



جامعة أكلي محند أولحاج- البويرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

**إجراءات التنفيذ الجبري في ظل القانون 08-09  
المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية**

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: عقود ومسؤولية

إشراف الأستاذ  
قاسم حكيم

إعداد الطالب  
شلابي عبد الغني

**لجنة المناقشة**

الأستاذ: بوديسة كريم.....رئيسا

الأستاذ: قاسم حكيم.....مشرفا ومقررا

الأستاذ: فرندي نبيل.....عضوا

السنة الجامعية: 2015 – 2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وعرفان

بداية أشكر الله تعالى الذي وفقني في إعداد هذا العمل

كما أتقدم بشكري الجزيل لأستاذي الفاضل قاسم حكيم على

قبوله الإشراف على هذا العمل والذي لم يبخل علي بنصائحه وتوجيهاته

فجزاه الله عني خير الجزاء.

كما اشكر لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة.

# إهداء

إلى روح والدي رحمه الله

إلى والدتي الكريمة حفظها الله وأطال في عمرها

إلى كل أفراد عائلتي الصغيرة والكبيرة كل باسمه

إلى كل من ساعدني في إعداد هذا العمل

## قائمة المختصرات

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

- ص: صفحة

- ع: عدد

- ج.ر: جريدة رسمية

- ق.م.ج: قانون مدني جزائري

مقدمة

مقدمة:

كانت القوة في المجتمعات البدائية هي التي تخلق الحق، وكانت هي التي تحميه حيث كان يتحدد مقدار ما للحق من حماية بقدر ما لصاحبه من قوة، ومع تطور المجتمعات عبر تاريخ طويل وما صاحبه من تطور لوظائف الدولة، أصبحت حماية هذه الحقوق عامة قانونية بعد أن كانت خاصة انتقائية وهذا بعد أن أخذت الدولة على عاتقها واجب إقامة العدل في المجتمع، ولتحقيق هذه المهمة وضعت القوانين الموضوعية الميينة للحقوق والجزاءات المقررة عند الإخلال بها، كما أن القواعد الإجرائية تعكس صورة المشروعية في دولة القانون حيث تعبر عن هيئة السلطة العامة في تنظيم اقتضاء المواطنين لما يدعونه من حقوق بعد فرضها لمقتضيات السكينة العامة ولوازم النظام العام.

وفرضت لتأكيد الحق المدعى به اللجوء إلى القضاء واحترام الإجراءات التي رسمها القانون والتي تقوم في جوهرها على مبدأ المواجهة للحصول على سند قضائي يؤكد هذه الحقوق ويثبتها في ذمة من ادعى عليه بها، وتبقى الحقوق قائمة إلى غاية تنفيذ ما جاء في هذه السندات وتغيير الواقع العملي وجعله يتلاءم ما جاء في هذه السندات.

والأصل في التنفيذ هو قيام المدين بتنفيذ التزامه طواعية دون تدخل أي طرف، لكن إذا رفض المدين الوفاء اختياريًا كان من الممكن جبره على التنفيذ، ويكون ذلك بناءً على طلب يتقدم به المستفيد من السند التنفيذي إلى المحضر القضائي يتضمن طلب مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين، وذلك بوضعها تحت يد القضاء ثم بيعها قضائياً لاستفاء الدين من ثمن الأموال المباعة، وإذا كان المشروع قد أقر لصاحب السند التنفيذي بمباشرة إجراءات التنفيذ على أموال المدين بصفة فردية فهذا لا يعني أنه مزاحمة أصحاب الحقوق أي باقي الدائنين له ومن ثمة الاشتراك معه في حصيلة التنفيذ واستفاء حقوقهم معه.

وتختلف وسائل الجبر على التنفيذ باختلاف موضوع السند التنفيذي محل التنفيذ، فإذا كان التنفيذ مباشراً فإنه ينصب على ذاته محل الحق الموضوعي الذي لم يفي به المدين، أما كان موضوع الالتزام سواء القيام بعمل أو الامتناع عن القيام بعمل أو إعطاء شيء، فإذا كان ممكناً من الناحية المادية وكان تنفيذه عيناً غير ممكن إلا إذا قام به المدين بنفسه ورفض المدين ذلك وامتنع عن الوفاء به بدون وجه الحق، جاز للدائن أن يجبره على تنفيذه قضاء بالحكم عليه بدفع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه عن تنفيذ الالتزام.

أما إذا كان التنفيذ غير مباشر، أي لا ينصب موضوع تنفيذه على شخص المدين بل يمكن أن يرد على مال آخر، سواء تعلق الأمر بأداء مالي أو آل إليه نتيجة امتناعه عن تنفيذ الالتزام الأصلي و تحول إلى التزام عن طريق التعويض، وإذا لم يتم تنفيذ الالتزام بطريقة اختيارية من المدين فإنه يجبر على ذلك ويقوم بالحجز التنفيذي على أمواله وبيعها ليستوفي الدائن حقه من ثمنها.

وتختلف إجراءات الحجز التنفيذي على أموال المدين بحسب طبيعة الأموال المراد الحجز عليها منقولاً أو عقاراً أو مالا من طبيعة خاصة، وبحسب ما إذا كان المال المحجوز في حيازة المدين أو في حيازة الغير.

كما عمل المشرع في إحداث التوازن بين مصالح كل من الدائن والمدين من خلال التأسيس لفكرة الضمان العام والتي تقوم على أمرين: أولهما أن جميع أموال المدين ضامنة للدائن وثانياً أن جميع الدائنين العاديين متساوون أثناء تقسيم الأموال المحصلة من عميلة البيع إلا أن هذه القاعدة لا تطبق على الدائنين الممتازين باعتبارهم أصحاب ضمانات خاصة.

والأصل أن يتم التنفيذ الجبري على أموال المدين المنقولة أولاً وإذا تبين أن قيمة هذه الأموال المنقولة لا تكفي لسداد الدين أو غير موجودة يتم الانتقال إلى التنفيذ على عقارات



المدين، لكن متى كان بيد الدائن رهن رسمي أو حيازي أو منحه القانون حق الامتياز جاز طلب الحجر مباشرة على العقار دون اللجوء إلى الحجز على منقول، ونظرا لخصوصية العقار وأهميته فإنه يخضع لإجراءات تنفيذ أكثر تعقيدا إذا ما قارناه بتلك الخاصة بالمنقول.

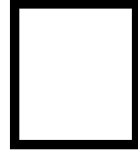
وتتجلى أهمية هذه الدراسة في كون موضوع التنفيذ الجبري على أموال المدين سواء منقولة كانت أو عقار الغرض منه هو حصول الدائنين على حقوقهم واقتضاءها منها لا يكون إلا إذا تم توقيع الحجز الجبري عليها وبيعها بالمزاد والذي يخضع لمجموعة من الإجراءات التي يقوم بها المحضر القضائي وتحت رقابة القضاء وهي من أدق الأمور الإجرائية وأكثرها تعقيدا كما أنها تتعلق بمواعيد و آجال يجب احترامها، وتزيد هذه التعقيدات في الإجراءات لما يكون موضوع التنفيذ الجبري عقار بالمقارنة مع المنقول لما يترتب من ضرر جراء نزع الملكية في العقار لما يتم بيعه عن طريق المزاد العلني.

وسبب اختياري لهذا الموضوع هو رغبة شخصية في كون الموضوع هو مجموعة من الإجراءات التي نص عليها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والذي يعد من القوانين الإجرائية العملية، وللتطرق إلى هذه الإجراءات عن كثب ومحاولة إبراز المراحل التي يمر بها التنفيذ الجبري وفق مراحل هذه الإجراءات، محاولين إثراء المكتبة الجزائرية بما وفقنا الله إليه خلال تطرقنا للموضوع.

وقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع تعتمد أساسا على قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من خلال استقراء النصوص الخاصة بهذا الموضوع الواردة فيه فان دراستنا هذه تعتمد على المنهج الوصفي التحليلي والذي يعتمد التحليل القانوني لنصوص المواد القانونية ووصفها وفق ما يقتضيه الواقع العملي للموضوع.

ولكون الموضوع الذي تطرقت إليه يكتسي أهمية بالغة في مواضيع القانون كون تعتبر الشرط الثاني في تحصيل الدائن لحقوقه وذلك بعد حصوله على السند التنفيذي في المرحلة الأولى، ومنه ارتأيت طرح الإشكالية التالية: ماهي الإجراءات القانونية التي نظم بها المشرع الجزائري عملية الحجز التنفيذي على أموال المدين لاستفاء الحقوق؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا دراستنا إلى فصلين، حيث خصصنا الفصل لإجراءات التنفيذ الجبري الواقع على منقول، أما الفصل الثاني فخصصناه لإجراءات التنفيذ الجبري على العقار.



# الفصل الأول

إجراءات التنفيذ الجبري الواقع على

منقول

## الفصل الأول

### إجراءات التنفيذ الجبري الواقع على منقول

الأصل هو أن يقوم المدين بالوفاء خلال المدة الممنوحة له قانونا والمقدرة بخمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي له وهو ما يمكن تسميته: "بالتنفيذ الطوعي أو الاختياري".

أما إذا لم يقم بالوفاء خلال الأجل المذكور أعلاه (15) يوم والمحدد بمقتضى المادة 612 ق إ م<sup>(1)</sup> فإن المحضر القضائي يقوم بتحرير محضر امتناع عن التنفيذ دون الإخلال بأحكام التنفيذ الجبري (وامتنع المنفذ عليه عن تنفيذ منطوق السند التنفيذي الملزم به) 625 ق إ م إ. كما أن القانون كفل حق الدائن لدى مدينه وكذا طريقة استقاء هذا الحق في حالة تماطل المدين عن الوفاء أو عجز عن ذلك، وذلك بالتنفيذ الجبري على أمواله كمرحلة أولى وفي حالة عدم كفاية هذه الأموال للوفاء بكامل الدين مع المصاريف أو عدم وجود منقولات يحرر المحضر القضائي محضر بعدم وجود منقولات، وينتقل إلى الحجز على العقارات التي هي ملك للمدين من أجل بيعها واستقاء الدين عن طريق المزاد العلني. كما ألزم القانون المحضر القضائي بصفته قائم بإجراءات التنفيذ عدم الإضرار بالمدين والتعسف في حقه أثناء القيام بعملية الحجز والبيع لممتلكاته واستقاء الدين.

أما إذا تعلق الأمر بتنفيذ سند تنفيذي يتعلق بمضمونه بالتزام القيام بعمل أو خالف الالتزام بالامتناع عن عمل يحرر المحضر القضائي محضر بذلك، ويحيل المستفيد من السند التنفيذي إلى المحكمة المختصة للمطالبة بالتعويض أو توقيع الغرامة التهديدية ما لم يكن قد حكم بها من ذي قبل 625 ق إ م إ.

كما أن القانون أعطى لصاحب الحق والساعي في التنفيذ وللحد من تماذي المنفذ عليه في امتناعه عن التنفيذ للقيام بالعمل موضوع السند التنفيذي تحت نفقة المنفذ بإشراف المحضر القضائي الذي يتعين عليه تحرير محضر بذلك. أما الغرامة التهديدية فتجبر المدين بدفع مبلغ

(<sup>1</sup>) - قانون 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 2008.

مالي عن كل يوم تأخر عن التنفيذ وهذا في حال كون التنفيذ يتعلق مباشرة بشخص المدين. (1)

وما يمكن قوله بما أن الإجراءات التي تسبق مرحلة مباشرة التنفيذ على أموال المدين المنقولة أي تبليغ المدين بمضمون السند التنفيذي منحه أجل (15) يوم للوفاء بما في نتمته من التزامات تعد مرحلة تمهيدية للتنفيذ الجبري على أموال المدين المنقولة. كما أن القانون استثنى حالتين من المدة الممنوحة قانونا بنص المادة 612 ق.ا.م.ا أي أن التنفيذ يتم مباشرة دون مراعاة أجل 15 يوم وهما:

-إذا كان التنفيذ يتم بموجب أمر استعجالي.

-إذا كان التنفيذ يتم بموجب حكم مشمول بالنفاذ المعجل.

والملاحظ هنا أن الحالتين المذكورتين أعلاه جاء وفقا للمعطيات التي صدرت بشأنها هذه الأوامر والأحكام وهي طابع الاستعجال وهذا ما جعل التنفيذ في هذه الحالة يكتسي نفس الصفة. (2)

(1) - عبد العزيز سعد، إجراءات التبليغ والتنفيذ للسندات والأحكام القضائية الوطنية والأجنبية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 51 .

(2) - سائح شنفوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 2، المواد من 584 إلى 1065، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 816.

## المبحث الأول

### الحجز التنفيذي على منقول

يعد الحجز على منقول مرحلة ثانية من مراحل التنفيذ الجبري على أموال المدين إذا ما اعتبرنا أن مرحلة التبليغ الرسمي للسند التنفيذي ومنح المدين أجل (15) يوم للوفاء بها عليه من التزامات كمرحلة أولى، وذلك لما تكتسبه هذه المرحلة من أهمية وكونها من الشروط الأساسية التي يعتمد عليها في استخراج أمر الحجز.

وهذا ما يتضح من خلال استقراءنا لنص المادة 687 من ق إ م إ التي تنص على وجوب استثناء أجل (15) يوم من تبليغ المدين بمحتوى السند التنفيذي وفقا لأحكام المادة 612 وفي حالة عدم قيام المدين بالوفاء جاز للمستفيد من السند التنفيذي الحجز على جميع منقولات الأسهم/ أو حصص الأرباح في الشركات/ أو السندات المالية للمدين.

وتنص الفقرة الثانية من نفس المادة 687 ق إ م إ على أن الحجز يتم بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد الحجز عليها، وعند الاقتضاء في موطن المدين، وذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي.

أي أن أولى إجراءات الحجز التنفيذي على منقول هي استصدار أمر الحجز على عريضة من رئيس المحكمة المختص وتبليغه حيث تواجد الأموال أو موطن المدين حسب الأحوال بناء على طلب الدائن أو ممثله الإتفاقي أو القانوني، وهذا ما يعرف بالشروط الشكلية بالإضافة إلى تحرير محضر حجز وجرد للأموال التي يقع عليها الحجز وتبليغه، وهذا ما سيتم التطرق إليه خلال المطلب الأول.

المطلب الأول**الشروط الشكلية للحجز التنفيذي على منقول**

لقد عمل المشرع الجزائري على حماية الدائن صاحب السند التنفيذي من تحقق مبتغى مباشرته التنفيذ على ذمة المدين المالية من أجل تحصيل دينه وحقوقه وذلك يجعل جميع أموال المدين ضامنة للدين ويجوز الحجز عليها لكن دون إضرار ولا تعسف في استعمال هذا الحق وهذا حماية للمدين وكبح جماح الدائن في الدين.

من خلال نص المادة 687 ق إ م إ م إذ أقر بوجود إتباع بعض الإجراءات من أجل القيام بعملية الحجز، وجعل أن مباشرة عملية الحجز تكون بعد استصدار أمر على عريضة الحجز من رئيس المحكمة المختص حيث تتواجد أموال المدين أو حيث موطن المدين حسب الأموال وكذا تبليغه إلى المدين ثم مباشرة عملية الحجز والجرد للأموال التي يتم حجزها وكذا تبليغه.

الفرع الأول**استصدار أمر الحجز وتبليغه**

من خلال الاطلاع على نص المادة 687 ق إ م إ م<sup>(1)</sup> نلاحظ أننا قد انتقلنا إلى مرحلة ثانية من مراحل التنفيذ على أموال المدين وذلك بعد منحه مهلة (15) يوم للوفاء لم يقم بإبراء ذمته أي أن صاحب السند التنفيذي لا بد عليه من المرور على المرحلة الأولى المذكورة أعلاه.

