة في نسختين وفقا لنص المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽⁴⁾ ، أمام رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها مقر العقار محل الحجز⁵ ، كما يتوجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق المتمثلة في :

- نسخة من السند التنفيذي الذي يتم الحجز بموجبه .
- نسخة من محضر التبليغ و التكليف بالالتزام.

(1) و يقصد بالغير هنا من لا يخضع للمدين خضوع التابع للمتبوع أي من لا تربطه علاقة تبعية بالمدين.

(2) _عمارة بلغيث،التنفيذ الجبري و إشكالاته،دط،دار العلوم للنشر و التوزيع،الجزائر، 2004، ص 113.

(3) _يتم الأمر بالحجز عن طريق الأوامر على العرائض التي يصدرها رئيس المحكمة المختصة

(4) _أنظر المادة 311 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(5) _تنص المادة 722 من القانون 09/08 " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية إلى رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقار....."

- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار
- شهادة عقارية

و أخيراً مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من قيد الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية⁽¹⁾.

كما يجوز للدائن أن يستصدر أمر على عريضة بالسماح للمحضر القضائي بدخول العقار و حصول على البيانات اللازمة لوصفه، و هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

و إذا أغفل طالب الحجز عن إحدى هذه البيانات يرفض طلبه مع إمكانية تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة ، و هذا طبقاً لما هو وارد في نص المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أما في حالة ما إذا خلى الأمر من إحدى هذه البيانات كان الأمر قابلاً للإبطال وفقاً لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

كما يجب على رئيس المحكمة المختصة التي توجد في دائرة اختصاصها هذا العقار أن يصدر أمر الحجز في أجل أقصاه (08) ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب وفقاً للفقرة الأولى لنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾ .

أما إذا كان للمدين عدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة ، يجوز للدائن استصدار أمر الحجز واحد عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات بدلاً من استصدار أمر الحجز من كل محكمة موطن كل عقار، كما يجب أن يتضمن أمر الحجز بالإضافة إلى البيانات المعتادة ما يلي :

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة المصدرة له و مبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

(1) هذه البيانات واردة على سبيل الحصر في نص المادة 722 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) أنظر المواد 723 و 724 من الأمر 09/08 ، المرجع نفسه.

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا⁽¹⁾.

و إذا خلى أمر الحجز من إحدى البيانات الثلاثة المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، كان قابلا للإبطال.

ثانيا: بيان و وصف العقار

تنص الفقرة الثالثة من المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه ، مع بيان موقعه الإداري و أية بيانات أخرى تفيد تعيينه ، يكون طبقا لما هو وارد في مستخرج سند الملكية⁽²⁾"

كما تنص الفقرة الثالثة من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية " تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز ، تعيينا دقيقا ، لا سيما موقعه و حدوده و نوعه و مشتلاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء ، مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه ، و إذا كان العقار بناية يبين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات ."⁽³⁾

فمن خلال هذه المواد يتضح لنا أنه لا بد أن يوصف العقار وصفا دقيقا نافيا للجهالة بذكر جميع البيانات المتعلقة به و كل ما من شأنه أن يفيد في تعيينه و ذلك تطبيقا لقانون الشهر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجيل العقاري⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز و قيده

بعد استصدار الدائن الحاجز لأمر الحجز، يتوجب على المحضر القضائي تبليغ هذا الأمر للمدين المحجوز عليه، و قيده بالمحافظة العقارية حتى تستكمل إجراءات وضع العقار تحت يد القضاء.

(1) _ المادة 724 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 722 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(3) _ أنظر المواد 3/722 و 3/724 من القانون رقم 09/08 ، المرجع نفسه.

(4) _ الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجيل العقاري، ج ر ، عدد 92 المؤرخة في 1973/11/18.

أولاً: تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه

طبقاً لنص المادة 12 من القانون رقم 03/06 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي و التي تنص " تبليغ العقود و السندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات ما لم يحدد القانون طريقة أخرى للتبليغ"⁽¹⁾، فمن خلال هذه المادة فإن مهمة تبليغ أمر الحجز تعهد إلى المحضر القضائي، و طبقاً للمادة 725 من ق إ م إ فإن المحضر القضائي يتوجب عليه تبليغ أمر الحجز إلى المدين تبليغاً رسمياً بموجب محضر، و إنذاره بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد (01) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبراً عليه.

أما إذا تعلق الأمر بعقار مثقل بتأمين عيني للغير، و جب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز.

و إذا كان الدائن الحاجز دائناً ممتازاً له بتأمين عيني على العقارات المراد حجزها ، يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون، أو الكفيل العيني إن وجد ، كما يحق لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني الخيار بين الوفاء بالدين أو التخليه أو قبول إجراءات الحجز و البيع و هذا ما ورد في نص المادة 726 من ق إ م إ⁽²⁾.

ثانياً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

ليس لاستصدار أمر الحجز العقاري و تبليغه للمحجوز عليه أي أثر إذا لم يتم قيده بالمحافظة العقارية التابعة لها العقار، و عليه فيجب أن يتم قيد أمر الحجز لدى محافظة الشهر العقاري لقيده على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل⁽³⁾

(1) _ المادة 12 من القانون رقم 03/06، المنظم مهنة المحضر القضائي.

(2) _ المادة 725 و 726 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(3) _ خلافاً لقانون الإجراءات المدنية حيث يتم الإيداع للقيد خلال شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، فقد اعتبرت المادة 725 من ق إ م إ أن ميعاد إيداع أمر الحجز أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى حد، و بعد إتمام الإيداع يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

كما يعتبر العقار محجوزا حجزا فعليا من تاريخ القيد، و هذا طبقا لما هو وارد في الفقرة الثالثة من نص المادة 725 من ق إ م إ⁽¹⁾.

و في هذا القيد حماية لمصالح الغير الذين قد يتعاملون في العقار المحجوز بإعلامهم بوضعية العقار و المنازعات المتعلقة به، و حماية لمصلحة الدائن الحاجز بمنع مدينه من التصرف في العقار المحجوز بما يضره⁽²⁾.

يلتزم المحضر القضائي عند قيده لأمر الحجز بالمحافظة العقارية إيداع كل من السند التنفيذي و أمر الحجز كما يبينه المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، في المادة 99 منه أنه يتعين على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد بالنسبة لأوامر نزع الملكية (أمر الحجز) خلال أجل 08 ثمانية أيام، كما يكون للمحافظ العقاري صلاحية في قبول الإيداع أو رفضه، كما له في حالة قبول الإيداع أن يرفض القيد إذا وجد أن الشروط المنصوص عليها قانونا غير متوفرة، كما يتوجب عليه في حالة رفضه للقيد أن يسبب قراره .

كما أجازت المادة 107 من نفس المرسوم أن للمحافظ العقاري أن يرفض القيد مؤقتا كما في حالة عدم إشهار سند الملكية، ففي هذه الحالة يمنح لطالب القيد مهلة 15 يوما لتصحيح الإجراء⁽³⁾.

فإذا قبل المحافظ العقاري الإيداع يتوجب عليه أن يقوم بقيد أمر الحجز العقاري من تاريخ الإيداع و يسلم شهادة عقارية للدائن الحاجز أو المحضر القضائي القائم بالتنفيذ و هذا خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام و إلا تعرض لعقوبات تأديبية و هذا ما نصت عليه المادة 728 من ق إ م إ ، كما يجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم .

(1) _ المادة 725 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ حسين طاهري، الإجراءات المدنية الموجزة في التشريع الجزائري، دط، الأيام للنشر، الجزائر، 2003، ص153.

(3) _ أنظر المواد 99 و 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 30، المؤرخة في 1976/09/13.

و عند قيام المحضر القضائي بقيد أمر الحجز وجب عليه ذكر طبقا لنص المادة 729 من ق إ م
إ ذكر تاريخ و ساعة الإيداع و يموه عنه في هامشه و بترتب ورود كل أمر الحجز سبق قيده مع ذكر
اسم و لقب كل الدائنين و كذا الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز⁽¹⁾ .

و أهمية ذكر هذه البيانات الواردة في نص المادة 729 من ق إ م إ تبرز عند إعداد العقار للبيع و
بيعه بالمزاد العلني و كذا عند الفصل في المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز ، و أما إذا تأخر
المحضر القضائي عن قيد أمر الحجز بإتمام الإجراءات بعد الإيداع فإن المادة 187 من المرسوم
السالف الذكر⁽²⁾، تنص على أن القيد يسجل بعد إتمام الإجراءات بأثر رجعي أي أن القيد يعود إلى تاريخ
إيداع الأمر، و ذلك حماية للحاجز من توقيع تصرفات تمس بحقوقه من طرف المدين في هذه الفترة⁽³⁾ .