(1) - تنص المادة 687 ق إ م إ م على: "إذا لم يقم المدين بالوفاء بعد انقضاء خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ تكليفه بالوفاء وفقاً للمادة 612 أعلاه، يجوز للمستفيد من السند التنفيذي، الحجز على جميع المنقولات و/أو الأسهم و/أو حصص الأرباح في الشركات و/أو السندات المالية للمدين.

يتم الحجز بأمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المراد حجزها، وعند الاقتضاء، في موطن المدين، وذلك بناء على طلب الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي. يمكن الاستعانة بالقوة العمومية لتنفيذ أمر الحجز عند الاقتضاء".

وباستقراء الفقرة الثانية من نفس المادة نجد أن الحجز التنفيذي يكون باستصدار أمر لذلك لدى رئيس المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصه الإقليمي أموال المدين المراد الحجز عليها أو في موطن المدين عند الاقتضاء، ويحدد عينيا الأموال المراد الحجز عليها. ويشترط في ذلك أن يكون الطلب بناءا على الدائن صاحب السند التنفيذي أو ممثله القانوني أو الاتفاقي (ويكون ذلك بموجب عريضة).

ويتمثل الطلب في عريضة تقدم إلى السيد رئيس المحكمة المختص إقليميا في نسختين مبينتين يذكر الطالب فيها السند التنفيذي المراد التنفيذ بموجب وأن المحضر القضائي قد باشر إجراءات التنفيذ بتبليغ السند التنفيذي إلى المدين المراد التنفيذ عليه وتكليفه بالوفاء وأنه لم يتم بتنفيذ منطوق السند التنفيذي وكذا فوات مدة (15) يوم وأنه حرر في حق المنفذ عليه محضر امتناع عن التنفيذ ويجب أن يذكر مبلغ الدين الذي يريد الحجز لأجله وكذلك تبيان المال المنقول المراد الحجز ويلتمس توقيع الحجز عليها ويوقع على العريضة المراد تقديمها إلى رئيس المحكمة من طرف الطالب شخصيا أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي مع إرفاق نسخ للمحاضر المثبتة لجميع الإجراءات التي قام بها المحضر القضائي (1).

### الفرع الثاني

#### تحرير محضر الجرد و الحجز للأموال وتبليغه

يمكن اعتبار هذه المرحلة هي المرحلة المباشرة في حجز منقولات المدين وذلك بقيام المحضر القضائي بجرد الأموال المراد الحجز عليها وتعيينها تعيينا دقيقا ثم تحرير محضر حجز لها، ويجب على المحضر القضائي تحرير هذا المحضر في مكان توقيعه (2)، وهذا ما تنص عليه المادة 688 ق إ ق إ التي نصت في الفقرة الأولى منها مبينة: "...ويقوم المحضر القضائي على الفور بجرد الأموال وتعيينها تعيينا دقيقا مع وصفها وتحرير محضر حجز وجردها".

(1) - عبد العزيز سعد، المرجع السابق، ص 57.

(2) - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 189.



وما يفهم من النص المذكور أن المحضر القضائي وبناء على أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة القاضي بالحجز تنفيذياً على أموال المدين المنقولة و المحددة بموجب الأمر المذكور يقوم اثر ذلك بجرد الأموال وتعيينها بدقة مع وصفها وتحرير محضر بذلك. وما يلاحظ على هذه الفقرة من المادة 688 ق إ م إ أنها لم تستقر على التمييز بين الحجز والجرد فأحياناً تقدم الحجز وتأخر الجرد، وأخرى تعكس الأمر وهو ما لا يجب أن تكون ذلك إجراءات الجرد هي التي تسبق الحجز وليس العكس، إذ أنه لا يمكن أن يحجز الشخص على أشياء أو أموال غير معلومة كما أنها أوردت تكرار لا طائفة منه أثناء القول بقيام المحضر القضائي على الفور بحجز الأموال يغني عن زيادة عبارة وتكرار عبارة "وجرد لها" لا دور لها هنا<sup>(1)</sup>.

أما تبليغ محضر الجرد والحجز فقد ورد الحديث عنه في الفقرة 2 من المادة 688 ق إ م إ وأهم العناصر التي يجب ذكرها في محضر الجرد والحجز أو أهم البيانات الواجب ذكرها نجد أن المشرع أوردتها في نص المادة 691 ق إ م إ الذي جاء فيه "يجب أن يتضمن محضر الحجز والجرد فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:<sup>(2)</sup>

- 1- بيان السند التنفيذي والأمر الذي بموجبه تم الحجز.
- 2- مبلغ الدين المحجوز من أجله.
- 3- اختيار موطن للدائن الحاجز في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها مكان التنفيذ"
- 4- بيان مكان الحجز وما قام به المحضر القضائي من إجراءات أو ما لاقاه من صعوبات أو اعتراضات أثناء الحجز وما اتخذ من تدابير.
- 5- تعيين الأشياء المحجوزة بالتفصيل مع تحديد نوعها أو ما فيها ومقدارها ووزنها ومقاسها وقيمتها بالتقريب ويختتم المحضر بالتوقيع عليه مع المحجوز عليه إن كان حاضراً أو التتويه عن غيابه أو رفضه التوقيع.

(1) - سائح شنفوكة، المرجع السابق، ص 896.

(2) - عبد العزيز سعد، المرجع السابق، ص 59.

أما فيما يتعلق بالطعن ببطلان محضر الحجز والجرد فورد ذكره في الفقرة الثانية من المادة 691 ق إ م إ فهو يكون في حال إهمال أي بيان من البيانات الواردة ذكرها من الفقرة الأولى أعلاه الواجب ورودها في محضر الجرد والحجز، ويمكن أن يجعل هذا الأخير قابلا للإبطال خلال أجل (10) عشرة أيام من تاريخ تحريره، على أن يرفع هذا الطلب من كل ذي مصلحة عن طريق الاستعجال إلى رئيس المحكمة المختص الذي يقوم بدراسة مدى جدية هذا الطلب والفصل فيه خلال أجل خمسة عشر (15) يوم من تاريخ تقديم طلب الإبطال لدى أمانة الضبط.

أما بالنسبة لتبليغ محضر الجرد والحجز فيجب تسليم نسخة منه إلى المحجوز عليه خلال أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام وإذا رفض الاستلام ينوه عنه في محضر الحجز<sup>(1)</sup> وهو ما نصت عليه المادة 688 فقرة 2 من ق إ م إ السابقة الذكر.

وما يمكن ملاحظته على نص هذه الفقرة أنه لم يحدد بداية حساب أجل ثلاثة أيام وترك ذلك غامضا مما قد يسبب اختلاف بين الدارسين والعاملين في الحقل القضائي<sup>(2)</sup>.

وفي حالة كون أن الحجز تم في حالة غياب المنفذ عليه أو أنه غير معروف الموطن، فقررت متى كان ذلك تقرر تبليغه عن طريق أحكام المادة 412 من ق إ م إ وهي الأحكام التي تعنى بتبليغ الشخص غير معروف الموطن حيث يبلغ عن طريق التعليق أو عن طريق البريد المضمون أو طريق النشر في إحدى الجرائد وهي حالات خاصة... الخ.

الفقرة الثالثة من المادة 688 ق إ م إ تنص: "إذا تم الحجز في غياب المدين أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ الرسمي بالحجر وفقا لأحكام المادة 412 ق إ م إ من هذا القانون"، وتستوجب المادة 412 من ق إ م إ أنه إذا كان التبليغ لشخص لا يملك موطنا معروفا يحرر المحضر القضائي محضر يضمنه جميع الإجراءات التي قام بها ويتم التبليغ الرسمي بتعليق نسخة منه بلوح الإعلانات بمقر المحكمة مقر البلدية التي كان له بها آخر موطن"<sup>(3)</sup>.

(1) - الوافي فيصل، سلطاني عبد المنعم، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد 09/08، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 77.

(2) - سائح شنفوقة، المرجع السابق، ص 897.

(3) - عبدالعزيز سعد، المرجع السابق، ص 63.

هذا إذا كان للمراد تبليغه موطن معروف بالجزائر أما إذا كان المحجوز عليه يقيم ببلد أجنبي خارج الوطن فإن قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتطلب ويوجب أن يتم تبليغه بأمر الحجز ومحضر الحجز والجرد في موطنه بالخارج، حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم فيه مع مراعاة الآجال المنصوص عليها في هذا القانون، وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة (10) عشرة أيام من تاريخ التبليغ<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 689 من ق إ م إ: "إذا كان المحجوز عليه مقيماً خارج الوطن، وجب تبليغه بأمر الحجز ومحضر الحجز والجرد في موطنه بالخارج، حسب الأوضاع المقررة في البلد الذي يقيم به، مع مراعاة الأجل المنصوص عليها في هذا القانون وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة (10) أيام من تاريخ التبليغ".

### الفرع الثالث

#### تعيين حارس للمنقول المحجوز

تنص المادة 697 من ق إ م إ على أنه: "يعين المحضر القضائي، بعد الحجز، المحجوز عليه حارساً على الأموال المحجوزة وعلى ثمارها إذا كانت في مسكنه أو في محله التجاري. إذا كانت الأشياء المحجوزة في غير المحل أو المسكن ولم يجد في مكان الحجز من يقبل الحراسة، ولم يأت الحاجز ولا المحجوز عليه بشخص مقنن، وجب تكليف المحجوز عليه بالحراسة مؤقتاً إن كان حاضراً ولا يعتد برفضه، وإن لم يكن حاضراً كلف الحاجز بالحراسة مؤقتاً للمحافظة على الأموال المحجوزة.

وفي الحالات المنصوص عليها في الفقرة السابقة، يرفع المحضر القضائي الأمر فوراً إلى رئيس المحكمة، ليقرر بأمر على عريضة، إما نقلها وإيداعها عند حارس يختاره الحاجز أو المحضر القضائي وإما تعيين الحاجز أو المحجوز عليه حارساً عليها".

وما يستشف من نص المادة المذكورة أعلاه أن المحضر القضائي بعد قيامه بعملية الحجز يعمل على حماية المال المحجوز وإبقائه على حاله (أي الحالة التي وجده عليها أثناء الحجز) وهذا للحفاظ على قيمته، من أجل تحصيل أكبر مبلغ ممكن من عملية بيعه واستفتاء

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 190.

الدائن الحاجز لقيمة دينه دون الإضرار بالمدين المحجوز عليه، الذي قد يكون له من باقي ثمن البيع، كما يمكن للمحضر القضائي تعيين المحجوز عليه حارس حتى دون رضاه، وفي الحالة التي تكون فيها الأموال في غير مكان إقامة المحجوز عليه أو يكن حاضر أثناء عملية الحجز ولم يجد المحضر القضائي الشخص المناسب لتعيينه حارسا، وجب رفع الأمر لرئيس المحكمة ليقرر بأمر على عريضة نقلها وإيداعها عند حارس مناسب أو يعين الحاجز أو المحجوز عليه، حسب الحالة التي يراها مناسبة للمحافظة على المال المحجوز (1).

### المطلب الثاني

#### **الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على منقول**

نتناول في هذا المطلب القواعد الإجرائية المتبعة لأجل توقيع حجز تنفيذي على المنقول لدى المدين، وكذا صيانة وحماية الأشياء المحجوزة، ويكون ذلك في فرعين، نتناول في الأول أن يكون المال المحجوز قابلا للحجز، وفي الفرع الثاني أن يكون قابلا للتعيين.

#### الفرع الأول

##### **أن يكون المال المنقول قابلا للحجز**

لا يكفي لإمكان التنفيذ جبرا عن المدين أن يكون بيد طالب التنفيذ سند تنفيذي تتوفر في الحق الثابت به الشروط التي يتطلبها القانون، وإنما يلزم فضلا عن ذلك أن يجري التنفيذ على مال يجيز القانون التنفيذ عليه، ذلك أن المشرع منع لاعتبارات شتى الحجز على بعض أموال المدين، فخرج بذلك على الأصل العام وهو أن جميع أموال المدين ضامنة لديونه، ومن هنا لزم عند التنفيذ مراعاة الشروط اللازم توافرها في المال محل التنفيذ، وأن يكون المال من الأموال التي يجيز القانون التنفيذ عليها، وسوف نفصل ذلك كما يلي:

##### **أولا: شروط المال محل الحجز**

بما أن الحجز على أموال المدين أصبح هو الوسيلة الشائعة للتنفيذ، ومن وجب إتباع طريق الحجز الذي يتناسب مع المال المحجوز عليه، لذلك يلزم بيان الشروط اللازمة في المال

(1) - حمزة سلام، الأوامر على العرائض في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص294-295.

الذي يرد عليه الحجز، والمشرع الجزائري بهذا الخصوص أورد قواعد قانونية عامة ضمنها شروط يجب توافرها في المال محل الحجز وهي التي ستكون محل العناصر التالية:

### 1- أن يكون محل الحجز مالا مملوكا للمدين

يشترط لصحة التنفيذ وكقاعدة عامة أن يكون المال المراد الحجز عليه مملوكا للمنفذ ضده، سواء كان المنفذ ضده يتمثل في المدين أو الكفيل، ومنه لا يجوز توقيع الحجز على أموال غير مملوكة للمنفذ ضده، وذلك راجع لذات الأسباب التي يبطل من أجلها بيع ملك الغير، وهنا يكون اعتراض المالك أمرا واردا، فيطلب استرداد المال المحجوز إذا كان منقولا، واستحقاقه إذا كان عقارا، وذلك بإثارة منازعة في التنفيذ في الوقت الملائم، ويقع على طالب التنفيذ مهمة التحري والتثبت ومعرفة مال المدين حتى ينتج الحجز أثره القانوني.

واستثناء يجوز إجراء التنفيذ على أموال غير مملوكة للمدين، ويكون ذلك في حالة مواجهة الكفيل، ومن آلت إليه ملكية العقار المرهون، فالتنفيذ يجري في هاتين الحالتين على مال لم يكن مملوكا للمدين، أو كان مملوكا وزالت هذه الملكية، ومع ذلك يجري التنفيذ عليه، ومن هذه الاستثناءات أيضا ما قرره القانون من جواز الحجز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة والفنادق، سواء كانت مملوكة للمستأجر أو النزيل أم لم تكن كذلك ما دام المؤجر أو صاحب النزول لا يعلمان بحق الغير عليها.

2- أن يكون المال المراد الحجز عليه منقولا: وصف المال ما إذا كان منقولا أو عقارا هو مسألة تكييف قانوني يرجع في شأنها إلى أحكام القانون المدني وهو ما نصت عليه المادة 683 فقرة 1 من ق م ج<sup>(1)</sup>، حيث يتبين أن المشرع لم يعرف المنقول تعريفا مباشرا بل عرفه بطريقة سلبية، فبعد أن حدد العقار ذكر أن كل ما عدا ذلك، أي ما عدا العقار من شيء فهو منقول، وعليه وحسب القواعد العامة في الفقه فإن المنقول هو كل شيء يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، فيدخل في ذلك الحيوانات وأثاث المنزل والبضائع والكتب، والسيارات والمركبات، ومواد البناء ما دامت لم تشيد والأنقاض المهدامة من البناء.

(1) - تنص المادة 683 فقرة 1 من ق م ج على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

وبناء على هذا لا يجوز الحجز بهذه الطريقة على العقارات بالتخصيص وهي منقولات بحسب طبيعتها ونظرا لأنها مملوكة لمالك العقار ووضعت لخدمته فلا يجوز الحجز عليها استقلالا عن العقار.

ويأخذ حكم المنقول بالطبيعة، المنقول بحسب المآل، وهو الشيء الذي يعتبر عقارا بطبيعته، بالنظر إلى حالته الراهنة، ومنقولا بالنظر إلى ما سيؤدي إليه في المستقبل القريب، كالثمار التي تعد بطبيعتها عقارا ما دامت لم تجن أو تقطع، ويشترط لإعمال ذلك ما يلي:

- 1- أن تظهر هذه الثمار وتوشك على النضج حتى يمكن فصلها عن أصولها.
- 2- يجب أن لا يكون قد سبق توقيع حجز على العقار الذي أنتج هذه الثمار، فإذا كان قد وقع عليه الحجز فإنه يشمل هذه الثمار كتابع للعقار، ولا يجوز حجزها بعد ذلك بطريق حجز المنقول.

3- أن يذكر في محضر الحجز نوع المزروعات وعدد الأشجار.

### 3- أن يكون محل الحجز حق ماليا

والمال هو الحق ذو القيمة المالية سواء كان حقا شخصيا كالحق في الإجازة بالنسبة للمحل التجاري فهو من العناصر المالية التي يجوز التصرف فيها والحجز عليها، أو حقا ماليا فإنه يترتب على التنفيذ نزع ملكية هذا المال من المحجوز عليه، ويكفي أن يكون المال محل التنفيذ قابلا للتقويم المالي، ويتمكن بذلك الدائن من معرفة ما سوف يجنيه من إيقاع الحجز على أموال مدينه<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن الحقوق غير المالية لا تصلح محلا للحجز، ويترتب على ذلك عدم جواز الحجز، على الحقوق غير المالية أو الحقوق اللصيقة بشخصية المدين، ومن ثم فإنه لا يجوز الحجز على حق المؤلف في جانبه الأدبي لما في ذلك من مصادرة لحرية المؤلف في تعديله، كما لا يجوز الحجز على الرسائل الخاصة لما يتضمنه بيعها من إفشاء للأسرار، كما لا يجوز الحجز على براءات الاختراع التي لم تصدر بعد، وكذلك الأوسمة والشهادات.

(1) - حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2009/2008، ص 60.

ولا تتبع إجراءات حجز المنقول لدى المدين إلا بصدد المنقولات المادية، دون المنقولات المعنوية، وبذلك تستبعد المنقولات غير المادية، كالحقوق التي تكون للمدين لدى الغير، ويستثني من ذلك السند لحامله حيث يوجد الحق في ذات السند لحامله فهو منقول مادي يحجز عن طريق السند بين يد المدين لمنع التصرف فيه.

4- أن يكون المنقول في حيازة المدين: يحجز عن طريق حجز المنقول لدى المدين إذا كان المنقول في حيازة المدين أو في معرض عام، أما إذا كان المنقول المادي في حيازة الغير، ففي مثل هذه الحالة يكون طريق الحجز عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير، إلا أن هذا الشرط كان محل خلاف فقهي لعدم وجود نص حاسم فيه<sup>(1)</sup>.

أما إذا كانت المنقولات المادية المملوكة موجودة في حيازة الغير، تحجز تنفيذيا عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير إذا توفرت الشروط التالية:

- أن يكون المال الذي يوقع عليه الحجز من المنقولات المادية، ومنه لا يتناول هذا الحجز العقارات بالطبيعة والعقارات بالتخصيص، وهذا ما يفهم من نص المادة 667 من ق إ م إ التي تنص على أنه: "يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجرا تنفيذيا، على ما يكون لمدينه لدى الغير من الأموال المنقولة المادية...".

- أن يكون المنقول المادي مملوكا للمدين وموجودا في حيازة الغير وقت توقيع الحجز، وإلا كان الحجز باطلا، غير أنه في حالة الحجز العام فإنه يجوز أن يتناول هذا الحجز أموال المدين حتى ولو كانت حيازته له بعد الحجز ما دامت الحيازة قد تمت قبل تقديم التقرير<sup>(2)</sup>.

- أن يكون الحائز للمنقولات من الغير، وإن يكون سبب وجود المال لدى الغير حق للمدين، أي أن يكون هناك إلزام قانوني بتقديمها، ومن الأموال التي يشملها هذا الحجز المنقولات التي تكون في حوزة المودع له بناء على عقد وديعة، والمنقول الذي قدمه مالكة تأمينا للدين الذي حصل عليه بناء على عقد الرهن الحيازي، والمنقول الذي اشتراه المدين والذي لم يستلمه بعد

(1) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 60-61.

(2) - المرجع نفسه، ص 61.

من البائع، ويمكن كذلك الحجز على أموال المدين الموجودة تحت يد الغير وإن كان وجودها بسبب غير المديونية.

### - القيود التي ترد على حق الحاجز في التنفيذ على أموال مدينه

وبهذا الخصوص أن هناك مسألتين يجب التنويه إليهما، المسألة الأولى وهي معرفة ما إذا كان يتعين على طالب التنفيذ الالتزام بترتيب معين عند إجراء الحجز، والثانية هل هنا قيود ترد على سلطة صاحب الحق في الحجز على أي قدر من أموال المدين؟ والإجابة على ذلك تقتضي منا التطرق إلى ما يلي:

**القيود الأولى:** ويتمثل في عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات باستثناء حالة الديون المضمونة برهن رسمي وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات فإنه يجوز الحجز على العقار قبل المنقول عملاً بالمادتين المادة 721 من ق إ م إ، نفس الإجراءات سارت عليها بعض التشريعات الأخرى حيث ألزمت القائم بالتنفيذ بترتيب معين، فهناك من يوجب على الدائن بالحجز، على ما للمدين لدى الغير ثم الحجز على المنقول ثم العقار، وهناك من يوجب على المحضر أن يبدأ بتوقيع الحجز على النقود السائلة ثم المنقولات الثمينة ثم الأسهم والسندات، وعليه فالمشرع الجزائري وبقيّة التشريعات الأخرى التي تبنت فكرة ترتيب الأموال في عملية الحجز، لم يساير بعض التشريعات الأخرى، التي لم تلزم طالب التنفيذ بأي ترتيب عند إجراء الحجز، فللعون المكلف بالحجز أن يبدأ على العقار أو المنقول أو ما للمدين على الغير.

**القيود الثاني:** اشتراط التناسب بين حق الدائن وقيمة المال المحجوز عليه، ومن ثم لا يجوز أن يجاوز التنفيذ القدر الضروري للوفاء بالدين وتغطية المصاريف مع العلم أن الدائن وقت ممارسته لإجراءات التنفيذ بالحجز، يسعى إلى حجز أكبر قدر ممكن من أموال مدينه، وذلك من باب الاحتياط، وخشية مزاحمة دائنين آخرين له في التنفيذ، بحيث يؤدي تدخل هؤلاء الدائنين إلى انتقاص حصيلة التنفيذ بتقسيمها بين هؤلاء المتدخلين في الحجز الأمر الذي يجعل تصرف الدائن مبرراً من الوجهة القانونية، شريطة تحديد المال محل الحجز (1).

(1) - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 51-52.



## ثانيا: الأموال التي لا يجوز الحجز عليها

إذا كانت القاعدة العامة هي جواز الحجز على أي مال مملوك للمدين كان موجودا وقت التنفيذ، طبقا للمادة 188 من ق م ج إلا أن القانون استثنى منها بعض الأموال يمنع الحجز عليها، بحسب ما إذا كان المنع يتعلق بالمصلحة العامة<sup>(1)</sup>، أو مقررة لمصلحة المدين، وبحسب ما إذا كان المنع بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو بنص وارد في فرع من فروع القانون الأخرى،

فمثلا نجد أن قانون العمل هو الذي ينظم أجور العمال وعقود العمل، كان من الطبيعي أن يترك له القدر من الأجر الذي لا يجوز الحجز عليه حتى تبقى للعامل ما يفي بمتطلبات الحياة الضرورية له ولأسرته، هذه الاستثناءات مرتبطة بأسباب إنسانية اجتماعية واقتصادية يتوخاها المشرع بالنسبة إلى فئات معينة من الناس أو الأموال، هذه الحالات كثيرة ومتعددة سنتعرض لأهمها:

### 1- المنع المتعلق بالنظام العام

أ- أموال الدولة وفروعها: هذا المنع مصدره قاعدة عامة مفادها أن كل ما لا يجوز التصرف فيه لا يجوز حجزه، وتطبيقا لذلك لا يجوز الحجز على أموال الدولة وفروعها، وهذه القاعدة نص عليها المشرع الجزائري صراحة في المادة 689 من ق م ج، ثم أكد عليها في المادة 636 فقرة 1 من إ م إ لأن الحجز عليها يمس بهيبة الدولة والثقة الممنوحة فيها، ضف إلى ذلك أن مثل هذه الأشخاص يفترض فيها اليسر، وتكون هذه الأموال مخصصة للمنفعة العامة، والحجز عليها يعطل الانتفاع بها، بالإضافة إلى أن الحجز على مثل هذه الأموال يكون غير منتج لأثره، لأن هذه الأموال لا يكمن إخراجها من المال العام، وفي هذه الحالة يتعين على المحكمة أن تقضي ببطان الحجز على المال العام من تلقاء نفسها<sup>(2)</sup>.

(1) - نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط 2، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 90.

(2) - المرجع نفسه، ص 90-91.

ب - التفرقة بين المؤسسات العامة ذات الطابع الإداري وذات الطابع الاقتصادي:

\*المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: هي جزء من الدولة فأموالها أموال عامة، وعليه لا يجوز الحجز عليها<sup>(1)</sup>، إلا أن المشرع وحرصاً منه على حماية حقوق الأشخاص من الضياع فقد أصدر قانوناً يحدد القواعد الخاصة بطرق التنفيذ على هذه المؤسسات أو لصالحها، حيث يجوز للمحكوم لهم بمقتضى أحكام قضائية يتم بموجبها إدانة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، للحصول على حقوقهم من الخزينة العمومية وذلك بموجب عريضة تقدم إلى أمين الخزينة للولاية التابع لها، وتكون مرفقة بنسخة تنفيذية من الحكم المراد تنفيذه، وجميع الوثائق والمسندات التي تثبت بأن إجراءات التنفيذ القضائي العادية قد تمت ومرت عليها مدة شهرين دون نتيجة ويعدها يقوم أمين الخزينة بتسديد المبلغ المحدد في السند وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

\*المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي: لقد أخضعها المشرع لأحكام القانون الخاص، ومن ثم لم تعد أموالها أموالاً عامة بالمفهوم التقليدي للمال العام، وما يؤكد ذلك المادة 217 من المرسوم التشريعي 93-08، حيث أصبحت تخضع لنظام الإفلاس والتسوية القضائية، وعليه يمكن القول بإمكانية الحجز على أموالها، وبذلك إخضاعها لنظام الحجز القضائي، (لأن حتى الإفلاس يعتبر إجراء تنفيذي يؤدي إلى الموت التجاري للمفلس وتصفية مؤسسته وبيع كل أمواله، ولكنه نظام يطبق على التاجر المتوقف عن الدفع)، يضاف إلى هذا النوع من الأموال تلك الأموال المشروط منع التصرف فيها كالأموال الموقوفة حيث يحضر الحجز عليها لدين على الوقف أو لدين على جهة الوقف، ويكون شرط المنع جائزاً عندما يكون محدد المدة بأجل معقول ولباعث مشروع<sup>(2)</sup>.

2- المنع المقرر لمصلحة المدين: رعاية لحياة وكرامة المدين وأسرته، وحتى لا يصبح عبثاً وعالة على المجتمع، وترتيباً على ذلك تدخل المشرع ونص صراحة بموجب المادة 378 من

(1) - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 53.

(2) - المرجع نفسه، ص 54.

ق إ م إ على منع الحجز على بعض الأموال المملوكة للمدين، وصنفتها في سبعة حالات مرتبة على النحو التالي:

#### أولاً: الأشياء التي يعتبرها القانون عقارا بالتخصيص

وهي المنقولات التي يضعها صاحبها لخدمة العقار أو استغلاله طبقاً للمادة 683 فقرة 1 من ق م ج حيث اعتبرت هذه المنقولات عقارا بالتخصيص وأصبحت لها طبيعة خاصة، وتطبيقاً للغاية من تخصيصها لا يجوز التصرف فيها أو توقيع الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي خصصت له.

غير أن القوانين من تجيز حجز العقار بالتخصيص وبيعه مثل المنقول إذا كان ذلك بمناسبة ديون صانعيه أو بئعيه أو لمن اقترض مالا لشرائه أو صنعه أو إصلاحه، أو إذا لم يوجد منقول آخر مدين، ويأخذ حكم العقار بالتخصيص كذلك حق الارتفاق فإنه لا يتصور الحجز عليه مستقلاً لصعوبة بيعه، إذا كان مع العقار المرتفق<sup>(1)</sup>.

ثانياً: الفراش الضروري للمحجوز عليهم ولأولادهم الذين يعيشون معهم والملابس التي يرتادونها وما يلتحقون به<sup>(2)</sup>.

بالرجوع إلى المادة 636 فقرة 6 من ق إ م إ نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد كمية معينة من الفراش والملابس تلزم مدة معينة الأمر الذي يتيح للقاضي عند النزاع في هذا الشأن مراعاة العرف والمركز الاجتماعي للمدين وأسرته، باعتبار أن ما هو ضروري لشخص واسع الثراء هو وأسرته من فراش وملابس، غير ما هو ضروري لشخص متوسط الحال، وما يكون ضرورياً للمقيم في المدينة لا يكون ضرورياً للمقيم بالبادية، ولا يدخل في مدلول هذه الفقرة الحلي أو المجوهرات، ويقصد بمصطلح يعيشون معه الإقامة المستمرة حيث لا تأخذ بعين الاعتبار الزيارات العابرة.

ثالثاً: الكتب اللازمة لمتابعة الدراسة أو لمهنة المحجوز عليه في حدود مبلغ يساوي ثلاث مرات الحد الأدنى الوطني للأجور والخيار للمحجوز عليه عملاً بالمادة 636 فقرة 7 من

(1) - حمة مرامية، المرجع السابق، ص55.

(2) - الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص75.

ق إ م إ<sup>(1)</sup>.

والمشروع هنا جاء بمعيار موضوعي مرن قابل للتعديل والتغيير لأنه مرتبط بقيمة الحد الأدنى للأجر الوطني المطبقة في فترة تنفيذ الحجز.

رابعاً: الآلات والعدد المستعملة في التعليم العملي أو التي تستعمل في العلوم والفنون في حدود المبلغ نفسه والخيار للمحجوز عليه في ذلك

وبهذا الخصوص تعتمد القيمة التي جاء بها المشروع في القانون الجديد، حيث تم رفعها إلى 100 ألف دينار جزائري وهي قيمة معتبرة تغطي الآلات الضرورية التي تمكن المدين من الاستمرار في ممارسة نشاطه.

خامساً: المواد الغذائية اللازمة لمعيشة المحجوز عليه ولعائلته لمدة شهر واحد.

سادساً: ومن الحيوانات الأليفة، بقرة أو ناقة أو ست نعاج أو عشر عنزات حسب اختيار المحجوز عليه، وما يلزم من التبن والعلف والحبوب لغذائها لمدة شهر واحد وفراش الإسطبل.

سابعاً: الأدوات المنزلية الضرورية، ثلاجة، مطبخة أو فرن الطبخ، ثلاث قارورات غاز، والأواني المنزلية العادية الخاصة بالطهي والأكل للمحجوز عليه ولأولاده القصر الذين يعيشون معه<sup>(2)</sup>.

مع العلم أن القانون الجديد وبموجب المادة 636 منه أضاف قائمة من الأموال التي لا يجوز الحجز عليها وهي:

أ- الأموال الموقوفة وقفا عاما أو خاصا، ما عدا الثمار والإيرادات.

ب- الأموال التي لا يملكها المدين، ولا يجوز له التصرف فيها كالمحجوزات.