و تجدر الإشارة إلى أن الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجز أخرى عليه⁽⁴⁾، طبقا لنص
المادة 727 من ق إ م إ التي تقضي بأنه إذا ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي بعد قيد أمر الحجز فإنه لا
يمنع عليه من التنفيذ على أموال مدينه المحجوزة، فإذا أراد توقيع الحجز على نفس العقار فإنه يجب عليه
أن يقوم بنفس الإجراءات السابقة، أي يتقدم إلى المحضر القضائي و يسجل مع الدائنين الحاجزين، و لا
يمكن له أن يمضي في إجراءات مستقلة طبقا للقاعدة القائلة " لا يجوز إيقاع حجز على حجز " ، و
يصبح الدائن الجديد يضم إلى بقية الدائنين منذ تاريخ قيد أمر حجزه في المحافظة العقارية، كما لا يجوز
شطب التسجيلات و التأشيرات إلا بصور أمر مخالف⁽⁵⁾ .

و المشرع الجزائري لم يتعرض لشطب الحجز أو التسجيلات لأن هذه المسألة قليلا ما ترد واقعا،
حيث أنه عندما يصل التنفيذ لدرجة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية ،فالدائن لن يتوصل لأداء
إلتزاماته، إلا في حالات قليلة جدا أين يقوم المحجوز عليه بدفع الدين و المصاريف قبل البيع، ففي هذه

(1) _ أنظر المادة 729 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ المادة 187 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

(3) _ دقدق محمود ، تقرابنت طارق، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة
بجاية، 2012، 2011، ص14 .

(4) _ توقيع الحجز على أموال المدين لا يخرج من ملكه.

(5) _ أنظر المادة 727 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

الحالة يقوم المحضر القضائي بإجراءات الشطب في مرحلتين :

- الأولى:

تتم أمام رئيس الجهة القضائية المصدرة لأمر الحجز، حيث بناء على الطلب الذي يقدمه الدائن الحاجز و بعد تحرير محضر التنفيذ بالالتزام يحيل المحضر القضائي الملف أمامه ليطلب استصدار أمر برفع أمر الحجز العقاري، و بعد أن يتأكد القاضي بأن المدين قد برأت ذمته يأمر بنفس الطريقة التي يأمر بها بالحجز برفع اليد عن الحجز، و ذلك بموجب أمر على عريضة و يذكر فيه كل مشتملات أمر الحجز ، بالإضافة إلى محضر التنفيذ.

- الثانية:

هذه المرحلة تتم أمام المحافظة العقارية ، حيث يحرر المحضر القضائي محضرا برفع اليد على الحجز العقاري على النمط الذي حرر به محضر الحجز العقاري ، مع إعادة إجراءات الشهر و يودع لدى المحافظ العقاري الذي يقوم بشهر المحضر و بالتالي يعتبر الحجز و كأنه لم يكن⁽¹⁾.

(1)_ بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دط، د د ن، الجزائر، 2006، ص ص 86، 89.

المطلب الثاني: إعداد العقار للبيع و بيعه في المزاد العلني

بعد تبليغ أمر الحجز إلى الدائن المحجوز عليه، و استثناء إجراءات قيده بالمحافظة العقارية تبدأ مرحلة إعداد العقار للبيع، و تعتبر مرحلة تمهيدية الهدف منها تصفية جميع الحقوق العالقة بالعقار، لذا اهتم المشرع بهذه المرحلة حتى يضمن بيع العقار بأحسن الشروط و بالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز و المحجوز عليه، لأن الحجز التنفيذي على العقار يهدف في النهاية إلى إيفاء ديون أصحاب الحقوق ، و للوصول إلى هذه النتيجة لابد من إتباع الإجراءات التي رسمها القانون ، أي بعد إعداد العقار المحجوز للبيع يتم بيعه في المزاد العلني باعتماد أكبر عطاء يقدم، و تنتهي جلسة البيع بالمزاد العلني برسو المزاد على المتزايد المتقدم به، حيث يصدر حكم رسو المزاد متضمنا جميع الإجراءات التي مر بها التنفيذ على العقار⁽¹⁾.

الفرع الأول: تمهيد العقار للبيع

تدور إجراءات تمهيد العقار للبيع حول إعداد قائمة شروط البيع، و التي تعتبر المنهج الإجرائي لهذا البيع و يتم إيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة ، و يقوم المحضر القضائي بإنذار جميع الأشخاص المعنيين بالإطلاع عليها لتقديم اعتراضاتهم عليها في الآجال القانونية.

أولا : إعداد قائمة شروط لبيع

يعد إعداد قائمة شروط البيع ، أول عمل من الأعمال الممهدة لبيع العقار المحجوز في غالبية التشريعات⁽²⁾ ، إذ حتى المشرع الجزائري يوجب في ق إ م إ المحضر القضائي أن يقوم بتحرير قائمة شروط البيع خلال الشهر الموالي لقيود أمر الحجز إذا لم يقم المدين بالوفاء، و يودعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة إقليميا بالبيع ، لذا نصت الفقرة الأولى من المادة

(1) حلمي محمد النجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، دط، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2003، ص 528.

(2) أحمد خليل ، التنفيذ الجبري، دط، منشورات الكلية الحقوق، لبنان ، 2006، ص 111.

737 من ق إ م إ " إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز يحضر المحضر القضائي قائمة شروط البيع و يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز "(1).

كما يجب أن تحتوي قائمة الشروط على البيانات الإلزامية، المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة 737 من ق إ م (2) فإنها حددت البيانات التي يجب أن تتضمنها هذه الورقة إضافة إلى البيانات المعتادة و هي ثمانية بنود:

- 1- اسم و لقب و موطن كل من الدائنين المقيدين و الحاجز و المدين المحجوز عليه.
- 2- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه و مبلغ الدين.
- 3- أمر الحجز و تاريخ تبليغه و قيده، و تاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
- 4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز: لا يكفي التعيين البسيط للعقار محل الحجز، بل يجب تحديده بدقة بذكر كل مشتملاته و بيان ما إذا كان العقار مفزراً أو مشاعاً، و كل البيانات التي تفيد في تعيينه، و إذا كان العقار بناية يستبدل بيان الشارع أو الرقم و أجزاء العقارات.
- 5- تحديد شاغل العقار وصفه و سبب الشغل أو انه شاغر.
- 6- شروط البيع و الثمن الأساسي للمصاريف، و المقصود بشروط البيع الشروط التي يلتزم بها المشتري و يكتسب على أساسها الملكية، و يجب أن تكون غير مخالفة للنظام العام أو الآداب العامة أو الأحكام الخاصة ببيع العقار جبرياً ، كتحميل المدين مصاريف تزيد عن ما يقره القاضي (3) .

يقوم رئيس المحكمة بتعيين خبير بأمر على عريضة من أجل تحديد الثمن الأساسي للعقار و القيمة التقريبية له في السوق، ليبدأ به البيع في المزاد العلني، و ذلك بناء على طلب الدائن الحاجز أو المحضر القضائي، كما يتعن على الخبير إيداع تقريره خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه، و

(1) _ المادة 1/737 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ المادة 737 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ أحمد مليجي ، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الجزء الأول، طبعة 4، دار النهضة العربية، مصر، 2005/2004، ص 216، 218.

هذا تحت طائلة استبداله بغيره، و هذا حسب ما ورد في نص المادة 739 من ق إ م إ، كما تودع أتعاب الخبير بأمانة ضبط المحكمة حسب ما حددت في أمر تعيينه من طرف محضر القضائي أو الحاجز، و بهذا يكون الثمن الأساسي المحدد أقرب من الثمن الحقيقي للعقار ، فلا يمكن بيع العقار بثمن بخس، كما أن المشرع لم يترك تحديده لإرادة الدائن لأنه قد يبالغ في تحديده فينفر الراغبين في المزايدة⁽¹⁾.

7- تجزئة العقار إلى أجزاء إذا كان بهذه التجزئة فائدة عند البيع مع تحديد الثمن الأساسي كل جزء مع توضيح ترتيب الذي سيجرى به البيع عند الإقتضاء ، كأن يكون العقار في محيط عمراني و تجزئته إلى قطع صالحة للبناء يزيد من ثمنه عند بيعه بأجزاء كما فيه مصلحة للدائن لأنه قد يتم تحصيل قيمة الدين من بعض أجزاء العقار المبيعة دون بيع الأجزاء المتبقية ، كما أن تجزئة العقار قد تسهل البيع بزيادة عدد الراغبين في الشراء و يزيد حاصل البيع، أما إذا كان العقار عبارة عن وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية فلا يجوز تجزئتها.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ، ثم يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليمياً على محضر إيداع قائمة الشروط البيع ، فيحدد فيه جلسة الاعتراضات و جلسة أخرى لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما.