ج- الأدوات الضرورية للمعاقين.

د- لوازم القصر وناقص الأهلية، هذا فضلا عن الأموال التي تنص القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها.

(1) - نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 97.

(2) - المرجع نفسه، ص 99.

## الفرع الثاني

## أن يكون المال المنقول معيناً أو قابلاً للتعيين

أي أنه لا يجوز توقيع حجز عام على جميع أموال المدين، هذا على الرغم من كون الحجز نابعا من قاعدة الضمان العام الذي يجعل جميع أموال المدين ضامنة لتسديد ديونه، إلا أنه وفي جميع الأحوال يجب أن يكون المال محل الحجز معيناً أو قابلاً للتعيين. ومع ذلك إذا كان هناك مال مخصص للوفاء، فيتعين التنفيذ عليه فقط إلا إذا كان هذا غير كاف، مثل حالة الدائن المرتهن إذ يصير بعد ذلك دائناً عادياً فيفقد صفة الامتياز التي كان يتمتع بها من قبل، وبعدها يجوز له أن يجري التنفيذ على بقية أموال مدينه طبقاً لما تمليه قاعدة الضمان العام، ونشير بهذا الصدد إلى أن القانون لم يشترط أن يكون المال محل التنفيذ مملوكاً للمدين ملكية مفرزة، حيث يجوز الحجز على حصة شائعة للمدين وبيعها، ويصبح المشتري بالمزاد مالكا على الشيوع وتخضع علاقته بباقي الملاك لما تقضي به قواعد الشيوع<sup>(1)</sup>.

(1) - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 50-51.

## المبحث الثاني

### إجراءات بيع المنقول المحجوز

إجراء البيع القضائي هو الإجراء التالي لعملية حجز الأموال، وهو الغاية المرجوة من الحجز التنفيذي والمتمثلة في بيع الأموال المحجوزة من أجل تحويلها إلى مبلغ من النقود ليستوفي منها الدائن الحاجز حقه، أو توزيعها على الدائنين الحاجزين في حال تعددهم. ولذلك فإن المشرع قد نظم إجراءاته تنظيمًا مفصلاً حتى يؤدي الهدف المتوخى منه، فيمكن تقسيم الإجراءات المتبعة لبيع المنقول المحجوز إلى مجموعتين، المجموعة الأولى تكون سابقة لعملية البيع تعتبر إجراءات تحضيرية تهيئ المال المحجوز للمزاد، أما المجموعة الثانية فتتظم مرحلة عملية المزاد في حد ذاته، وذلك في مطلبين:

#### المطلب الأول

##### مقدمات بيع المال المنقول المحجوز

الغرض من البيع بالمزاد هو أن تنبأ الأشياء المحجوزة بأعلى ثمن من خلال التنافس المشتركين فيما بينهم،<sup>(1)</sup> ومنه تتحقق مصلحة الدائن الحاجز ومصلحة المدين المحجوز عليه على السواء، وعليه يقال أن البيع القضائي طريقة لضمان الحصول على أعلى ثمن، ولتحقيق ذلك هناك جملة من الإجراءات التحضيرية يتعين على المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد القيام بها وهي:

#### الفرع الأول

##### تحديد تاريخ البيع بالمزاد

يحدد يوم البيع في محضر الحجز، فإذا لم يتم ذلك وهو الوضع القائم وخاصة بعد إحداث مهنة محافظ البيع بالمزايدة،<sup>(2)</sup> يجوز تحديده لاحقاً، ويتم ذلك من قبل المحضر

(1) - ناصر لباد، ص 270.

(2) - تنص المادة 705 ق إ م إ: " يتم البيع بالمزاد العلني من طرف المحضر القضائي، ويجوز أن يتخلى عنه إلى محافظ البيع، وفي هذه الحالة يتولى المحضر القضائي شخصياً تسليم أوراق التنفيذ ومحضر الجرد للأموال المحجوزة إلى محافظ البيع مقابل إبراء...".

القضائي أو محاضر البيع بحسب الأحوال، أو بمقتضى اتفاق صريح من الخصوم، وهذا ما يستخلص من نص 704 فقرة 2 ق إ م إ.

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

### أولاً: تحديد الأجل الذي يجب انقضاؤه قبل البيع

أقر قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يكون البيع بعد مضي مدة عشرة (10) أيام من التبليغ الرسمي لمحضر الحجز، ويمكن أن تزيد المدة عن عشرة (10) أيام، وفي جميع الأحوال لا تزيد عن ثلاثة (03) أشهر ويكون ذلك باتفاق صريح صادر عن أطراف التنفيذ.

مع ذلك إذا كانت الأشياء المحجوزة قابلة للتلف أو عرضة لتغير الأسعار أو كانت بضائع على وشك انتهاء صلاحية استهلاكها، جاز لرئيس المحكمة أن يأمر بإجراء البيع بمجرد الانتهاء من الحجز وقبل انقضاء الميعاد، وذلك بناء على عريضة تقدم له من الحاجز أو المحجوز عليه أو المحضر القضائي أو حارس هذه الأشياء.

والغرض من هذا الميعاد يتمثل أساساً في منح المدين مهلة جديدة لتقاضي بيع أمواله، وذلك بمبادرته الوفاء للحاجز، وكذلك تمكينه من الاعتراض على صحة إجراءات الحجز إن كان له وجه حق في ذلك، كما تمكن الحاجز من إجراء الإعلان المناسب عن عملية البيع.

مع ملاحظة أن المشرع لم ينص على جزاء مخالفة هذا الميعاد، وإذا كان المشرع لم يرتب جزاء على مخالفة ذلك، فإن ذلك لا يحول دون إمكانية المطالبة بالتعويض طبقاً للقواعد العامة في المسؤولية،<sup>(1)</sup> مع إثارة إشكال في التنفيذ يطلب فيه وقف البيع حتى انقضاء المهلة المذكورة من طرف المدين أو من له مصلحة في ذلك.

### ثانياً: الأجل الذي يتعين أن يتم البيع خلاله

تتفق جل التشريعات المقارنة على عدم ترك أموال المدين مهددة بإجراءات الحجز لمدة طويلة لأنه قد يحدث أن يتماطل المحضر القضائي القائم بالتنفيذ عن البيع، ومنه أوجب البيع خلال مدة زمنية معينة وإلا اعتبر الحجز كأن لم يكن.

(1) - نبيل إسماعيل عمر، إشكالات التنفيذ، ص 249.

والمشروع الجزائري نجد انه قد أوجب إتمام البيع خلال ستة(06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه وإلا أعتبر الحجز والإجراءات التالية له قابلين للإبطال.<sup>(1)</sup>

ومع ذلك هناك حالتين يبقى فيها الحجز حتى ولو لم يتم البيع خلال ستة(06) أشهر من تاريخ تبليغ الحجز وهما:

- الحالة التي يتم فيها إيقاف إجراءات البيع باتفاق الخصوم.
- والحالة التي يصدر فيها أمر من القضاء بمد الميعاد لمدة تزيد عن ستة(06) أشهر لضرورة تقتضي ذلك، والملاحظ على هذه المدة أنها طويلة نسبيا قد تحمل المحجوز عليه مصاريف إضافية تتمثل في مصاريف صيانة وحراسة الأشياء المحجوزة وعليه نقترح التخفيض فيها، ومع جهة أخرى نجد أن المشروع الجزائري قد أقر هذه الإجراءات التي استحدثها لمصلحة المدين.

### الفرع الثاني

#### تحديد مكان البيع بالمزاد

وهذا إجراء سابق لعملية البيع وممهدا لها، حيث أنه لا يمكن إجراء عملية مزايمة دون الإعلان عنها، وذلك لأجل ضمان حضور أكبر عدد من الراغبين في الشراء لتشتد المنافسة بين المشاركين في المزايمة وبالتالي يتحقق الهدف منها وهو الحصول على أكبر وأعلى عطاء ممكن، الأمر الذي جعل المشروع يحرص على توفير الضمانات الكافية لبيع المنقول المحجوز، حتى يحقق الغرض والهدف المشار إليه أعلاه، وتتم العملية وفق المراحل والوسائل التالية:

**أولا: بيانات الإعلان:**

عملا بنص المادة 706 فقرة 2 ق إ م إ يجب أن يتضمن الإعلان وعلى الخصوص اسم المحجوز عليه وزمان البيع(الشهر واليوم والساعة)، والمكان الذي يجري فيه البيع، وقائمة الأشياء المحجوزة التي سيتم بيعها، ومكان وجودها وأوقات معاينتها، وشروط البيع، وأقر قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد وجوب تحديد الثمن الأساسي للبيع الذي لا يقل عن قيمة

(1) - تنص المادة 703 ق إ م إ على: "يكون الحجز والإجراءات التالية له قابلين للإبطال، إذا لم يتم البيع خلال أجل ستة(6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحجز إلى المحجوز عليه، مالم يكن تم إيقاف البيع باتفاق الخصوم أو بحكم قضائي، - إذا تسبب المحضر القضائي أو محافظ البيع في هذا البطلان، يجوز إلزامه بالتعويضات المدنية للحاجز".



الدين، وما يمكن قوله حول هذا البيان أنه يجب أن مراعاته عند بيع المنقولات ذات قيمة، بينما لا جدوى منه في المنقولات ذات القيمة البسيطة.

**ثانياً: وسائل النشر:**

ينشر إعلان البيع باستعمال كافة الوسائل التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة ولا سيما الوسائل التي عدتها المادة 707 فقرة 1 من ق إ م إ والمتمثلة فيما يلي:

- 1- لوحة الإعلانات بالمحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الحجز.
- 2- لوحة الإعلانات بكل من البلدية ومركز البريد وقبضة الضرائب التي توجد في دائرة اختصاصها الأموال المحجوزة.
- 3- في جريدة يومية وطنية إذا كانت قيمة الأموال المحجوزة تتجاوز مائتي ألف دينار (200.000 دج)، كما يجوز أن يعلق الإعلان في المساحات والأماكن العمومية، ويثبت تعليق الإعلان حسب الحالة، بتأشيرة رئيس أمناء الضبط، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو أحد أعوانه، أحد الأعوان الإدارات الأخرى كل حسب اختصاصه، ويثبت النشر بنسخة من الإعلان الصادر بالجريدة. (1)

#### 1- إنذار بالحضور للبيع بالمزاد العلني:

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

#### 2- تصريح بالبيع بالمزاد العلني:

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

(1) -تنص المادة 707 فقرة 3 ق إ م إ: "وفي غياب النص يثبت النشر بمقتضى محضر قضائي يسمى محضر تعليق الإعلانات يشهد فيه المحضر بأنه قام بتعليق الإعلان في الأماكن التي تتناسب وأهمية الأموال المحجوزة".

### 3- تحرير محضر الجلب:

هذا في الأوضاع التي سيحصل فيها البيع سواء في سوق عمومي أو في مكان آخر يكون من شأنه الحصول على أحسن النتائج، حيث ينتقل المحضر القضائي إلى مكان وجود الأشياء المحجوزة لأجل جلبها، وهنا يحرر محضر بذلك، بعد التأكد من أنها غير منقوصة وأنها على الحالة التي تم فيها إيقاع الحجز عليها، ثم تأخذ وتوضع في المكان الذي خصص لعملية المزاد.

### المطلب الثاني

#### مباشرة عملية البيع

تمثل مباشرة عملية البيع بالمزاد العلني للمنقول المحجوز المرحلة المرجوة من عملية لأنه من خلال عملية البيع هذه يتم تحويل الأموال التي تم إيقاع الحجز عليها إلى مبالغ مالية يتم بها تسديد الدين العالق في ذمة المدين ويجب إتباع إجراءات ومراحل معينة من أجل إضفاء صفة أن العملية تمت بطريقة قانونية، وهذا من خلال إتباع الإجراءات التالية:

#### الفرع الأول

##### إعداد محضر الجرد عند البيع

تنص المادة 708 من ق.إ.م.إ على أنه: "لا يجرى البيع بالمزاد العلني، إلا بعد إعادة جرد الأموال المحجوزة وتحرير محضر بذلك، يبين فيه المحضر القضائي أو محافظ البيع ما يكون قد نقص منها. ولا يجري البيع إلا بحضور عدد من المزايدين يزيد عن ثلاثة أشخاص، وإلا أجل البيع إلى تاريخ لاحق"<sup>(1)</sup>.

يتضح من هذا النص أن القانون أوجب على المكلف بالبيع عدم البدء في البيع إلا بعد أن يجرى الأشياء المحجوزة، حيث يذهب المحضر القضائي أو محافظ البيع في اليوم المحدد للبيع إلى المكان الذي توجد فيه الأشياء المحجوزة ويقوم بجردها في محضر خاص حتى يتأكد من أنها كما هي لم يصبها تلف أو ضياع.

(1) - نسيم يخلف، المرجع السابق، ص142.

والجرد يتم بالمقارنة بين نتيجة حصر الأشياء المحجوزة فعلا على الطبيعة عند البيع وبين ما تم ذكره في محضر الحجز الأول أو محضر الجرد عند تدخل الدائنين الآخرين، ويترتب على هذا الجرد إعفاء الحارس من مسؤوليته إذا وجدت الأشياء مطابقة، مع العلم أن هذا المحضر يختلف عن محضر الحجز الأول، أو محضر الجرد الذي تدخل بمقتضاه دائن لاحق مع الدائن السابق.

كما أوجب المشرع كذلك على المكف بالبيع بعدم البدء في البيع إلا إذا حضر المزاد عدد من المزايدين يزيد عن (03) ثلاثة أشخاص، وفي حالة عدم اكتمال النصاب يؤجل البيع إلى تاريخ لاحق، والهدف من فرض هذا الشرط حتى تتأكد الغاية المرجوة من البيع في الوصول في جميع الأحوال إلى أعلى عرض.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

#### إجراءات البيع بالمزاد العلني للمال المنقول

نتناول في هذا الفرع عملية المزادة في حد ذاتها كيف تتم، ثم تأجيلها، والكف عن البيع، وحالة إعادة البيع.

#### أولاً: عملية المزادة

تجري عملية المزادة تحت إشراف القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع)<sup>(2)</sup> في المكان الذي توجد فيه الأموال المحجوزة أو في أقرب مكان عمومي أو في مكان مخصص لذلك، ويجوز أن يجري البيع في مكان آخر بأمر على عريضة إذا قدر أن من شأن البيع في ذلك المكان أن يجلب أكبر عدد من الراغبين في المزادة.

ويبدأ المزاد بمناداة القائم بالتنفيذ على مفردات الحجز دون ثمن يبدأ به وإنما يترك الأمر للمشتريين الذين يدفعهم تنافسهم للوصول إلى أعلى ثمن، ويتقدم الراغبون في الشراء. ويبدأ أول متقدم بتحديد ثمن وتجرى المزادة عليه، وبعد كل عطاء ملزماً لصاحبه، ويسقط بتقديم عطاء آخر يزيد عليه.

(1) - جباري رضا، محاضرات في مادة طرق التنفيذ، كلية الحقوق البلدية، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2012/2013، ص41.

(2) - نسيم يخلف، المرجع السابق، ص140.

وطبقا للمادة 713 ف من ق إ.م.إ يرسو المزاد على الشيء المباع لمن تقدم بأعلى عرض، ولا يشترط أن يرسو المزاد بثمن معين باستثناء المصوغات أو السبائك من الذهب أو الفضة والحلي والمجوهرات والأحجار الكريمة لا يجوز أن تباع بثمن أقل من قيمتها الحقيقية حسب تقدير الخبرة، حيث إذا لم يتقدم أحد لشرائها بالقيمة المقدرة لها ولم يقبل الدائن استيفاء دينه منها عينا بهذه القيمة أجل البيع إلى تاريخ لاحق، وهنا تباع لمن يقدم أعلى عرض ولو بثمن أقل مما قدرت به، وعلى من يرسو عليه المزاد دفع الثمن فورا، وإلا وجب إعادة البيع على ذمته<sup>(1)</sup>، وعليه وبمجرد رسو المزاد ودفع الثمن يصبح المشتري مالكا للأشياء المبيعة، وذلك متى كانت إجراءات التنفيذ صحيحة، والأشياء المحجوزة مملوكة للمدين، أما عند حدوث العكس، فالمشتري يملكها إذا كان حسن النية، وعملا بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية لا يجوز للمالك الحقيقي استردادها من مشتريها، إلا إذا كان هذا الأخير سيء النية. كما يترتب على البيع تخصيص المبلغ المتحصل من البيع للوفاء بديون الحاجز أو الحاجزين قبل البيع.

**ثانيا: تأجيل البيع** تم اعتماد مبدأ تأجيل البيع القضائي في المنقول، وذلك لسببين هما في حالة ضعف العروض أو قلة عدد المزايدين.

وعليه إذا تحقق أحدهما السببين يؤجل البيع لمدة (15) خمسة عشرة يوما، مع إعادة التعليق والنشر وإخطار المحجوز عليه بتاريخ البيع الجديد، وفي هذه الحالة تباع الأموال لمن يقدم أعلى عرض و بأي ثمن دون التقيد بعدد المزايدين، أو القيمة الحقيقية حسب تقدير الخبرة<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: الكف عن البيع

قد يقع الحجز على منقولات تفوق قيمتها قيمة الدين المحجوز من أجله، ولما كان الغرض من البيع هو الحصول على ما يكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين ومصاريف التنفيذ، قدر القانون أنه من الإضرار بمصلحة المدين أن تباع كل أمواله جبرا عنه إن كان بعضها يفي بحق الدائنين الحاجزين، ومن أجل ذلك أقر المشرع الجزائري نظام الكف عن البيع

(1) - عبد الرزاق بوضياف، أصول التنفيذ والحجز التنفيذي على المنقول والعقار وفقا لقانون 09/08، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص142.

(2) - حمة مرامية، المرجع السابق، ص190.

في المادة 713 فقرة 2 من ق إ م إ حيث يوقف البيع بقوة القانون عن باقي المنقولات إذا نتج عن بيع جزء منها كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصاريف وتسلم المنقولات التي لم يتم بيعها إلى المدين مباشرة بعد ذلك<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: إعادة البيع على مسؤولية المشتري المتخلف

بما أن القانون يلزم الراسي عليه المزاد بأن يدفع الثمن فوراً أو في الأجل المحدد في شروط البيع، إلا أنه قد يحدث أن يتخلف المزايد عن دفع الثمن أو يتراجع عن الشراء، في مثل هذا الوضع يعاد البيع في الحال على مسؤولية وبأي ثمن كان، وذلك بإجراء مزاد جديد، ويكون ملزماً بدفع الفرق بين الثمنين إذا قل ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول الذي كان مفروضاً أن يأخذ به هو المنقول محل البيع، ويعتبر محضر البيع سنداً تنفيذياً بفرق الثمن بالنسبة إليه، ولكنه لا يستفيد من فرق الثمن إذا زاد ثمن البيع الثاني عن ثمن البيع الأول، بل تستحق هذه الزيادة للمدين ودائنيه.

#### خامساً: محضر رسو المزاد

يثبت القائم بالتنفيذ عملية البيع بإرساء المزاد على صاحب أعلى عرض، أو إعادته أو الكف عنه على النحو السابق في محضر رسمي يسمى بمحضر البيع بالمزاد العلني، وهو ورقة من أوراق المحضرين، يجب أن يتوافر على البيانات العامة، بالإضافة إلى بيانات خاصة نصت عليها المادة 715 فقرة 2 من ق.إ.م.إ المتمثلة فيما يأتي<sup>(2)</sup>:

- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه، لاسيما تاريخ التبليغ الرسمي وتاريخ التكليف بالوفاء وتاريخ إعلان البيع.
- أسماء وألقاب الأطراف.
- إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- مبلغ الدين.
- الأموال المباعة بالتفصيل مع تحديد نوعها

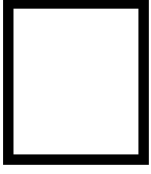
(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 212.

(2) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 258.

- حضور المحجوز عليه أو غيابه.
- الثمن الذي رسى به المزاد وتاريخ الدفع والهوية الكاملة لمن رسى عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا، ثم يختم ويوقع عليه مع الراسي عليه المزاد وتودع النسخة الأصلية بأمانة ضبط المحكمة<sup>(1)</sup>.

---

(1) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 258-259.



## □ الفصل الثاني

إجراءات التنفيذ الجبري الواقع على

عقار

## الفصل الثاني

### إجراءات التنفيذ الجبري الواقع على عقار

يعد التنفيذ الجبري على العقار المملوك للمدين سواء كان بحوزته أو بحوزة غيره من الطرق المخولة قانوناً للدائن من أجل استقاء دينه الذي هو قائم بذمة المدين، ولكن يتعين على هذا الدائن وقبل اللجوء إلى الحجز على العقار وبيعه عن طريق القضاء (بالمزاد العلني) أن يكون قد سلك طرق التنفيذ التي نص عليها القانون حسب طبيعة المال، فالأصل وقاعدة عامة أن يتم التنفيذ على منقولات المدين حسب ما نصت عليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة عدم كفايتها أو عدم وجودها ينتقل للتنفيذ إلى عقارات المدين. واستثناء على هذا فإنه يمكن التنفيذ على العقار حتى ولو ثبت وجود منقولات وكفايتها لسداد الدين المطالب به وهذا في حالة حصول الدائن على عقد رهن رسمي أو حيازي أو منحه القانون حق امتياز وهذا ما نصت عليه المادة 124 من قانون القرض والنقد التي منحت للبنوك والمؤسسات المالية المصرفية طلب الحجز مباشرة على العقار دون اللجوء للحجز على منقول، وهذا ما يمكن هذه المؤسسات من وضع العقارات المملوكة لمدينها أو لغيره والذي يملك حق التتبع فيها من وضعها تحت يد القضاء وبيعها بالمزاد العلني ثم استقائها الدين من ثمنها الذي بيعت به.

ونظراً للأهمية التي تكتسبها العقارات في مجتمعاتنا من الناحية الاجتماعية والاقتصادية وخصوصياته فإن الحجز العقاري يخضع لتدابير وإجراءات خاصة وطويلة تميزه عن الحجز عن المنقول، وقد نظم المشرع هذه الإجراءات بموجب القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادر في 25 فبراير 2008 في الكتاب الثالث منه تحت عنوان في التنفيذ الجبري للسندات التنفيذية، فخصص الفصل الخامس في الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وفي الفصل السادس بالعقارات غير المشهورة ونظم الإجراءات الخاصة بها.



ومباشرة إجراءات حجز التنفيذ على العقار لا تكون إلا إذا كان بيد الدائن سند تنفيذي والذي يعتبر السبب المباشر في مباشرة إجراءات الحجز، والذي يعد تأكيدا على إرادة يعترف بها القانون ويقر بها عن وجود حق سواء عن طريق القضاء أو غيره، فإنه لو تمت مثلا مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على العقار دون وجود سند تنفيذي فإنها تعد باطلة ولا أثر لها حتى وإن وجد السند التنفيذي بعد ذلك، ولا يؤدي ذلك إلى تصحيح إجراءات تمت مباشرتها دون سند تنفيذي مثبت للحقوق التي أريد تحصيلها.

## المبحث الأول:

### الحجز التنفيذي على عقار

نظمت المواد من 721 إلى 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كيفية إعداد العقار للبيع، حيث أنه بعد المرور على إجراءات التنفيذ على منقولات المدين، وإذا ما ثبت عدم كفايتها أو عدم وجودها في حالة عدم استجابة المدين للتنفيذ بالطرق الودية، يقوم المكلف بالتنفيذ مباشرة إجراءات التنفيذ على العقار بحيث إذا ما قمنا بمقارنتها مع إجراءات التنفيذ على المنقول نجدها أكثر تعقيدا ودقة وهذا يعود إلى موضوع التنفيذ ولما للعقار من قيمة اجتماعية واقتصادية<sup>(1)</sup>.

### المطلب الأول

#### الشروط الشكلية للحجز التنفيذي على عقار

تتم هذه المرحلة بمجموعة من الإجراءات التي نضمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والقصد منها وضع العقار تحت يد القضاء من أجل تحضيره وبيعه عن طريق المزاد العلني<sup>(2)</sup> ولا يمكن الوصول إلى هذه المرحلة إلى بعد المرور على إجراءات التنفيذ على منقولات المدين، وإذا ما ثبت عدم كفايتها أو عدم وجودها، ثم يتم بعدها استصدار أمر الحجز ثم تبليغه وبعدها قيده بالمحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز، عملا بنصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبناء على ما سبق ستقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول استصدار أمر الحجز وتبليغه، وندرس في الفرع الثاني قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.

(1) - تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري على: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار، ويشمل العقار بهذا المعنى الأراضي والمباني وكل ما يتصل بالأرض بشكل قانوني لذلك قد يكون العقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص".

(2) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 276.

## الفرع الأول

## استصدار أمر الحجز وتبليغه

من أجل إتمام إجراءات التنفيذ على العقار يجب استصدار أمر بذلك لدى رئيس المحكمة المختص إقليمياً الذي يقع بدائرة اختصاصه العقار موضوع التنفيذ يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بتبليغه ثم إيداعه وقيده بالمحافظ العقارية، وهذا ما سننتظر إليه في هذا الفرع.

**أولاً: استصدار أمر الحجز:** يكون ذلك بموجب طلب يقدم من طرف الدائن أو من يمثله إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ وتضمن مجموعة من البيانات الوارد ذكرها في نص المادة 722 من ق إ م إ وهي:

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار / أو الحق العيني العقاري.
- اسم ولقب المدين وموطنه.

- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية، وإذا كان تعيين العقار غير دقيق بما يكفي به تحديد معالمه تحديداً دقيقاً، جاز للدائن الحاجز تقديم طلب إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين محضر قضائي للانتقال إلى العقار موضوع الحجز ودخوله وإعطائه وصفاً دقيقاً للعقار ومشتملاته ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن، وهذا من أجل تفادي إشكالات التي للتنفيذ التي يمكن أن تقع فيما بعد<sup>(1)</sup>.

- كما أن طلب الحجز يكون مرفوقاً بوثائق أساسية، إذا تخلفت إحدى هذه الوثائق يرفض الطلب<sup>(2)</sup>، ويعاد تجديد الطلب في حل استكمال الوثيقة الناقصة وهذا ما نصت عليه المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يرفق طلب الحجز المشار إليه أعلاه بالوثائق التالية:

(1) - المادة 12 من القانون 03/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006 نصت على مهام المحضر القضائي.

(2) - حمزة سلام، المرجع السابق، ص 340.

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.
  - 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
  - 3- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز، بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
  - 4- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
  - 5- شهادة عقارية.
- إذا لم يرفق الطلب بإحدى هذه الوثائق، رفض طلب الحجز، ويمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة".

وبالرجوع إلى الفقرة الأولى من نص هذه المادة 723 نجد أن المشرع قد تطرق إلى وجوب

- وجود السند التنفيذي<sup>(1)</sup> الذي يتضمن قيمة الدين والذي يكون المدين بموجبه محل مطالبة لسداد قيمة هذا الدين<sup>(2)</sup>، وأن هذا السند التنفيذي قد تمت مباشرة إجراءات تنفيذه، وتمت مواجهة المدين بمحتواه، وهذا ما يثبت من خلال محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء. والمشرع الجزائري عدد السندات التنفيذية التي لا يجوز مباشرة التنفيذ إلا بها على سبيل الحصر من خلال نص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الآتي نصها:
- 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل.
  - 2- الأوامر الإستعجالية.
  - 3- أوامر الأداء.
  - 4- الأوامر على عرائض.
  - 5- أوامر تحديد المصاريف القضائية.
  - 6- قرارات المجالس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاما بالتنفيذ.
  - 7- أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة.
  - 8- محاضر الصلح أو الإتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة والمودعة بأمانة الضبط.

(1) - عبد العزيز سعد، المرجع السابق، ص 29-30.

(2) - عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 37.

9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط.

10- الشيكات والسفاتيح، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري<sup>(1)</sup>.

11- العقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالإجراءات التجارية والسكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة<sup>(2)</sup>.

12- محاضر البيع بالمزاد العلني، بعد إيداعها بأمانة الضبط.

13- أحكام رسو المزاد على العقار.

وتعتبر أيضاً سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي"

وباستقراء الفقرة الأولى من نص هذه المادة نجد تذكر النفاذ والذي نجده ينقسم إلى أنواع:

النفاذ المعجل يخص الأوامر الإستعجالية(المادة303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، أما النفاذ المعجل القضائي فهو إما وجوبي إذا توفر فيه شرطين: أن يطلب من أطراف الخصومة، أن تتوفر حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة323 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. والقاضي يكون ملزم بمنحه، وإن رفض فحكمه يعد مخالف للقانون، والنفاذ المعجل القضائي الجوازي هنا يجب أن يطلبه أحد أطراف الخصومة والقاضي له السلطة التقديرية لمنحه بعد بحث مدى توافر عنصر الاستعجال في الطلب.

ومما ذكر أيضاً في نص المادة600 ق إ م إ نجد أوامر الأداء، والتي تعد طرقاً استثنائية

من الطرق المقررة للتداعي وفقاً لنص المادة306 من ق إ م إ فعندما يصدر أمر الأداء يسلم رئيس أمانة الضبط إلى الدائن نسخة رسمية منه ليقوم بالتبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء في أجل(15) خمسة عشر يوم للاعتراض على الأمر المبلغ له ويقدم الاعتراض على الأمر عن طريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره.

وللاعتراض أثر موقوف ويصبح أمر الأداء سندا تنفيذياً في حال عم رفع أي اعتراض عليه خلال الآجال المحددة قانوناً، وعندها يحوز قوة الشيء المقضي به ويقوم رئيس أمانة الضبط

(1) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص144.

(2) - المرجع نفسه، ص145.

بمنح الصيغة التنفيذية لطالب التنفيذ بعد تقديم شهادة عدم الاعتراض، وكل أمر أداء لم يطلب إيماره بالصيغة التنفيذية خلال سنة (01) واحدة من تاريخ صدوره يسقط ولا يرتب أي أثر.

كما أن المشرع الجزائري أعطى من خلال نص المادة 600 ق إ م إ صفة السند التنفيذي لمحاضر الصلح والإتفاق المؤشر عليها من طرف القضاء والمودعة بأمانة الضبط، وكذلك بالنسبة لأحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط<sup>(1)</sup>: انطلاقاً من أحكام المادة 1035 من ق إ م إ التي تنص على: "يكون حكم التحكيم النهائي أو الجزئي أو التحضري قابلاً للتنفيذ بأمر من قبل رئيس المحكمة التي صدر في دائرة اختصاصها، ويودع أصل الحكم في أمانة ضبط المحكمة من الطرف الذي يهمله التعجيل". ويسلم رئيس أمانة الضبط نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية من حكم التحكيم لمن يطلبها من الأطراف طبقاً للمادة 1036 ق إ م إ.