وفي حالة ما إذا تخلفت أحد البيانات الواجب توافرها في قائمة شروط البيع، فإنها تكون قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة، و ذلك في أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، كما أن بطلان قائمة شروط البيع لا يعني بطلان إجراءات الحجز لأنه لا يوجد نص قانوني يقرر ذلك⁽²⁾.

ثانياً: إيداع و إعلان قائمة شروط البيع

قبل أن يباع العقار في المزاد العلني، يقوم المحضر القضائي بعمليات قانونية تهدف إلى إعداد العقار للبيع و ضمان حقوق الحاجز و المحجوز عليه و تتمثل فيما يلي:

(1) _نبيل صقر، المرجع السابق، ص499.

(2) _ أنظر المادة 739 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

-إيداع قائمة شروط البيع:

يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن العقار، فالأصل أن ترفق قائمة شروط البيع بمجموعة من المستندات الواردة في نص المادة 738 من إ م إ و هي:

- 1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
- 2- نسخة من أمر الحجز.
- 3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل إن وجد.
- 4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز.
- 5- مستخرج من الضريبة العقارية⁽¹⁾.

و إذا تعددت العقارات محل الحجز فإن الإيداع يتم بأي أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات .

طبقا للفقرة الثالثة لنص المادة 737 من ق إ م إ و⁽²⁾، يقوم رئيس المحكمة بالتأشير على هذا المحضر و يحدد فيه جلسة للاعتراضات و جلسة لاحقة للبيع و تاريخ و ساعة انعقادهما ، و الهدف من إيداع هذه الأوراق هو تأكيد إثبات ذات البيانات التي وردت في قائمة شروط البيع فمثلا الشهادة العقارية تحدد الدائنين الذين يجب اشتراكهم في إجراءات البيع و تعيين ديونهم⁽³⁾.

2-الإعلان عن قائمة شروط البيع

يجب على المحضر القضائي خلال (15) خمسة عشر يوم التالية لإيداع قائمة الشروط البيع، أن يبلغ رسميا كل من المحجوز عليه و الحاجز و الدائنين المسجلين في الشهادة العقارية بتوجيه إنذار إليهم للإطلاع على قائمة شروط البيع، و هذا ليتمكنوا من إبداء اعتراضاتهم عليها، و هؤلاء

(1) _ راجع المادة 738 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه

(2) _ المادة 737 من القانون رقم 09/08، الملاجع نفسه ، كما تنص الفقرة الأخيرة منها على ما يلي "في حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي."

(3) _ نبيل عمر ، أحمد هندي ، التنفيذ الجبري و قواعده، دط، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2002، ص638،637.

الأشخاص الواجب إبلاغهم حددتهم المادة 740 من إ م إ⁽¹⁾، و في حالة وفاة أحد هؤلاء الدائنين يوجه الإنذار إلى ورثته جملة دون تحديد الأسماء و الصفات، في موطنهم فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى⁽²⁾.

و عن شكل هذا التبليغ فإن المادة 741 من ق إ م إ تنص " يتضمن محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتاد ما يأتي :

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2- تعيين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بإجمال.
- 3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- 4- تاريخ و ساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة و تاريخ و ساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- 5- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات و الاعتراضات المحتملة و إلا سقط حقه بالتمسك بها⁽³⁾.

و إذا وجد بين الدائنين بائع العقار المحجوز أو أحد المقايضين به أو شريك مقاسم، فإن التبليغ الموجه لهم يجب أن يتضمن إنذار بسقوط حقهم في مواجهة الراسي عليه المزاد، بفسخ البيع أو إعادة البيع بالمزاد العلني إن لم يرفعوا دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو فارق الثمن، أو لم يقدموا طلب إعادة البيع في المزاد العلني، و التأشير بذلك على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للاعتراضات على ثلاث (03) أيام على الأقل⁽⁴⁾.

(1) _ أنظر المادة 740 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ نبيل صقر ، المرجع السابق، ص 504.

(3) _ المادة 741 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(4) _ أنظر المادة 745 فقرة 2 و المادة 676 فقرة 2 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

لم يكتفي المشرع بإعلان الأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق إ م إ ، و إنما استلزم إلى جانب ذلك إعلان عامة الناس عن طريق النشر و التعليق، و ذلك خلال (08) ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ بإيداع قائمة شروط البيع، و يجوز لكل شخص من عامة الناس الإطلاع على عليها سواء بأمانة ضبط المحكمة أو لدى المحضر القضائي، و هذا لكفالة حق الاعتراض على القائمة لكل شخص من الغير، و لا يتطلب ذلك إثبات مصلحة أو صفة معينة، و بهذا يظهر الغرض من الإعلام العام لقائمة شروط البيع طبقا لما نصت عليه المادة 748 من ق إ م إ "يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع ، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية و التعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08)أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، و ترفق صورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ، كما يجوز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو أمانة ضبط المحكمة"⁽¹⁾.

ثالثا: الاعتراض على قائمة شروط البيع

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع من طرف الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من ق إ م إ ، أو من ورثتهم قبل جلسة الاعتراضات ب ثلاثة (03) أيام على الأقل، و هذا طبقا لنص المادة 742 من ق إ م إ .

تقدم الاعتراضات بالتصريح بها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ من طرف الأشخاص المعنيين و الذين وجه لهم الإنذار بالإطلاع على قائمة شروط البيع، فيجب أن يقدم الاعتراض في عريضة تسجل من طرف أمين الضبط في سجل خاص حسب تاريخ ورودها و بعد دفع الرسوم، و ذلك في الآجال القانونية تحت طائلة سقوط الحق في إبداء الاعتراض.

تعقد جلسة الاعتراضات في التاريخ و الساعة المحددين لهما، فيفصل فيها رئيس المحكمة في أجل أقصاه ثمانية(08) أيام، و ذلك بأمر غير قابل لأي طعن، أما إذا لم يقدم أي اعتراض بالجلسة

(1) _ المادة 748 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل خاص به، و بالتالي يشرع المحافظ القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع و هذا طبقا لما هو وارد في الفقرة الأخيرة من نص المادة 742 من ق إ م إ⁽¹⁾.

و عن موضوع الاعتراضات المقدمة على قائمة شروط البيع فهي قد تكون :

- اعتراض على أحد شروط البيع المقترحة كونه، مثلا، مخالفا للنظام العام⁽²⁾.
- اعتراض عن طريق البطلان، و لم ينص عليه المشرع صراحة، إلا أن المادة 643 من ق إ م إ نصت على أنه إذا كان إجراء من إجراءات التنفيذ أو الحجز قابلا للإبطال فإنه يجوز لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى إستعجالية الحكم

ببطلان الإجراء و زوال ما رتبته من آثار، و ذلك خلال شهر واحد من تاريخ الإجراء و إلا اعتبر الإجراء صحيحا، ويقدم طلب الإبطال خلال جلسة الاعتراضات و هذا عكس ما ورد في نص المادة 743 من ق إ م إ⁽³⁾.

- كما قد يكون الاعتراض عبارة عن طلبات متعلقة بالتنفيذ، و قد حددها المشرع في المواد 743 إلى 746 من ق إ م إ⁽⁴⁾ و هي طلب وفق إجراءات البيع مؤقتا أو تأجيله، كما يجوز لبائع العقار المحجوز أو أحد المقايضين به رفع دعوى الفسخ لعدم قبض ثمن العقار أو فارق الثمن و كذا إعادة البيع بالمزاد العلني، و برفع هذه الدعوى تتوقف إجراءات البيع لحين الفصل في الدعوى من طرف قاضي الموضوع⁽⁵⁾.

(1) _ المادة 742 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(2) _ مبروك نصر الدين ، المرجع السابق، ص 208.

(3) _ المادة 743 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(4) _ المواد من 743 إلى 746 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(5) _ المادة 745 من القانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

بعد انتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع، تبدأ مرحلة البيع بعد الإعلان عنها أي إجراء المزايمة بالاعتماد على أكبر عطاء يقدم و إيقاع البيع على المشتري ، و للوصول لهذه النتيجة لا بد من إتباع الإجراءات و القواعد التي رسمها القانون⁽¹⁾، و تنتهي المزايمة برسو المزداد على من يتقدم بأعلى عطاء، و بالرغم من رسو المزداد على أحد المزايديين فقد لا يتمكن الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز من استيفاء حقوقهم مما يستدعي إعادة بيع العقار مرة أخرى بإتباع إجراءات مزايمة جديدة و في الأخير يتم توزيع ثمن بيع العقار على الدائنين استيفاء لحقوقهم لأن حقهم في التنفيذ يتحول لهذا الثمن.

أولاً: إجراءات البيع في المزداد العلني

حتى يتم بيع العقار المحجوز في المزداد العلني لابد أولاً من الإعلان عن تاريخ و ساعة جلسة البيع، حتى يشرع في بيعه في جلسة المزايمة و هذا ما سوف نتعرض إليه فيما يلي:

1- الإعلان عن البيع

بعد تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع يجب الإعلان عنها أمام الراغبين في الشراء، و قد حدد المشرع طرق و ميعاد الإعلان و كفيته، فيقوم المحضر القضائي قبل جلسة البيع بثلاثين (30) يوماً على الأكثر و عشرين يوماً على الأقل، بتحضير مستخرج من مضمون السند التنفيذي و قائمة شروط البيع موقعاً منه، و يقوم بنشر الإعلان عن البيع خلال أجل ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع قائمة شروط البيع، كما يجب أن يرفق ملف التنفيذ بصورة من الإعلان في الجريدة و نسخة من محضر التعليق⁽²⁾ ، كما يجب أن يتضمن المستخرج جميع البيانات المذكورة في المادة 749 من ق إ م⁽³⁾ .

(1) _ إسماعيل إبراهيم الزبيدي، التنفيذ العقاري، دط ، مطابع روز اليوسف الجديدة، مصر، 1998، ص110.

(2) _ أنظر المواد من 748 إلى 750 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

_الأصل أن أطراف جلسة التنفيذ لا يحتجون لمعرفة تاريخ و مكان البيع لأنه وجه إليهم تبليغ يحتوي على جميع البيانات اللازمة، غير أن المادة 747 من ق إ م إ توجب إبلاغهم بتاريخ و ساعة و مكان جلسة لبيع بثمانية أيام على الأقل قبل الجلسة.

(3) _ المادة 749 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

فيقوم المحضر القضائي بتعليق و نشر الإعلان عن البيع في:

- 1- باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة.
- 2- جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار.
- 3- لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع و لوحة إعلانات قبضة الضرائب و بلدية موطن العقار.
- 4- في الساحات و الأماكن العمومية أو في أي مكان آخر يحتمل جلب أكبر عدد من المزايدين.

ويثبت الإعلان عن البيع بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرات الموظف المؤهل لذلك طبقا لما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة 750 من ق إ م (1).

و يتضح من خلال المادة 751 من ق إ م إ أنه يجوز الطعن في الإعلان إذا ما تخلفت إحدى الشروط المحددة قانونا له، رغم أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة غير أنه إذا ثبت عيب في إجراءات الإعلان و عدم تحقيقها الغاية منها، جاز لكل من الدائن الحاجز و المحجوز عليه و الدائنين المتدخلين في الحجز و الكفيل العيني أن يتقدموا بعريضة إلى رئيس المحكمة لإلغاء إجراءات التعليق و النشر و ذلك قبل جلسة البيع ب ثلاثة(03) على الأقل و إلا سقط حقه في ذلك، و يتم الفصل في طلب بطلان إجراءات الإعلان في جلسة البيع و قبل افتتاح المزاد بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا ثبت عدم احترام إجراءات النشر و التعليق قرر القاضي إلغائها و يتم تأجيل البيع لجلسة لاحقة، أما إذا فصل برفض الطلب يأمر القاضي بافتتاح البيع بالمزاد العلني فورا(2).

ينتهي الأمر بالحجز العقاري بإجراء البيع بالمزاد العلني فيجب أن يتم بيع العقار المحجوز دائما بإتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ و مكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع و ذلك طبقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية(3)، إذا لم تقدم اعتراضات على القائمة أما إذا قدمت اعتراضات فإن التحديد المتقدم لتاريخ انعقاد جلسة البيع

(1) _المادة 751 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _المادة 737 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ غير أن المشرع لم ينص صراحة على أن إجراء البيع في مكان آخر يتطلب استصدار أمر من رئيس المحكمة.

يسقط و يكون للدائن و المحضر القضائي الحصول على أمر على عريضة⁽¹⁾ يتضمن منطوقه تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزايدة بناء على طلب الدائن و المحضر القضائي، فالأصل أن يتم بيع العقار المحجوز في المحكمة غير أنه يجوز عقد جلسة المزايدة في مكان آخر إذا ارتئ الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو كل من له مصلحة في ضرورة إجراء البيع في مكان آخر⁽²⁾.

2- إجراءات المزايدة

تتعقد جلسة المزايدة في التاريخ و المكان و الساعة المحدد لها، برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أوعدت فيها قائمة شروط البيع و بحضور المحضر القضائي و أمين الضبط و الدائنين المقيدين و المدين المحجوز عليه و الحائز و الكفيل العيني إن وجد بعد تبليغهم بثمانية(08) أيام على الأقل قبل الجلسة، وفقا لما نصت عليه المادة 753 من ق إ م إ و أكدت على ضرورة حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاث (3) أشخاص و إلا أجلت الجلسة إلى تاريخ لاحق بطلب من أحد أطراف الحجز و يكون ذلك على نفقة طالب التأجيل.

فبعد أن يتحقق رئيس المحكمة من حضور أو غياب أطراف الحجز، و صحة إجراءات التبليغ و النشر و إتمامها، فإذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بإفتتاح المزايدة في جلسة البيوع العقارية طبقا للمادة 754 من ق إ م إ حيث تنص الفقرة الثانية منها أنه "إذا كانت الإجراءات صحيحة، يأمر الرئيس بافتتاح المزاد و يذكر بشروط البيع و نوع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، و الثمن الأساسي للبيع، و الرسوم و المصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار و/ أو الحق العيني العقاري، وفي كل الأحوال يجب أن لا يقل هذا المبلغ عن عشرة (10) آلاف دج في كل عرض"⁽³⁾.

(1) _ الفقرة الأخيرة من المادة 749 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ انظر المادة 753 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ المادة 753 و المادة 754 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق

كما تنص الفقرة الثانية من المادة 754 من ق إ م إ على أنه يمكن تأجيل جلسة المزايمة لتاريخ لاحق يحدده رئيس المحكمة، و ذلك لعدم توفر النصاب القانوني للمزايدين، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة، أو لم يتقدم أحد بأبي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، فيثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة و يقرر تأجيل البيع إلى لاحقة بذات الثمن الأساسي.

و في الجلسة الجديدة، و بغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض المقدمة أقل من قيمة الثمن الأساسي، و غير كافية للوفاء بقيمة الدين و المصاريف، قرر رئيس مرة ثانية تأجيل البيع لكن مع إنقاص عشر (1/10) الثمن الأساسي، مع إعادة النشر و التعليق وفقا لما نصت عليه المادة 750 من ق إ م إ.

و في الجلسة الموالية ببيع العقار و / أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض و لو كان أقل من الثمن الأساسي، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز إستيفاء الدين عينا بالعقار و / أو الحق العيني العقاري، بالثمن الأساسي المحدد له، كما يجب أن يحدد في الأمر الصادر بشأن تأجيل جلسة البيع، تاريخ الجلسة اللاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوم، و لا تزيد عن خمسة و أربعين (45) يوما من تاريخ التأجيل⁽¹⁾.

تجري المزايمة بأن ينادي القاضي على الثمن الأساسي، و تقدم العروض من طرف المزايدين و يسقط كل عرض بعرض أعلى منه لأن كل عطاء يعتبر مستقلا عن غيره من العطاءات، و تنتهي المزايمة برسو المزاد على آخر من تقدم بأعلى عطاء و ذلك بأن يكرر الرئيس المناداة به ثلاث (03) مرات تفصل بين كل مرة دقيقة واحدة، و يصدر في الأخير محضر رسو المزاد⁽²⁾.

كما تنص المادة 645 من ق إ م إ " لا يجوز أن يتقدم إلى المزاد العلني، المدين و القضاة اللذين نظروا القضية و المحضرون الفضائيون و محافظو البيع المعنيون بالتنفيذ، و أمناء الضبط اللذين شاركوا في الإجراءات و المحامون الممثلون للأطراف، و الوكلاء اللذين باشروا الإجراءات بإسم المدين أو بواسطة غيرهم، و إلا كان البيع بالمزاد العلني قابلا للإبطال " ، فمن خلال نص هذه المادة يتضح أنه لا يحق للمدين المحجوز عليه دخول المزاد لأنه لا يمكن أن يكون بائعا و مشتريا في نفس الوقت و كذلك جميع الأشخاص المذكورين في المادة، و إلا كان البيع قابلا للإبطال، غير أنه يجوز للدائن الحاجز دخول المزاد العلني⁽³⁾.