كما منح المشرع الجزائري صفة السند التنفيذي للشيكات والسفاتيح بعد إجراء استيفاء إجراءات الاحتجاج المنصوص عليها في القانون التجاري فإذا بقيت قائمة ولم يقم المدين بتنفيذ محتواها قام الدائن بالحجز تنفيذياً على أموال المدين بموجبها، حيث يعتبر كل من الشيك والسفطة سندا تنفيذياً وأداة وفاء وعمل تجاري بحسب الشكل، وكلاهما محرراً عرفياً يقوم ذوي الشأن بتحريره دون تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحريره أو إنشائه، وفي حال وصولهما إلى مرحلة التنفيذ فإنهما ينفذان دون إيمارهما بالصيغة التنفيذية<sup>(2)</sup>.

وذكر في نص المادة 600 من ق إ م إ فقرة 11 منها العقود التوثيقية التي منحها المشرع الجزائري صفة السند التنفيذي هي عقود الإيجارات السكنية والتجارية المحددة المدة وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة<sup>(3)</sup>، فهذه العقود قابلة للتنفيذ دون استصدار حكم

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 56.

(2) - تنص المادة 536 من القانون التجاري على: "يعد تبليغ شهادة عدم الدفع لانعدام الرصيد أو نقصه لساحب الصك بمثابة أمر بالدفع وفي حالة عدم الدفع ضمن أجل عشرين يوماً ابتداء من تاريخ إصدار التبليغ المنصوص عليه في الفقرة السابقة يمكن لحامل الصك عن طريق القيام بأمر صادر على ذيل العريضة بحجز وبيع أملاك المسحوب عليه ضمن الشروط التي أقرها التشريع المعمول به...".

(3) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 68-69.

قضائي بشأن الحقوق التي تتضمنها، هي المحررات التي تم تحريرها من قبل الموثق والمتضمنة إثبات التصرفات القانونية التي تقع أمامه، والتي يقوم الموثق الذي قام بتحريرها بتسليم نسخ تنفيذية لهذه العقود دون الإخلال بالمواد 31، 32 من قانون تنظيم مهنة الموثق 02/06 الصادر بتاريخ 20-02-2006<sup>(1)</sup> فيما يخص تسليم الصيغ التنفيذية، فقد خولت صلاحية تنفيذ الصيغ التنفيذية للموثق عن العقود التي يحررها، بحيث يؤشر على أصل العقد بتسليم الصيغة التنفيذية كما أنها لا تسلم إلا نسخة تنفيذية واحدة، ولا تسلم نسخة ثانية إلا بناء على أمر صادر عن رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها مكتب الموثق.

كما ذكر المشرع الجزائري في نص المادة 600 ق إ م إ المذكورة أعلاه محاضر البيع بالمزاد العلني المحررة من طرف المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني في بيع المنقولات، وبالتالي تعد سندات تنفيذية بعد إيداعها بأمانة الضبط، وهذا ما نصت عليه المادة 714 من ق إ م إ: "يعتبر محضر البيع يرسو المزاد سندا تنفيذيا بفرق الثمن تجاه الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع ثمن الشيء المباع، يكون المحضر القضائي أو محافظ البيع ملزما بالثمن، إذا لم يستوفه من الراسي عليه المزاد فورا أو في الأجل المحدد في شروط البيع، ولم يبادر إلى إعادة البيع خلال أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ البيع، ويعتبر محضر البيع يرسو المزاد سندا تنفيذيا تجاه من أشرف منهما على البيع.

كما أن المشرع الجزائري اعتبر سندات تنفيذية كل من العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي ونذكر منها على سبيل المثال: ما تناولته أحكام المادة 96<sup>(2)</sup> من القانون 11/02 المؤرخ في 11/12/2002 المعدلة بموجب أحكام المادة 56 من القانون 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 من إضفاء السند التنفيذي على الرهن القانوني المؤسس لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ومؤسسات أخرى.

(أ) أمر الحجز: يصدر عن رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه العقار أو الحق العيني

(1) -المادتين 31، 32 من القانون 02/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية رقم 14، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2006 نصت على تسليم الصيغ التنفيذية.

(2) - المادة 96 تنص على أنه: "دون المساس بالأحكام المخالفة، يؤسس رهن قانوني على الأملاك العقارية للمدنيين لفائدة البنوك والمؤسسات المالية لضمان تحصيل ديونها والالتزامات التي تم الاتفاق عليها معها".

العقاري محل التنفيذ بعد تأكده من الشروط الواجب توفرها في الطلب المقدم إليه والوثائق المرفقة المذكورة أعلاه وفي خلال ثمانية (08) أيام من إيداع طلب استصدار أمر على ذيل عريضة بالحجز على العقار أو الحق العيني العقاري<sup>(1)</sup>. أما إذا كان موضوع طلب الحجز بنصب على عدة عقارات أو عدة حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة يمكن إصدار أمر على ذيل عريضة بالحجز عليها جميعها من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصه إحدى هذه العقارات أو إحدى الحقوق العينية العقارية<sup>(2)</sup>، وهذا من أجل تبسيط إجراءات التنفيذ وتذليل العقبات الميدانية وكذا اختصارا للوقت، وهذا ما أكدته نص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن الإشكال العملي الذي يثور في هذه الحالة هو أن أمر الحجز يجب أن يقيد بمكتب الرهون الكائن بدائرة اختصاص العقار المراد الحجز عليه.

يبدو عمليا أنه لا يمكن استصدار أمر حجز واحد لأنه يجوز للمحضر القضائي أن يوقع حجز على عقار خارج دائرة اختصاصه، ولا قيده في محافظة عقارية غير مختصة إقليميا، والملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على استصدار عدة أوامر بالحجز حسب عدد المكاتب التي يقيد بها أمر الحجز، غير أنه بالرجوع إلى المادة 99 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المعدل والمتمم المتضمن تأسيس السجل العقاري تنص على تمديد الآجال في حالة إجراء القيد في مكاتبين أو أكثر.

وبما أن إصدار أمر الحجز من اختصاص رئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية بموجب أمر على ذيل عريضة، والذي يعد بمثابة أمر ولائي كون القاضي الذي أصدره عمله ولائي لا يتدخل إلا لإزالة العقبة القانونية التي وضعها المشرع أمام إرادة الأفراد فهو لا يواجه نزاعا ناشئا عن تطبيق القانون في الحياة العملية، وهذا تطبيقا لنص المادتين 310<sup>(3)</sup> و 723 من ق إ م إ.

(1) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 326.

(2) - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثارها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 74.

(3) - تنص المادة 310 من ق إ م إ على أنه: "الأمر على عريضة أمر مؤقت، يصدر دون حضور الخصم، مالم ينص القانون على خلاف ذلك.

-تقدم الطلبات الرامية إلى إثبات الحالة أو توجيه إنذار أو إجراء استجواب في موضوع لا يمس بحقوق الأطراف، ألى رئيس الجهة القضائية المختصة، ليفصل فيها في أجل أقصاه ثلاثة (3) أيام من تاريخ إيداع الطلب."



كما أن أمر الحجز على العقار ضروري يكون الدائن طالب التنفيذ قد باشر إجراءات التنفيذ على أموال مدينه المنقولة ولم يستوف دينه، ما يجعله يلجأ إلى استصدار أمر الحجز على العقار من أجل وضعه تحت يد القضاء من أجل بيعه عن طريق البيع بالمزاد العلني واستقاء دينه من مبلغ رسو المزداد.

**ب) البيانات الواجبة في أمر الحجز:** يجب أن يتضمن أمر لحجز البيانات المعتادة مثل

الجهة القضائية التي أصدرته وتاريخ صدوره والتتويه بالإطلاع على جميع وثائق الملف، وذكر النصوص القانونية الخاصة بأمر الحجز، كما أوجبت المادة 724 فقرة 03 من ق إ م إ وفضلا عن البيانات عن المعتادة ضرورة ذكر البيانات الأساسية التالية في أمر الحجز:

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب الوفاء به.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

3- تعيين العقار و/أو الحق العيني المحجوز تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشملاته

ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجراء العقارات. وإذا خلا الأمر من أحد

البيانات الثلاثة أعلاه<sup>(1)</sup>، كان قابلا للإبطال، ويكون الإبطال في حالة تمسك المنفذ عليه به،

فالعمل الإجرائي هو عمل قانوني وبالتالي الجزاء المترتب عن تخلف بيان من بياناته هو

البطلان<sup>(2)</sup>، والبطلان هو عمل قانوني نص عليه المشرع صراحة وإما أن يوجد عيب في العمل

الإجرائي يترتب عنه عدم إنتاج العمل الإجرائي لآثاره القانونية.

وللكشف عن عيوب العمل يجب معرفة المقتضيات التي يتطلبها القانون في النموذج

القانوني، ويقصد بمقتضيات العمل كل ما يتطلبه القانون لكي ينتج العمل آثاره القانونية، وهذه

المقتضيات يوجد بعضها داخل العمل نفسه والبعض الآخر خارجه، كما أنه لا يكفي تخلف بيان من البيانات لتحقيق البطلان وإنما يجب أن يترتب عن هذا العيب عدم تحقق المصلحة التي هدف

إليها المشرع، وطبقا لنص المادة 13 من ق إ م إ الذي نص على: "لا يجوز لأي شخص التقاضي

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 224.

(2) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 75.

ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه. كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون".

وبهذا يكون المشرع قد اشترط المصلحة في كل إجراء يقوم به الشخص وبالتالي نقول أنه ربط بطلان الإجراءات بنظرية المصلحة في الإجراء. وبهذه العلاقة التي رتبها المشرع بترتيبه للبطلان فإنه ميز بين البيانات الجوهرية والبيانات غير الجوهرية مثل البيان المتعلق بتحديد العقار الذي يمكن تعويضه بالوثائق التي تثبت وتحدد العقار محل التنفيذ.

**ب) تبليغ أمر الحجز:** نصت المادة 725 فقرة 01 من ق إ م إ على أنه: "يقوم المحضر

القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين<sup>(1)</sup>، وإذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز...". والتبليغ يعني لغة "الإعلان"<sup>(2)</sup>، أما اصطلاحاً فمعناه "وسيلة علم المدين بما يتخذ ضده من إجراءات".

والإعلان إما جزء من العمل القانوني أو هو العمل القانوني كله، وهذه التفرقة ضرورية لأنه إذا كان الإعلان عنصر من عناصر العمل القانوني فتخلفه يترتب عليه البطلان، أما إذا كان الإعلان العمل القانوني كله فهنا تخلفه لا يعيب العمل مثل النشر للقانون فعدم القيام بالنشر لا يعيب القانون، والتبليغ الرسمي يكون وفقاً للمواد 406 وما يليها من ق إ م إ وذلك بالتبليغ في موطن المدين الأصلي وتسلم له نسخة من الأمر بواسطة القائم بالتنفيذ، أما إذا لم يكن للمدين المنفذ عليه موطن معروف فيتم التبليغ في محل إقامته المعتاد، وإذا لم يكن له محلاً معروفاً فإن التبليغ يكون عن طريق رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام والتعليق على لوحة الإعلانات للمحكمة والبلدية التي يتم التنفيذ في دائرة اختصاصها والتي تقع الأموال فيها.

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 225.

(2) - مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية باتنة، سنة 2002، ص 23.

والتبليغ قد يتم للشخص نفسه أي المدين أو لأحد أفراد عائلته وهذا إذا لم يتمكن القائم بالتنفيذ من مقابله فيبلغه لأحد أفراد عائلته، وعموما تطبق أحكام المواد 407-408-408-409-410-411-412 من ق إ م إ في التبليغ الرسمي<sup>(1)</sup>، كما أنه يتم التبليغ للغير إذا العقار أو الحق العقاري العيني مشتملا بتأمين عيني له كأن يكون للغير رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز على العقار، على اعتبار أن دينه يصبح حال الأداء وذو أولوية في استقائه من ثمن العقار على اعتباره دائما ممتازا الحاجز دائن عادي، ويعرف هذا الغير من خلال الشهادة العقارية<sup>(2)</sup> التي تبين جميع الأعباء المثقل بها العقار، كما يتعين إخطار إدارة الضرائب بالحجز حتى يمكن لها التدخل في الحجز كطرف في حال وجود ديون ضريبية<sup>(3)</sup>.

وبمناسبة تبليغ أمر الحجز يقوم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ بإنذار المدين بأنه في حالة عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي أن العقار يباع بالمزاد العلني جبرا عنه، وما يمكن التنويه له أنه في حالة عدم إنذار المدين وتنبيهه بأن له أجل شهر لسداد الدين فإن المشرع لم ينص على الجزاء المترتب على تخلف الإنذار مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان، إلا أنه وطبقا للقانون فإنه لا بطلان إلا بنص.

## الفرع الثاني

### قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

تنص المادة 725 فقرة 3 من ق إ م إ على: "...يودع أمر الحجز على الفور، أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد أمر الحجز، وبعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد"، ويتضح من خلال هذا أن الحجز العقاري لا يرتب آثاره إلا بقيده بالمحافظة العقارية<sup>(4)</sup> والهدف من هذا الإجراء هو إعلان

(1) - أنظر أعلاه، ص 12-13.

(2) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 83.

(3) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 225.

(4) - نسيم يخلف، المرجع السابق، ص 147-148.

كافة بالقيود التي على العقارات، فالحجز العقاري يتميز بأنه يتم بإجراء مشهر حماية للغير حتى يعلم بما حل بالعقار ومالكه، ويتم التسجيل في مكتب الشهر العقاري الواقع بدائرته العقار محل التنفيذ أي بقيده في الدفاتر العدة لذلك، فإذا كان العقار أو العقارات المراد التنفيذ عليها تقع في دائرة أو أكثر من مكتب فإنه يجب التسجيل في كل مكتب منها. ولهذا سوف نتطرق إلى ميعاد قيد الأمر بالمحافظة العقارية، حالة تعدد الحجز بتعدد الدائنين وكيفية مباشرتهم لإجراءات الحلول، ثم كيفية التسجيل.

**1) ميعاد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية:** إن ميعاد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية نجده محدد بنص الفقرة 03 من المادة 725 من ق إ م إ المذكور أعلاه، بأنه يتم إيداع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع له العقار لقيدته<sup>(1)</sup>، وهذا الميعاد هو ميعاد ناقص يجب أن يتخذ الإجراء خلاله، غير أن المشرع لم يرتب أي أثر على تجاوزه فإنه يعتبر مجرد ميعاد تنظيمي، ومن المستحسن أن يبقى كأجل تنظيمي تفادياً للإطالة في الإجراءات<sup>(2)</sup>.

**2) حالة تعدد الدائنين بالحجز:** في حالة تعدد الدائنين وقيام كل واحد منهم بإجراءات الحجز العقاري أي استصدار أمر الحجز وتبليغه قيده، فهل في إتمام هذه الإجراءات أية أفضلية على بعضهم البعض.

الحجز له أثر سلبي لأنه ليس حجة على الكافة كالعقد الرسمي بل آثاره تقتصر على أطراف خصومة التنفيذ، أيضاً أسبقية أي دائن على الآخر لا تمنحه أي أولوية، لأن حق الأولوية والتتبع تمنحهما الحقوق العينية التبعية، وكل ما يمنحه الحجز هو الأسبقية في مباشرة الإجراءات فالدائن الذي يقوم بالقيد قبل الآخرين له أسبقية تنحصر في مباشرته لإجراءات الحجز العقاري، بمعنى آخر هو الذي يتولى إعداد قائمة شروط البيع وتقديمه طلب لقاضي البيوع بتحديد جلسة الاعتراضات، وجلسة المزايمة ويتولى تبليغ أطراف التنفيذ والعامه<sup>(3)</sup>.

(1) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 284.

(2) - تنص المادة 60 من ق إ م إ على أنه: "لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلاً، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه".

(3) - الوافي فيصل، سلطاني عبد المنعم، المرجع السابق، ص 103.