ثانيا: حكم رسو المزاد

يعد حكم رسو المزاد سندنا تنفيذيا وليس حكما قضائيا لأنه لا يفصل في خصومة، و ما يؤكد أنه ليس حكم هو عدم تبليغه لأطراف الحجز، و قد نصت المادة 762 من ق إ م إ " تنتقل إلى الراسي عليه

(1) _ المادة 754 و 755 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ زقان هارون، المرجع السابق، ص 17.

(3) _ المادة 645 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و /أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، و كذلك كل الارتفاقات العالقة بها و يعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية، و يتعين على المحضر القضائي قيده بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال شهرين (02) من تاريخ صدوره".

كما يجب أن يتضمن حكم رسو المزاد فضلا عن البيانات المعتادة، البيانات الواردة في المادة 663 من إ م إ م بينها: السند التنفيذي الذي تم به الحجز، تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع، الثمن الأساسي له، إجراءات البيع بالمزاد العلني و الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد⁽¹⁾.

ثالثا : إعادة بيع العقار

تتم إعادة بيع العقار في حالة ما إذا تخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد عليه، و كذا في حالة ما إذا تقدم من يعرض زيادة تجاوز سدس (1/6) الثمن الذي رسي به المزاد.

1- إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد:

إن الراسي عليه المزاد الذي يتخلف عن تنفيذ شروط رسو المزاد، يعاد البيع على ذمته بغير إتخاذ إجراءات تنفيذية مبتدئة⁽²⁾، فطبقا لنص المادة 757 من ق إ م إ فإن الراسي عليه المزاد يتوجب عليه دفع خمس (1/5) الثمن و المصاريف و الرسوم أثناء انعقاد الجلسة، و يدفع باقي المبلغ بأمانة ضبط الحكمة، في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، و إذا لأم يقم بإيداع باقي المبلغ كاملا، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته⁽³⁾، فيتم البيع في المزايمة الجديدة بنفس الإجراءات المنصوص عليها سابقا، فيحدد تاريخ و مكان البيع و يعلن إلى الجمهور بإجراءات نشر جديدة، و قد أغفل المشرع الجزائري تاريخ جلسة المزايمة الجديدة، على غرار ما كان ينص عليه سابقا في ق إ م في نص المادة 397⁽⁴⁾.

و قد نصت المادة 640 من ق إ م إ أنه يجوز للراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع باقي الثمن، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله و المصاريف بأمانة ضبط المحكمة التي يجري

(1) _ المادة 762 و 763 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 568.

(3) _ أنظر المادة 757 من القانون 09/08، المرجع السابق.

(4) _ حددت المادة 397 من ق إ م أنه تجري هذه المزايمة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان عن البيع.

فيها التنفيذ، في أي مرحلة كانت عليها الإجراءات قبل مباشرة البيع و أثناءه و لكن قبل رسو المزاد، و بالتالي يتوقف البيع⁽¹⁾، و في حالة إعادة البيع فإن الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن يلتزم بمصاريف المزايدة الجديدة، و بفارق الثمن إذا تم البيع بثمن أقل، أما إذا بيع بثمن أعلى فلا يحق له المطالبة بالزيادة⁽²⁾.

2- إعادة البيع على ذمة عارض زيادة تجاوز السدس(1/6):

لقد سمح المشرع الجزائري لكل شخص يعرض زيادة تجاوز سدس (1/6) الثمن الذي رسي به المزاد، التقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته خلال ثمانية (8) أيام التالية لتاريخ صدور حكم رسو المزاد .

ويترتب على هذا العرض، إعادة نشر عن بيع في مزايدة جديدة، بنفس القواعد و الإجراءات إلى تم بها الإعلان عن البيع الأول، و تجري المزايدة الثانية بنفس الإجراءات التي جرت بها المزايدة الأولى، و يكون لكل شخص مؤهل و غير ممنوع من دخول المزايدات أن يشارك في المزايدة الثانية، كما يتوجب عليه تحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع⁽³⁾.

وطبقا لنص المادة 761 من ق إ م إ في فقراتها الأولى و الثانية، فإنه يجوز للمزايد الجديد أن يطلب إيقاف إجراءات إعادة البيع المقررة على ذمته قبل و أثناء جلسة البيع وقبل الحكم برسو المزاد الجديد، بشرط أن يقوم بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع أمام أمانة ضبط المحكمة، فيقدم طلب إيقاف البيع بعريضة موقعة منه مع إرفاقها بوصل يؤكد إيداعه للمصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة والذي يفصل في طلبه بأمر غير قابل لأي طعن⁽⁴⁾.

رابعا: توزيع حصيلة البيع

إن توزيع حصيلة البيع هي المرحلة الأخيرة لمراحل التنفيذ الجبري عن طريق الحجز، و الغاية النهائية لبيع الأموال المحجوزة فيتم بواسطتها إستيفاء حقوق الدائنين الحاجزين الذين شاركوا في إجراءات التنفيذ و نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع حصيلة البيع في المواد من 790 إلى 799 من ق إ م إ

(1) _ المادة 640 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2) _ دقق محمود، تقرابت طارق، المرجع السابق، ص 56.

(3) _ ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ الجبري، جامعة بن عكنون، 2001، ص 54.

(4) _ المادة 761 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

بعد تحضير ثمن الأموال المحجوزة التي بيعت في المزاد العلني يستلم الدائن الحاجز قيمة دينه مباشرة من المحضر القضائي أو محافظة البيع، ففي حالة تعدد الدائنين الحاجزين و كانت حصيلة البيع كافية لاستيفاء جميع حقوقهم فيتوجب على كل دائن التقدم بسنده التنفيذي إلى المحضر القضائي أو محافظة البيع لاستيفاء حقه، أما الدائنين غير الحائزين على سند تنفيذي فلا يمكن الوفاء لهم إلا بعد حصولهم على موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه وفقاً للمواد 790 و 791 من ق إ م إ، غير أنه إذا كانت حصيلة البيع غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز فإنه يتوجب على المحضر القضائي أو محافظة البيع أو من تكون في حوزته تلك الأموال المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم فيها التنفيذ، مع إرفاقها بمحضر رسو المزاد و جدول عن الأموال المحجوزة، فبعد الإيداع يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار كتابي إلى رئيس المحكمة لأجل توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ .

يقوم رئيس المحكمة بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره و بأمر بإيداعها أمام أمانة الضبط و تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوماً و بعد انتهاء أجل التعليق و خلال 10 أيام يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي لدينه أن يتقدم أمام أمانة ضبط المحكمة ليطلب قيده في القائمة، مع بقية الدائنين و إذا تأخر عن أجل عشرة (10) أيام الممنوحة له يسقط حقه في الانضمام إلى القائمة.

(1) _ المواد 790 و 791 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق .

(2) _ كما تنص المادة 793 من نفس القانون أنه في حالة تعدد المحجوز على أموال نفس المدين فإنه يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو كل من كانت لديه الأموال إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة

و لكل من يهمله التعجيل في توزيع حصيلة البيع أن يتقدم بطلب إلى المحضر القضائي من أجل الدائنين الحاجزين و الدائنين المتدخلين في الحجز الحضور إلى جلسة التسوية الودية أمام رئيس المحكمة من الصفة الدائنين لكل دائن و صحة التوكيلات و صحة تكليف الأطراف بالحضور و صحة التوكيلات و صحة طلبات التسجيل . و في الأخير يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع و شطب من لم تثبت صفته. فإذا تمت الجلسة بحضور جميع الأطراف و حصل الاتفاق بينهم على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية يثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه و أمين الضبط و الحاضرون و يكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي ، و إذا تمت الجلسة بغياب جميع الدائنين أشرا لرئيس على قائمة المؤقتة و تصبح بعدها نهائية و في كلتا الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب ما هو وارد في القائمة.

كما تنص المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أنه في حالة تغيب أحد الأطراف عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية فان يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف عن الحضور، كما يجوز للمتخلف عن الحضور تقديم أي طعن على أما قائمة التوزيع التي أشر عليها الرئيس في جلسة التسوية الودية، إذا لم تتم جلسة التسوية الودية لتقديم أحد الدائنين الحاجزين اعتراض على قائمة التوزيع المؤقتة فان رئيس المحكمة يأمر بتثبيت الاعتراض في محضر و يفصل فيه بأمر خلال (8) أيام.

ويكون استئناف الأمر الصادر بشأن الاعتراض المقدم على قائمة التوزيع إذا كان المبلغ المتنازع فيه يزيد عن مائتين ألف (200.000) دج خلال أجل عشرة (10) أيام من تاريخ صدوره.⁽¹⁾

(1) _ المواد من 793 إلى 795 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ نيل صقر، المرجع السابق، ص 513.

(3) _ انظر المادة 796 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

(4) _ المادة 797 من القانون رقم 09/08 ، المرجع نفسه.

ف يتم توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ توزيعاً رضائياً بين الدائنين في جلسة ودية فيأخذ كل دائن حقه و يعاد الباقي للمدين المحجوز عليه، ففي هذه الحالة تطوون حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بجميع الديون، أما إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين وتعدد الدائنون فان التوزيع يكون توزيعاً قضائياً عن طريق قائمة، أي بطريقة التوزيع النسبي و بنسبة مقدار كل دين وهذه هي قسمة العز ماء (المحاصة) . أما في حالة وجود دائنين لهم الأفضلية أي لهم تأمين أو امتياز فتكون لهم الأولوية على أصحاب الديون العادية، كما أن التوزيع بينهم يراعى فيه أفضلية كل دين، وإذا لم تكفي الحصيلة تكفي الحصيلة للوفاء بديونهم فتستوفي أولاً النفقات النقدية و الباقي يقسم بينهم قسمة غرماء⁽¹⁾.

(1) _ عبد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 132.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز على العقار غير المشهر و بعض البيوع العقارية الخاصة

إن الأصل في الحجز العقاري هو عدم جواز توقيعه إلا على عقارات مشهورة و لها سندات ملكية تثبت أصحابها، و تماشياً مع واقع عدم إتمام عملية المسح للعقارات لأنها تعتبر عملية تقنية بحتة تستوجب تكاليف و نفقات باهظة ، و تعامل مؤسسات الدولة خلال عدة سنوات في الكثير من العقارات بموجب قرارات إدارية غير مشهورة جعل من الأملاك التي ليست لها سندات ملكية أكبر وعاء عقاري في الدولة، و عليه فإن المشرع الجزائري ورغبة منه في حماية حقوق الدائن الحاجز الذي بيده سند تنفيذي ، أجاز له الحجز على عقار مدينة غير المشهر و لتوسيع الضمان العام لديه، و هذا ما نصت عليه المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها : "يجوز للدائن وفقاً لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينة غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني".

كما أقر كذلك المشرع ببيع بعض الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء أي طريق المزاد العلني و هذه للحالة الخاصة التي تكون عليها هذه الحقوق العقارية فقد تكون في حالة شيوع أو مثقلة بتأمين عيني أو تكون مملوكة لمفقود أو ناقص الأهلية أو المفلس، و هذا ما ورد في المواد من 783 إلى 789 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت عنوان البيوع العقارية الخاصة.

المطلب الأول: الحجز على العقار غير المشهر.

في تحديد إجراءات الحجز على العقار غير المشهر، أخذ المشرع بعين الاعتبار الطابع الخاص لهذا العقار و هو أنه ليس له سند ملكية يثبت صاحبه و طبيعة السند المتعلق بهذا العقار، لذا و إن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات حجز و بيع العقار المشهر، فإنه أورد بعض القواعد الخاصة بالحجز على العقار غير المشهر، خاصة فيما يتعلق باستصدار أمر الحجز و تبليغه و إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني.

الفرع الأول: الطابع الخاص للعقار المشهر

يتجلى الطابع الخاص للعقار غير المشهر في أنه لا يملك سنة ملكية يبين صحة ملكية صاحبة و إنما تثبت ملكية بموجب مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.

(1) المادة 766 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق .

(2) المواد من 783 إلى 789 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

أولاً: المقرر الإداري

كثيراً ما تتصرف الإدارة في عقارات على تنوع طبيعتها(عقار فلاحى، عمرانى)، صناعى، غير مشهرة بموجب مقررات إدارية، تمنح بموجبها ترخيص بمنح الإمتياز و كذا التنازل عن الأراضى التابعة لها لصالح مشتثمرين فلاحين، صناعيين، سلاحين، بغرض الإستفادة بتلك القطع الأراضية⁽¹⁾.

ثانياً:السند العرفى الثابت التاريخ.

العقد العرفى هو ذلك العقد الذى يعده الأطراف فيما بينهم دون اللجوء إلى الضابط العمومى المختص، و يتم التوقيع عليه من طرفهم لغرض إثبات تصرف قانونى و هذا ما نصت عليه المادة 327 من القانون المدنى ،و قد أجازت المادة 766 من ق إ م إ⁽²⁾ على إمكانية الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفى ثابت التاريخ و فقا لأحكام المادة 328 من القانون المدنى و هذه الحالات هي :

- 1- من يوم تسجيله
- 2- من يوم ثبوت مضمونة فى عقد آخر حرره موظف عام.
- 3- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- 4- من وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.⁽³⁾

الفرع الثانى: إجراءات الحجز على العقار غير المشهر

لقد أحال المشرع فى شأن تحديد إجراءات توقيع الحجز على العقار غير المشهر على المواد المتعلقة بإجراءات الحجز على العقارات المشهرة لاسيما أمر الحجز و تبليغه و كذا بيع العقار المحجوز.

أولاً : أمر الحجز و تبليغه

طبقاً لنص المادة 722 من ق إ م إ⁽¹⁾، فإنه يقدم طلب الحجز بمبادرة من الدائن أو ممثله القانونى أو الاتفاقي إلى رئيس المحكمة التى يوجد بدائرة اختصاصها موطن العقار .

(1) _ لوصيف نجاه ، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهرة أقيمت بالملتقى الدولى ، مجلس قضاء قسنطينة،الجزائر 2010 ،ص9.

(2) _ المادة 766 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(3) _ المادة 327 و 328 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

(4) _ المادة 722 من القانون 09/08، المرجع السابق.

كما يجب أن يتضمن طلب الحجز اسم و لقب الدائن و موطنه و كذا اسم و لقب المدين و موطنه مع وصف العقار المراد حجزه،و أي بيان آخر يفيد في تعيينه، كما يمكن للدائن استصدار أمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار، كما يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على توفير الحجز لأن غالبا ما تكون البيانات غير وافية لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري والسند العرفي⁽¹⁾.

كما يجب على طالب الحجز أن يكون متحصلا على سند تنفيذي يرفعه مع طلب الحجز،و كذلك إرفاق طلبه بمحضر التكليف بالوفاء و محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجوده ، و كذا مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المطلوب حجزه ،و هذا طبقا لما هو وارد في نص المادة 766 من ق إ م إ⁽²⁾.

و بعد إصدار رئيس المحكمة أمر الحجز بعد اكتمال الوثائق يقوم الدائن بمعرفة المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه أو إلى حاجز العقار إن وجد، طبقا للمادة 688 و ما يليها من هذا ق إ م إ ،و يكون هذا التبليغ الرسمي شخصا إلى المحجوز عليه أو أحد أفراد عائلته البالغين المقيمين معه ،و إذا كان مقيما بالخارج و في هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة (10) أيام من تاريخ تبليغ⁽³⁾.

ثانيا : قيد أمر الحجز

بعد استصدار أمر الحجز و تبليغه فلا بد من قيده، فعوض أن يقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، فإن المشرع و تسهيلا لتوقيع الحجز على العقار غير المشهر، و طبقا لما هو وارد في نص المادة 768 من ق إ م إ⁽⁴⁾. فإنه أقر بقيده بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار في سجل خاص لقيد الحجز العقارية و قيد الدائنين اللذين لهم سندات تنفيذية لمواجهة المدين المحجوز

(1) لوصيف نجاة ، محاضرة بعنوان الحجز على العقارات غير المشهورة أقيمت بالملتقى الدولي ، مجلس قضاء قسنطينة،الجزائر2010 ص ص 13 15،.

(2) _انظر المادة 766 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق.

(3) _انظر المادة 767 من القانون رقم 09/08 المرجع نفسه.

(4) _المادة 768 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

عليه، و في حالة ما إذا كان العقار مؤخرًا قبل تاريخ القيد لأمرًا لحجز ، فإن الإيجار يبقى نافذاً في حق الدائنين الحاجزين، أما إذا كان هذا الإيجار بعد قيد أمر الحجز أو غير ثابت التاريخ فإن يكون غير نافذ في حق الدائنين الحاجزين و فيما يتعلق بثمار العقار و إرادته فإنها تلتحق بالعقار المحجوز عقب قيد أمر الحجز بالسجل، و هذا طبقاً لما نصت عليه المادة 769 من ق إ م إ⁽¹⁾.

ثالثاً: إعداد العقار للبيع و جلسة البيع

إن إعداد العقار غير المشهر للبيع يخضع لنفس إجراءات إعداد العقار المشهر . فحتى يتسنى بيع العقار المحجوز لابد من إعداد منهج إجرائي و هذا ما يتجلى من خلال إعداد و تحرير قائمة شروط البيع، فالمشروع الجزائري و فيما يخص تحرير هذه القائمة أحال على المادة 737 من ق إ م إ و التي مفادها أنه في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه من التزامات اختيارياً في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ تبليغه بأمر الحجز، فإن المحضر القضائي يحرر قائمة تتضمن شروط بيع العقار المحجوز و يودعها بأمانة ضبط المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقاري المحجوز⁽²⁾.