ولقد عالجت المادة 727 من ق إ م إ حالة تعدد الدائنين بأنه في حالة قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ثم ظهر دائن آخر بيده سند تنفيذي تجاه نفس المدين وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائن الحاجز، ثم التوجه إلى السيد رئيس المحكمة من أجل استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع الدائن الحاجز الأول، ويصبح من تاريخ القيد طرفاً في إجراءات التنفيذ، والحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجوز أخرى عليه ذلك أن توقيع الحجز على مال المدين لا يخرج من ملك المدين فلا يمنع دائني المدين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة، فإذا أراد دائن آخر توقيع حجز على نفس العقار فإنه لا يمضي في إجراءات مستقلة بل يتدخل في الإجراءات السابقة عملاً بالقاعدة "الحجز على الحجز لا يجوز"<sup>(1)</sup>.

ويقوم المحضر القضائي بإجراءات الشطب والتي تكون نتيجة رفع الحجز الذي يتم عن طريق رفع دعوى إستعجالية طبقاً لنص المادة 641 من ق إ م إ التي تنص على: "يجوز للمحجوز عليه أن يطلب بدعوى استعجالية في أية حالة كانت عليها الإجراءات، تقدير مبلغ من النقود أو ما يقوم مقامه، يودعه بأمانة ضبط المحكمة يبقى على ذمة الوفاء للحاجز. يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المال المودع لفائدة الدائن وحده عند الإقرار له به أو بحكم له بثبوته".

كما يمكن رفع الحجز عن طريق دعوى موضوعية وفق قاعدة الذي يملك الأصل يملك الفرع، أو بالإيداع والتخصيص طبقاً لنص المادة 640 من ق إ م إ التي تنص على أنه: "يجوز للمحجوز عليه أو من يمثله في أية حالة كانت عليها الإجراءات، قبل مباشرة البيع أو أثناءه وقبل رسو المزاد، إيداع مبلغ من النقود يساوي الدين المحجوز من أجله والمصاريف. يودع هذا المبلغ بين يدي المحضر القضائي أو بأمانة ضبط المحكمة التي يباشر في دائرة اختصاصها التنفيذ مقابل وصل. يترتب على هذا الإيداع زوال الحجز عن الأموال المحجوزة وانتقاله إلى المبلغ المودع الذي يبقى خالصاً للدائن الحاجز دون مزاحمة بقية الدائنين له في ذلك. إذا وقعت حجوز أخرى على أموال المدين بعد الإيداع<sup>(2)</sup>، فلا يكون لها أثر في حق الدائن الذي

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 233.

(2) - المرجع نفسه، ص 233-234.

خصص له هذا المبلغ".

**3) كيفية قيد أمر الحجز:** يتم إيداع أمر الحجز من طرف المحضر القضائي بمصلحة الشهر العقاري التابع له العقار، وهذا ما جاء ذكره في المادتين 725 فقرة 3 المذكورة سابقا والمادة 728 من ق إ م إ الآتي نصها: " يجب على المحافظ العقاري، قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز، خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول. تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم"<sup>(1)</sup>.

ومعنى القيد: هو نقل بيانات مستخرجة من المحرر، وتدوينها في سجل خاص، هذه البيانات يقدمها الشخص الذي يريد القيام بالقيد في القائمة، والقيد يتم طبقا لنص للمرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. كما أوجبت المادة 728 من ق إ م إ على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع بعد ذكر تاريخ وساعة إيداعه وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) وأنه طبقا للمرسوم أعلاه المحافظ العقاري له أن يرفض الإيداع، بل أنه حتى إذا قبله له أن يرفض إجراء شهر الأمر وهذا طبقا لنص المادة 101 من المرسوم 76-63.

ويلاحظ من خلال المادة 92 من المرسوم 76-63 أن إشهار أمر الحجز يستوجب لزوما الإيداع الذي يتم بصورتين رسميتين أو نسخ للعقد، ويرجع المحافظ العقاري واحدة من هذه الصور أو النسخ بعد أن يؤشر عليها وبهذه التأشير يثبت تنفيذ إجراء الإيداع، والمحافظ العقاري له الحق في رفض الإيداع، إذا لم تتوفر الموجبات التي حددتها المادة 100 من نفس المرسوم كأن لا يجري المحضر القضائي تعيين للعقارات محل الحجز وذلك بعدم تحديد مساحتها أو حدودها. أما إذا قبل الإيداع فإنه يذكر تاريخ وساعة إيداع أمر الحجز بعد ذلك تأتي مرحلة ثانية هي مرحلة شهر الأمر وذلك بمراجعة محتوى أمر الحجز والوثائق المرفقة به وعندما لا تكشف التحقيقات أي سبب للرفض فإن إجراء شهر الأمر يتم.

(1) - عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 95.

وفي حالة تقدم دائن آخر بياشر التنفيذ على ذات العقار ويريد قيد أمر بالحجز آخر، هنا المحافظ العقاري يؤشر على المحضر الأول في الهامش بالحجز الجديد ويبين اسم ولقب وموطن الدائن الجديد ومقر المجلس القضائي الذي سيتم البيع في دائرته كما يؤشر على هامش الأمر الجديد وذلك بذكر القيد السابق.

وما جاء في نص بالمادة 727 فقرة أخيرة أنه: "... لا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصدر أمر مخالف"، وعليه يكون المشرع الجزائري قد اشترط أن يكون الشطب بموجب أمر قضائي، والشطب يتم بنفس الطريقة التي تم بها التسجيل، أي إيداعه وشهره، وهنا نفترض حالتين: 1- أن يكون الشطب بعد أن يتنازل الدائن عن دينه فهنا لاستطيع أن يعاود إجراءات الحجز لسقوط حقه بالتنازل عنه. 2- أن يكون تنازله عن الشهر دون الحق وهنا يمكن أن يعاود إجراءات التنفيذ ويقيد حجز ثاني.

وبذلك فالشطب يتم بواسطة القضاء وهذا عند انقضاء الدين بأي سبب من أسباب الانقضاء كالوفاء أو المقاصة أو إتحاد الذمة أو التقادم، وأن الشطب قد يكون من الدائن الحاجز نفسه كما يمكن للمدين أن يطلب رفع الحجز وبالتالي شطبه على مستوى المحافظة العقارية. ومن كل ما تقدم نجد أن الحجز العقاري يرد على العقارات التي لها سندات قانونية ومشهرة بالمحافظة العقارية كون الإجراءات المتبعة في هذا الحجز تستوجب أن يكون العقار مملوك للمدين بسند قانوني مشهر، ودون ذلك لا يمكن أن يقبل المحافظ العقاري أي قيد أو شهر لحجز عقار يعتبر غير موجود قانونا، إلا أن المشرع قد أقر بالحجز الذي يرد على العقارات غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ<sup>(1)</sup>، وهذا ما ورد ذكره في نص المادة 766 من ق إ م إ<sup>(2)</sup>.

(1) - نور الدين بلقاسمي، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية، ص 98.

(2) - تنص المادة 766 ق إ م إ على: "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني...".

## المطلب الثاني

## الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على عقار

بالإضافة إلى الشروط الشكلية المطلوبة لتوقيع الحجز التنفيذي، أوجب المشرع شروط أخرى متعلقة بموضوع التنفيذ أي شروط تخص العقار محل التنفيذ والمتمثلة في وجوب التأكد من عدم كفاية المنقولات (الفرع الأول)، وأن يكون العقار موضوع الحجز قابلا للحجز عليه (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

## عدم كفاية المنقولات

تنص المادة 721 فقرة 01 من ق إ م إ: "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها".

فطبقا لهذه المادة فإنه لا يجوز للدائن صاحب السند التنفيذي مباشرة إجراءات الحجز التنفيذي على عقارات المدين، إلا إذا أثبت عدم كفاية المنقولات المملوكة لمدينه للوفاء بكامل الدين<sup>(1)</sup>، فعدم كفاية منقولات المدين أو عدم كفايتها يعتبر شرط جوهرى للمرور إلى الحجز على عقارات المدين، كما أن المشرع الجزائري إشتراط في العقار المراد إيقاع الحجز عليه أن تكون قيمته كافية لسداد جزء من قيمة الدين والمصاريف، وإذا كانت قيمة العقار لا تغطي قيمة التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه<sup>(2)</sup>.

(1) - عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 90.

(2) - الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص 100.



## الفرع الثاني

## أن يكون العقار قابلا للحجز

الأصل أن كل عقارات المدين صالحة لأن تكون محل للحجز من طرف الدائن، وبذلك يجوز الحجز على جميع الأراضي مهما كانت طبيعتها، سواء كانت أراضي زراعية أو معدة للبناء، كما يجوز الحجز على المباني سواء كان الحجز على المبنى كله أو جزء منه أو على وحدة من وحداته، سواء كان العقار مفزرا أو مشاعا<sup>(1)</sup>.

كما يجوز توقيع الحجز على الحقوق العينية العقارية، كحقوق الرهن أو الانتفاع الواقعان على عقار، لأن حكمهما يأخذ حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية<sup>(2)</sup>.

غير أنه لا يجوز على حق السكن أو حق الاستعمال، لأن هذين الحقين يمنحهما مالك العقار لإعتبار الصفة الشخصية لصاحبهما، وعليه لا يجوز الإضرار بالمالك ببيعهما لشخص آخر. ولا يجوز أن ينصب الحجز التنفيذي على حق الارتفاق منفصلا عن العقار المخدم، أو أن يرد على الحقوق العينية التبعية الواردة على العقار لحق الرهن الرسمي منفصلة عن الحق المضمون<sup>(3)</sup>.

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 217.

(2) - عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 279.

(3) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 218.

## المبحث الثاني

### إجراءات بيع العقار المحجوز

تتشابه بإجراءات البيع للمال المحجوز والقواعد التي تحكمه، سواء وقع الحجز على منقول أو العقار في يد المدين أو الغير، وياعتبار أن امتلاك العقار يتم عن طريق البيع فالأصل في عقد البيع كغيره من العقود يتم برضا طرفيه البائع والمشتري، إلا أن البيع قد يتم في حالات معينة على يد القضاء جبرا على البائع وأبرز هذه الحالات عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من المحضر القضائي القائم بالتنفيذ الحجز على أموال مدينة وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها.<sup>(1)</sup>

لذلك ولكون أن أحكام البيع الجبري تتسم بأحكام إجرائية وأخرى موضوعية فالبيع الجبري يخضع لإجراءات سابقة لجلسة البيع نتطرق إليها في المطلب الأول وإجراءات متبعة أثناء جلسة البيع في المطلب الثاني.

### المطلب الأول

#### إعداد العقار للبيع

إن الهدف والنتيجة المرجوة من الحجز على العقار هو بيعه بالمزاد العلني لاستيفاء الدائن لديه، وللوصول لهذه النتيجة لا بد من إتباع الإجراءات والقواعد التي رسمها القانون وحددها، ذلك أنه بعد إعداد العقار المحجوز يتم بيعه بالمزاد العلني باعتماد أكبر عطاء يقدم، وتنتهي المزايدة برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء والذي يصدره بشأنه حكم رسو المزاد، بذلك المشرع الجزائري قد حدد إجراءات قبلية يجب إتخاذها قبل جلسة البيع بالمزاد العلني لذلك سنبين هاته الإجراءات فيما يلي:

### الفرع الأول

#### تحرير قائمة شروط البيع وتبليغها

فبيع المال المحجوز يجب أن يتم دائما بإتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك طبقا للمادة 737 من ق إ م إ كما سلف ذكره.

(1) - علي هادي العبيدي، البيع الجبري للعقار، مجلة الشريعة والقانون، العدد الثامن والعشرون، 2006، ص 410

غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو أي طرف في الحجز بطلب إلى رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمر على عريضة بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني غير أن هذا الأمر لا يصدر إلا بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه تم الفصل في جميع ما تقدم من اعتراضات وملاحظات تطبيقاً للمادة 747 من ق إ م إ والأصل أن البيع الجبري بالزاد العلني يجري بمقر المحكمة، إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراءه في مكان آخر وذلك بناء على طلب يتقدم به الدائن الحاجز أو المدين أو من كل ذي مصلحة،<sup>(1)</sup> وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان، ويتم بيع العقار في الجلسة المحددة لذلك دون أن يسبقه طلب للبيع.

ويتعين تقديم الطلب كما بيناه أعلاه أمام رئيس المحكمة المختص إقليمياً بصفته قاضي الذي يصدر الأوامر المتعلقة ببيع العقار، وتقديم الطلب إجراء جوهري رغم عدم نص المشرع بصريح العبارة على الأثر المترتب عن تخلفه فتطبيقاً للقواعد العامة يمكن إبطال الإجراءات إذا ما تم البيع بدون تقديم الطلب، لأن عدم القيام بالإجراء يعني عيب لحق العمل القانوني، فرغم أنه سبق تحديد جلسة البيع فإن القانون يستلزم لكي تجري المزايدة أن يطلب ذلك أحد أطراف التنفيذ، فليس للقاضي أن يجري البيع في البيع المحدد له من تلقاء نفسه وإلا وقع هذا البيع باطلاً وذلك لأن المشرع يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو لانتظار وقت أكثر ملائمة للبيع.

### الفرع الثاني

#### تقديم الاعتراضات وطلب وقف بيع العقار

يقصد بها وجود أسباب جديدة وجدية تالية لجلسة الاعتراضات وسابقة على جلسة المزايدة، وتؤدي هذه الأسباب إما لوقف البيع إلى غاية زوالها بالفصل بأحكام، بعدها يتقدم طالب التنفيذ بطلب بيع العقار وتحديد جلسة المزايدة من جديد، وإما بالتأجيل إلى جلسة أخرى يحددها حكم التأجيل،<sup>(2)</sup> وبالتالي هذه الطوارئ والأسباب لا تخرج عن أمرين:

(1) - أحلام ربحاني، الحجز التنفيذي العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2009-2010، ص 34.

(2) - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 70.

أولاً- تأجيل البيع: نصت المادة 753 فقرة 2 من ق إ م إ أنه "يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية، لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض"<sup>(1)</sup>.

وعليه فطبقاً لنص المادة قد تحدث طوارئ تؤدي إلى تأجيل جلسة البيع ومن بين هذه الطوارئ نجد حالة عدم تقدم أي أحد بأي عرض، أو في حالة إذا ما كانت العروض غير كافية نجد أن القاضي يأمر بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى، ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد الأسباب التي قد تؤدي إلى تأجيل المزايمة على خلاف التشريعات الأخرى، بل اكتفى بالقول إذا كانت أسباب جدية حسب المادة المذكورة أعلاه، وترك أمر تقديرها إلى سلطة القاضي، ويمكن جمع الأسباب المؤدية للتأجيل فيما يلي:

1- يجوز للقاضي الحكم بالتأجيل بناء على طلب من ذي مصلحة إذا قدم سبباً قوياً في ذلك واقتنع برجاحة الأسباب التي يبني عليها الطلب كأن يكون المدين في سبيله للوفاء أو أن يكون الزمان المحدد للبيع غير مناسب، وللمحكمة أن ترفض طلب التأجيل إذا لم يحتوى هذا لطلب بما يبرر سبب طلب التأجيل.

2- إذا أمر القاضي عند فصله في الإشكال المتعلق بإجراء من الإجراءات التمهيدية للبيع بإعادته كالأمر بإعادة الإعلان عن البيع.

3- ما حددته المادة 753 من ق إ م إ إذا لم يتقدم للشراء أي أحد أو ما قدم من العروض غير كاف فإنه يحكم بتأجيل المزايمة.