(1) المادة 769 من القانون رقم 09/08 المرجع السابق ، و طبق لأحكام المواد 731، 732، 733 من نفس القانون فإنه يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار و يودع ثمنها في أمانة ضبط المحكمة ، كما يجوز له أن يطلب إيجارا لعقارات المحجوزة متى كان ذلك يزيد من قيمة إيراداتها .

(2) لوصيف نجاة ، المرجع السابق، ص 16.

المطلب الثاني: بعض البيوع العقارية الخاصة

لقد نظم المشرع الجزائري في الفصل الثامن من الباب الخامس من ق إ م إ بعض البيوع العقارية الخاصة و أقر لها إجراءات مميزة في المواد 783 إلى 789، كون هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية ليست في حالة تسمح ببيعها بيعا عاديا، فهي قد تكون مملوكة للمفقود أو ناقص أهلية أو المفلس، كما قد تكون مملوكة على الشيوع، أو مثقلة بتأمين عيني، لذا وجب بيعها قضائيا بالمزاد العلني.

الفرع الأول: بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية و المفلس

عرف القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة⁽¹⁾ المفقود في المادة 109 منه على أنه هو ذلك الشخص الغائب الذي لا يعرف مكانه و لا يعرف حياته أو موته و لا يعتبر مفقودا إلا بحكم، و أما ناقص الأهلية فلقد عرفته المادة 43 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁾ على أنه كل من بلغ سن التمييز و لم يبلغ سن الرشد و كان سفيها أو ذا غفلة ، أما عن المفلس فلقد تطرقت إليه المادة 215 من القانون رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري⁽³⁾، وهو كل تاجر توقف عن الوفاء بديونه و صدر بشأنه حكم بإعلان إفلاسه، و سوف نتعرض للإجراءات اللازمة من أجل بيعها في ما يلي:

أولا: استصدار أمر البيع

حيث تنص المادة 783 من ق إ م إ " يتم بيع عقارات و / أو الحقوق العينية العقارية المرخص لها ببيعها قضائيا بالمزاد العلني للمفقود و ناقص الأهلية و المفلس، حسب قائمة شروط البيع، تودع بأمانة ضبط المحكمة ، يعدها المحضر القضائي بناء على طلب المقدم أو الوصي أو الولي، أو يعدها وكيل النقلاسة"⁽⁴⁾

(1) القانون رقم 11/84 مؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق لـ 9 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005.

(2) المادة 43 من الأمر رقم 59/75، المرجع السابق.

(3) الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

(4) المادة 784 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

إذ أنه لبيع العقار و / أو الحق العيني العقاري المملوك لأحد الأشخاص المذكورين في المادة لا بد من الحصول على إذن من القاضي، بعدها يتولى المحضر القضائي إعداد قائمة شروط البيع بناء على طلب من الوصي أو المقدم أو الولي، أو وكيل التفلسة و التي يجب أن تتضمن على البيانات الواردة في نص المادة 783 الفقرة الأخيرة من ق إ م إ، حيث أنه لا بد أن ترفق قائمة شروط البيع مجموعة من السندات و هي حسب المادة 784 من ق إ م إ :

1- مستخرج الضريبة العقارية.

2- مستخرج من عقد الملكية و الإذن بالبيع عند الاقتضاء.

3- الشهادة العقارية.(1)

ثانيا: تبليغ أمر البيع

يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي عند إيداع قائمة شروط البيع إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية و إخطار النيابة العامة ، و لهؤلاء حق طلب الإلغاء لقائمة شروط البيع عن طريق الاعتراض(2)، حيث تنص المادة 785 من ق إ م إ " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع ، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، و إخطار النيابة العامة، و لهؤلاء حق الاعتراض عليها، عند الاقتضاء، طبقا لأحكام هذا القانون.(3)"

الفرع الثاني: بيع العقار المملوك على الشيوع

يكون العقار شائعا إذا تملكه إثنان فأكثر و كانت لكل منهم حصة غير مفرزة، لذا أقرت المادة 728 من القانون رقم 58/75 المتضمن القانون المدني(4) على أنه إذا تعذرت القسمة أو كان من شأنها إحداث ضرر، وجب بيعه بالمزاد العلني.

(1) _ المادة 784 من القانون رقم 09/08 ، المرجع السابق.

(2) _ الإعتراض عن قائمة شروط البيع تتم وفقا لأحكام المادة 742 من هذا القانون و التي سبقنا التطرق لها.

(3) _ المادة 785 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(4) _ المادة 728 القانون رقم 58/75 ، المرجع السابق.

أولاً: استصدار أمر البيع

حيث تنص المادة 786 من ق إ م إ على " إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع العقار و/ أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوخ لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عينا، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على طلب من يهمله التعجيل من المالكين على الشيوخ"⁽¹⁾

بمعنى لأنه لا يتم بيع العقار المملوك على الشيوخ أو الحق العيني العقاري إلا باستصدار حكم أو قرار من المحكمة التي يوجد فيها العقار الشائع، بحيث يقوم المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع ثم يودعها لدى كتابة ضبط المحكمة للبيع بالمزاد العلني⁽²⁾ .

حيث أنه لا بد أن تتوفر قائمة شروط البيع إضافة إلى البيانات الواردة في المادة 783 من ق إ م إ⁽³⁾، ذكر جميع المالكين على الشيوخ و موطن كل منهم و كذا نسخة من الحكم أو القرار الصادر بإجراء البيع.

ثانياً: تبليغ أمر البيع

طبقاً لنص المادة 787 من ق إ م إ التي تنص " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، و جميع المالكين على الشيوخ ، و لهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، عند الإقتضاء، طبقاً لأحكام هذا القانون"⁽⁴⁾

بالتالي يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع لأصحاب التأمينات العينية و جميع الشركاء على الشيوخ، مع احتفاظ هؤلاء بحقهم بالاعتراض عن قائمة شروط البيع.

(1)_ المادة 786 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(2)_ شعبان نعيمة، المرجع السابق، ص 102.

(3)_ أنظر المادة 783 و 787 من القانون رقم 09/08، المرجع السابق.

(4)_ يلقاسمي نور الدين، المرجع السابق، ص 110.

الفرع الثالث: بيع العقار المثقل بتأمين عيني

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني فإن التأمين العيني، هو ذلك العقد الذي يبرمه المدين للدائن و يكسبه حقا عينيا على عقاره إذا لم يفي بدينه، و يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استثناء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان.

أولاً: استصدار أمر البيع

إذ تنص المادة 788 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " يجوز لمالك العقار و/ أو حق عيني عقاري المثقل بتأمين عيني الذي يرغب بالوفاء بدينه، إذا لم يسع الدائنون إلى طلب ديونهم و لم يباشروا إجراءات الحجز التنفيذ عليه، أن يطلب ببيعه بالمزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها محضر قضائي، تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار "

أي أنه من حق المدين مالك العقار أو الحق العيني العقاري المثقل بتأمين إذا تقاعس الدائن في طلب ديونه، أن يطلب من المحضر القضائي إعداد قائمة شروط بيع هذا العقار أو الحق العيني العقاري بالمزايدة العلنية، و تودع هذه الأخيرة في محكمة تواجد العقار.

ثانياً: تبليغ أمر البيع

يتولى المحضر القضائي تبليغ قائمة شروط البيع إلى المعنيين، و الذي من حقهم تقديم اعتراضاتهم حول الشروط الواردة في القائمة، وفقا لما جاءت به نص المادة 788 في فقرتها الأخيرة⁽¹⁾.

(1) _ المادة 788، القانون رقم 09/08، المرجع السابق

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1-الكتب:

1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية بمقتضى قانون أصول المحاكمات اللبناني، الطبعة الثالثة ، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، 1984، لبنان.
2. أحمد مليجي، الموسوعة الشاملة في التنفيذ، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2005.
3. أحمد خليل- أحمد هندي، قانون التنفيذ الجبري، (د،ط) ، دار المطبوعات الجامعية، لبنان، 1999.
4. أحمد خليل، التنفيذ الجبري،(د،ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
5. أنور طلبة، إشكالات التنفيذ و منازعات الحجز، (د،ط) ، مكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006.
6. إسماعيل إبراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، (د،ط) ، مطابع روز اليوسف الجديدة، مصر، 1997.
7. بلقاسمي نورالدين ، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، (د،ط)، (د،د،ن)، الجزائر، 2006.
8. حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الطبعة الثانية، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997.
9. محمد حلمي النجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسة مقارنة، (د،ط) ، منشورات الكلية الحقوقية، لبنان، 2003.
10. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، (د،ط) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

11. محمود السيد عمر التحيوي، إجراءات الحجز و آثاره العامة في قانون المرفعات المدنية و التجارية، (د،ط) ، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.
12. _____ ، النظام القانوني للحجز وفقا لآخر التعديلات في قانون المرفعات المصري و قانون الحجز الإداري،(د،ط) ، منشأة المعارف، مصر، 2002.
13. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الطبعة الثانية، دار الهومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2008.
14. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، دار الهدى للنشر و الطباعة و التوزيع، الجزائر، 2006.
15. صلاح الدين الشوشاري، التنفيذ الجبري، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009.
16. طاهري حسين، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية، الطبعة الأولى، دار ربحانة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2002.
17. _____، الإجراءات المدنية الموجزة في التشريع الجزائري، (د،ط) ، الأيام للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003.
18. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، (د،ط)، منشأة المعارف، مصر، 1994.
19. عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، (د،ط) ،دار الثقافة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
20. عبد الباسط جميعي، أمال الفزابري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، طبعة ثانية، منشأة المعارف، مصر، 1990.
21. عبد الرحمان بريارة، طرق التنفيذ في المسائل المدنية،(د،ط) ، منشورات بغدادية، الجزائر، 2002.
22. علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المدنية و التجارية، (د،ط) ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2008.

23. عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري و إشكالاته، (د،ط) ، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.
24. عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرفعات المصري، (د،ط) ، دار النهضة العربية، مصر، 2002.
25. نبيل إسماعيل عمر، أحمد خليل، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (د،ط) ، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.
26. نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،(د،ط) ، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008.
27. نبيل صقر، العربي الشحط عبد القادر، طرق التنفيذ، (د،ط) ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
28. نصره منلا حيدر، طرق التنفيذ الجبري و إجراءات التوزيع، (د،ط) ، مطابع فتى العرب، سوريا، د س ن .

2-الرسائل و المذكرات الجامعية:

1. بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، د س ن .
2. شعبان نعيمة، محاولة في دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000-2001.
3. دقدق محمود، و تقرايت طارق، الحجز التنفيذي على العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، الجزائر، 2011-2012.
4. زقان هازون، الحجز التنفيذية، مذكرة نهاية التريص للمحضرين القضائيين، مجلس قضاء بجاية، 2007/2008،

3-المحاضرات:

1. بهلولي فاتح، محاضرات في طرق التنفيذ، بجاية، 2010.
2. لوصيف نجاة ، محاضرات حول الحجز على العقارات غير المشهورة، الجزائر، 2010.
3. ملزي عبد الرحمان، محاضرات حول طرق التنفيذ الجبري في قانون الإجراءات المدنية، الجزائر، 2001.

4-النصوص القانونية:

القوانين:

1. القانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21، المؤرخة في 25 فيفري 2008، المعدل و المتمم للقانون رقم 154/66، المؤرخ في 08 جويلية المتضمن قانون الإجراءات المدنية.
2. القانون رقم 11/84 المؤرخ في 9 رمضان 1404 الموافق لـ 9 يونيو 1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم بالأمر 02-05 المؤرخ في 04 مايو 2005، ج.ر.ع 43، الصادرة في 22 يونيو 2005 .
3. القانون رقم 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم بالأمر رقم 02/05، ج.ر.ع 11، الصادرة في 9 فيفري 2005.
4. القانون رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، معدل و متمم بقانون رقم 05/07 مؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975.
5. القانون رقم 156/66 المؤرخ في 18 صفر 1386 الموافق لـ 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم، ج.ر.ع 149، الصادرة في 11 يونيو 1966.

الأوامر:

_ الأمر 1975/74 المؤرخ في 08 ذي القعدة 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجيل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجيل العقاري المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 30، المؤرخة في 13 سبتمبر 1976.

- المواقع الإلكترونية:

1.<http://www.alwahatech.net>

2.<http://www.droit-dz>.

3.<http://www.djelfa.info>

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1 .Claud Brenner, les voies d'exécution ,Daloz, Paris ,4^e édition,2007

2. Roland Tendler, les voies d'exécution, Ellips, Paris,199

الفهرس

الفهرس

الإهداء

.....	قائمة المختصرات
1.....	مقدمة
6.....	الفصل الأول: الحجز التنفيذي على المنقول
8.....	المبحث الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول في يد المدين
9.....	المطلب الأول: إجراءات الأمر بالحجز و الحراسة
10.....	الفرع الأول: إجراءات الأمر بالحجز
10.....	أولاً: إستصدار أمر الحجز
11.....	ثانياً: تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه
12.....	ثالثاً: تحرير محضر الحجز و الجرد
16.....	الفرع الثاني: حراسة الأموال المحجوزة
17.....	الفرع الثالث: تعدد الدائنين
18.....	المطلب الثاني: إجراءات بيع الأموال المحجوزة
19.....	الفرع الأول: البيع في المزاد العلني
19.....	أولاً: الإعلان عن البيع
20.....	ثانياً: جلسة البيع
22.....	الفرع الثاني: محضر رسو المزاد
24.....	الفرع الثالث: دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة
24.....	أولاً: تعريفها

- 24.....ثانيا: إجراءاتها.
- 26.....المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول في يد الغير.
- 27.....المطلب الأول: صور حجز ما للمدين لدى الغير.
- 28.....الفرع الأول: حق الدائنية.
- 29.....الفرع الثاني: المنقولات المادية.
- 30.....المطلب الثاني: إجراءات الأمر بالحجز ما للمدين لدى الغير.
- 30.....الفرع الأول: إستصدار أمر الحجز و تبليغه.
- 30.....أولا: إستصدار أمر الحجز.
- 31.....ثانيا: تبليغ أمر الحجز.
- 32.....ثالثا: التصريح بما في الذمة.
- 33.....الفرع الثاني: حراسة الأموال المحجوزة.
- 33.....الفرع الثالث: إستصدار أمر التخصيص و تعدد الدائنين.
- 34.....أولا: إستصدار أمر الحجز.
- 35.....ثانيا: تعدد الدائنين.
- 36.....الفصل الثاني: الحجز التنفيذي على العقار.
- 37.....المبحث الأول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار المشهر.
- 38.....المطلب الأول: وضع العقار تحت يد القضاء.
- 38.....الفرع الأول: إجراءات الأمر بالحجز.
- 38.....أولا: الجهة القضائية المصدرة لأمر الحجز.
- 40.....ثانيا: بيان و وصف العقار.
- 40.....الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز و قيده بالمحافظة العقارية.

- أولاً: تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه.....41
- ثانياً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....41
- المطلب الثاني: إعداد العقار للبيع و بيعه في المزاد العلني.....45
- الفرع الأول: تمهيد العقار للبيع.....45
- أولاً: إعداد قائمة شروط البيع.....45
- ثانياً: إيداع و إعلان قائمة شروط البيع.....47
- ثالثاً: الاعتراض على قائمة شروط البيع.....50
- الفرع الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.....52
- أولاً: إجراءات البيع.....52
- ثانياً: الحكم برسو المزاد.....55
- ثالثاً: إعادة البيع.....56
- رابعاً: توزيع حصيلة البيع.....57
- المبحث الثاني: إجراءات الحجز على العقار غير المشهر و بعض البيوع العقارية الخاصة61
- المطلب الأول: الحجز على العقار غير المشهر.....61
- الفرع الأول: الطابع الخاص للعقار غير المشهر.....61
- أولاً: المقرر الإداري.....62
- ثانياً: السند العرفي.....62
- الفرع الثاني: إجراءات حجز العقار غير المشهر.....62
- أولاً: أمر الحجز و تبليغه.....62
- ثانياً: قيد أمر الحجز.....63
- ثالثاً: إعداد العقار للبيع و جلسة المزادة.....64

65.....	المطلب الثاني: بعض البيوع العقارية الخاصة.....
65.....	الفرع الأول: بيع عقار المفقود و ناقص الأهلية و المفلس.....
65.....	أولاً: إستصدار أمر البيع.....
66.....	ثانياً: تبليغه.....
66.....	الفرع الثاني: بيع العقار المملوك على الشيوع.....
67.....	أولاً: إستصدار أمر البيع.....
67.....	ثانياً: تبليغه.....
67.....	الفرع الثالث: بيع العقار المتقل بتأمين عيني.....
68.....	أولاً: إستصدار أمر البيع.....
68.....	ثانياً: تبليغه.....
69.....	خاتمة:.....
72.....	قائمة المراجع:.....
76.....	الملاحق:.....
78.....	الفهرس.....