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن ثلاثين يوم من يوم الجلسة التي يتقرر فيها التأجيل، ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وفق إجراءات البيع بناء على اتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لأسباب تستوجبها أحكام القانون، والحكم الصادر في طلب تأجيل البيع لا يقبل الطعن فيه بأي طريق وليس هناك ما يمنع إعادة تأجيل البيع كلما اقتضت مبررات التأجيل، ويمكن تأجيل البيع إذا لم يتقدم أي مشتري للمزايمة، وفي هذه الحالة يجب إنقاص العشر من الثمن الأساسي مرة بعد مرة كلما اقتضى الحال<sup>(2)</sup>.

(1) - نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص 77.

(2) - سليمان بوقندورة، البيوع العقارية الجبرية والقضائية، إجراءاتها وأثارها الناقل للملكية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقوانين ذات الصلة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 167.

ثانيا- وقف البيع:الوقف شبيه بالتأجيل لأن كليهما مبني على أسباب موجبة له إلا أنهما يختلفان من حيث كون الوقف لا يتم غالبا فيه تحديد المدة على عكس التأجيل فالحكم القاضي به يحدد جلسة البيع، والوقف قد يكون إجباري أو قد يكون جوازي.

### 1- الوقف الإجباري: ومن أسباب الوقف الإجباري للبيع ما يلي:

إذا تم التنفيذ بموجب حكم خال من الصيغة التنفيذية.

- تخلف أي شرط جوهري لإجراء التنفيذ يوجب حتما الوقف.

إذا طعن في الحكم المنفذ به بالنقص وقضت المحكمة بوقف التنفيذ مؤقتا.

- إذا طعن بالتزوير في السند الذي يتم التنفيذ به وأمرت المحكمة بإجراء التحقيق في التزوير.

-إذا كان البائع الذي باع العقار للمنفذ عليه قد رفع دعوى الفسخ لعدم سداد الثمن أو المقايض وكان قد رفع اعتراضا على قائمة شروط البيع قبل جلسة الاعتراضات.

- إذا كان هناك حكم يوقف إجراءات التنفيذ لأي سبب.

- إذا كان هناك شخص من الغير يدعي ملكية العقار المنفذ عليه ورفع دعوى استحقاق

وبطلان لإجراءات التنفيذ عليه، ففي هذه الحالة يتعين على قاضي البيوع وقف البيع.

هاته الحالات لم ينص عليها القانون صراحة وهي على سبيل المثال، بل إعمالا للقواعد العامة فانه متى تحققت هذه الأسباب وتأكد القاضي منها لم يكن أمامه سوى الأمر بوقف البيع.

### 2-الوقف الجوازي: وحالات الوقف الجوازي غير محددة فيجوز لقاضي البيوع أن يوقف

إجراءات التنفيذ<sup>(1)</sup> إذا طلب منه ذلك ورأى وجاهة السبب وجديته ومن أمثلة ذلك أن يرفع

المدين منازعة أو يطلب أن يوقف التنفيذ بناء على عرض جدي بالوفاء كأن يتم الإيداع

والتخصيص أو أن يكون طلب الوقف مؤسسا على سبب يتعلق بالنظام العام أو إذا كانت حالة

وقف البيع بالنسبة لباقي العقارات المحجوزة عليها إذا كانت قيمة احدهما تكفي للوفاء بكافة

حقوق الدائنين الحاجزين. والحكم بالوقف لا يعني زوال الحجز لكنه وقف للإجراءات مؤقتا

بالنسبة لباقي العقارات فقد لا يكفي ثمن العقار أو بعض العقارات التي بيعت للوفاء بحق

الدائنين فيكون لهم متابعة الإجراءات التنفيذية على العقارات التي أوقفت إجراءات البيع بالنسبة

لها، وإذا حكم القاضي بوقف البيع ثم زال السبب الموجب للوقف أيا كان نوعه جاز لذوي

المصلحة التقدم بطلب تحديد جلسة البيع.

(1)- سليمان بوقندورة ، المرجع السابق، ص166.

### الفرع الثالث

#### الإعلان عن البيع بالمزاد العلني

يعد الإعلان عن البيع من الإجراءات المهمة التي من شأنها التمهيد لإجراء عملية البيع في الزمان والمكان المعينين، والهدف من هذا الإجراء هو تحقيق مبدأ العلنية بإعلام الجمهور بالمعلومات الأساسية عن البيع ودعوة الراغبين في الشراء للحضور والاشتراك في المزايمة، وعليه فهو يعد أحد العوامل الرئيسية التي تسهم في نجاح عملية البيع.

وحتى تتعدّد جلسة البيع بالمزاد العلني، لا بد من أن يسبقها إعلان عن البيع الذي يقوم به المحضر القضائي وهو نوعان: إعلان خاص ويكون لأطراف خصومة التنفيذ، وإعلان عام يكون للجمهور الراغبين في الشراء.

**أولاً: الإعلان الخاص:** توجب المادة 747 من ق إ م إ على المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني في مهلة ثمانية (08) أيام على الأقل قبل انعقاد جلسة المزايمة، دون أن تنص على الجزاء المترتب في حالة عدم إخبارهم بهذا الموعد<sup>(1)</sup>، والمبدأ أن هؤلاء الأشخاص لا يحتاجون لمعرفة تاريخ البيع أو حتى شروطه ذلك أن التبليغ الموجه إلى أطراف التنفيذ أو الأشخاص الذين حددتهم المادة 740 من ق إ م إ يغني عن إعلامهم لاحقاً بجلسة البيع، لأن البيع يتضمن تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني، ويكون هذا الإعلان متى أوقف البيع، بعد تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع والإجراءات السابقة الخاصة بعملية البيع.

**ثانياً: الإعلان العام:** بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم ومكان البيع يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، ولكي يزيد عدد المشاركين في المزايمة، يقع التنافس بقصد الوصول إلى أعلى سعر للبيع<sup>(2)</sup>، وقد ألزمت المادة 749 من ق إ م إ المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع يتضمن البيانات التي يتضمنها مستخرج البيع والمحدد بنفس المادة المذكورة أعلاه موقعا منه في آجال ثلاثين (30) يوماً على الأكثر وعشرين (20) يوماً على الأقل من تاريخ حلول جلسة المزايمة، وذلك عن طريق النشر والتعليق،

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 160.

(2) - نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2003، ص 658.

- الذي يكون على نفقة طالب التنفيذ ويتضمن هذا المستخرج المراد إعلانه بيانات محددة بالمادة 749 من ق إ م إ هي:
- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد، وموطن كل منهم.
  - تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع: وهذا بوصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه.
  - الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري: لقد بينا سابقا أن الثمن الأساسي هو الذي يمثل قيمة العقار ويبدأ به البيع بالمزاد العلني وذلك بتعيين خبير مختص في العقار لتحديد قيمته وطبقا لنص المادة 739 من ق إ م إ.
  - تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
  - تعيين المحكمة التي يجرى بها البيع أو أي مكان آخر للبيع.
- وبهذا فإن الإعلان عن البيع بالمزاد العلني للحضور يتم عن طريق التعليق والنشر ويثبت بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل لذلك، وحدد المشرع بموجب المادة 750 من ق إ م إ، الأمكنة التي يتم التعليق والنشر بها وهذا لكي يحقق الإعلان أغراضه ينبغي أن يحصل بطريقة من شأنها إعلام أكبر عدد من الجمهور للبيع وهاته الأمكنة هي:
- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة (مباني أو أراضي)، فإذا كان العقار أرضا جرداء يكون التعليق على لوحة وتثبت على الأرض المراد بيعها.
  - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز وهذا بالنشر في إحدى الصحف اليومية.
  - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
  - في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
  - في الساحات والأماكن العمومية.
  - في أي مكان آخر يحتمل أن يضم جلب أكبر عدد من المزايدين<sup>(1)</sup> مثلا على أبواب الملاعب والأسواق والبريد...إلخ.

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 252.

وبالتالي نجد أن الإعلان عن البيع يتم بالنشر في جريدة يومية وبالتعليق في الأماكن المذكورة أعلاه، ولم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يفيد بجواز التصريح بنشر إضافي وذلك لضمان حضور أكبر عدد من المزايدين أو التصريح بتضييق نطاق النشر والذي يهدف إلى الاقتضاء في المصاريف القضائية ما دام أن المصلحة من النشر والتعليق قد تحققت.

**ثالثاً: دعوى إلغاء إجراءات النشر والتعليق:** لم ينص القانون صراحة على مدى جواز الطعن في الإعلان، وبطلانه إذا ما تخلف شرط من الشروط المحددة قانوناً في إجراءات الإعلان وترتب عليه عيب عدم تحقق الغاية منه وتم إثبات ذلك، أجازت المادة 751 من ق إ م لكل من الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز والمدين المحجوز عليه وكذا الحائز أو الكفيل العيني إن وجد تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختص لإلغاء إجراءات النشر والتعليق وذلك عن طريق عريضة خاصة بذلك وهذا قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة (03) أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهم في تقديم هذا الطلب، وبالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط المطلوبة<sup>(1)</sup>.

أما إذا قدم الطلب ضمن الآجال فيتم الفصل فيه في جلسة البيع وقبل افتتاح عملية البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف القاضي رئيس الجلسة، أما إذا قدر أن إجراءات الإعلان لم تحترم فعلاً يقرر إلغائها، ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة<sup>(2)</sup> ويأمر بإعادة الإجراءات على عاتق المحضر القضائي لأنه المتسبب في ذلك، أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً.

إلا أنه وقبل افتتاح جلسة البيع نصت المادة 752 من ق إ م على الإعلان عن تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي والتي فصل فيها بموجب أمر على عريضة بطلب من هذا الأخير أو من أحد الدائنين والتي ينوه عنها في حكم رسو المزاد لاحقاً.

**رابعاً: ميعاد الإعلان:** لكي يحقق الإعلان عن البيع أغراضه ينبغي أن يتم في موعد مناسب، فالموعد المناسب هو ذلك الموعد الذي يحقق التوازن بين مصلحتين: مصلحة الراغبين في الشراء التي تستدعي اشتراط حصول الإعلان قبل اليوم المحدد للبيع بفترة مناسبة، ويتمكن

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 163.

(2) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 252.



الشخص الراغب في الشراء من التفكير والاستعداد للشراء، والمشرع الجزائري في المادة 749 من ق إ م إ بتحديد الميعاد بثلاثين (30) يوما على الأكثر وعشرين (20) يوما على الأقل قبل تاريخ جلسة المزايمة.

## المطلب الثاني

### بيع العقار بالمزاد العلني

يراد بالمزايمة العملية التي يعرض فيها المزاد بالزيادة في الثمن،<sup>(1)</sup> وتجري المزايمة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي (يسمى قاضي البيوع العقارية) الذي يعين لهذا الغرض، لذلك ولأجل افتتاح المزايمة أوجب توافر شروط معينة للاشتراك في المزايمة، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الأول بعدها نعالج الإجراءات المقررة قانونا لإجراء المزايمة في فرع ثان.

### الفرع الأول

#### المزايمة

#### أولاً: شروط الاشتراك في المزايمة

1- أهلية الاشتراك في المزايمة: البيع القضائي كالبيع الاتفاقي عمل قانوني يتم أمام القضاء، وعليه يجب أن تتوفر في المزايد شروط صحة الرضا وهي: تمام الأهلية، خلو الإرادة من العيوب، أي أن يتمتع المزايد بأهلية التعاقد على الشراء عملاً بالقواعد العامة ففاقد الأهلية لا يجوز له الاشتراك في المزايمة، والوكيل يجب أن يكون معه توكيل خاص بالشراء، والنائب يجب أن يكون الشراء مما يدخل في حدود سلطته المخولة له بحكم القانون أو بإذن القضاء وإلا كان البيع باطلاً أو قابلاً للإبطال.

فإذا كان الراسي عليه المزاد عديم الأهلية فالعطاء المقدم منه يعد باطلاً، إلا أنه حتى إذا كان العطاء باطل فإنه بتقديم عطاء جديد من شخص يتوفر على صحة وجود الرضا (تمام الأهلية وإرادته خالية من العيوب) فإن هذا العطاء الجديد يصحح الإجراءات ولا يكون للعطاء الباطل أثر على صحة البيع.<sup>(2)</sup>

(1) - الغوثي بن ملحمة. الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الإجتهد القضائي للرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، ص 123.

(2) - فتحي والي، التنفيذ الجبري، دار النهضة العربية، مصر، 1971، ص 450.

2- الممنوعين من شراء العقار المحجوز: يوجد بعض الأشخاص يمنعهم القانون من دخول المزيدة وذلك بحكم وضعهم أو المهمة الموكولة لهم في عملية المزيدة، قد يتأثرون بدافع المصلحة ويحولون دون السير العادي للمزيدة والتوصل بها إلى أحسن الأسعار فيما لو أجاز لهم الاشتراك فيها، سواء بأنفسهم أو بواسطة أشخاص مستعارين، وإلا كان البيع الناتج عن تلك المزيدة باطلاً، وعليه فقد حددت المادة 645 من ق إ م إ الأشخاص الذين لا يحق لهم دخول المزيدة.

فحائز العقار المحجوز، يحق له دخول المزيدة شريطة أن لا يعرض ثمن أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه، وهذا ما نصت عليه المادة 925 من القانون المدني،<sup>(1)</sup> فإذا رسي المزداد على الحائز نفسه ولو كان ذلك بعد اتخاذ إجراءات التخلية اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذي رسي به المزداد أو أودعه وهذا ما جاءت به المادة 926 من نفس القانون.

يدخل ضمن ملكه المثقل بالحق الذي يجري التنفيذ اقتضاء له، وإن كان هناك رأي يرى جواز دخول الكفيل العيني للمزيدة بحجة أنه غير مسئول عن الدين، وأن جواز دخول الكفيل العيني للمزيدة بحجة انه يسأل عن مسؤولية محدودة بقيمة العقار فإن اشترى العقار ودفع الثمن لم يبقى للدائن حق عليه.

ثانياً: إجراءات المزيدة: يتولى قاضي المختص إجراء المزيدة أي البيع بالمزاد العلني مهما كانت قيمة العقار وتجري المزيدة في المكان والزمان المحددين لها<sup>(2)</sup>، وذلك بحضور الدائنين المقيدين والمحجوز عليه، لذلك وفقاً لأحكام المادة 753 من ق إ م إ فيجري البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي المعين لهذا الغرض وذلك بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك.

(1) - نصت المادة 925 من القانون المدني: "يحق للحاجز أن يدخل في المزداد على شرط ألا يعرض فيه ثمناً أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه"

(2) - عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكري العربي، الطبعة الثانية، سنة 1980، ص 227.

وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد أو بعد إخبارهم تاريخ الجلسة بثمانية (08) أيام على الأقل وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص.

إذن وفي التاريخ المحدد تتعقد جلسة البيع تحت إشراف القاضي المختص إذ يتأكد قبل الأمر بافتتاح المزاد العلني من حضور أو غياب أطراف الحجز ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي للأشخاص اللذين يوجب القانون إنذارهم وإعلان البيع بالتأكد من إتمام إجراءات النشر والتعليق، كما يفصل في طلبات إلغائها إذا ما سبق تقديمها ويتأكد من مدى توافر النصاب من المزايدين، كما يقوم بتحديد مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي.

وبعد التأكد من أن كل الإجراءات سليمة وصحيحة، يأمر القاضي الرئيس بافتتاح المزاد وينوه بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والتمن الأساسي للبيع والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة، حسب أهمية العقار، وفي كل الأحوال يجب أن يقل هذا المبلغ عن عشرة آلاف دينار (10.000 دج) في كل عرض، ومعنى ذلك أن الرئيس يحضر بعدها تبدأ جلسة المزايدة بالمناداة، ولكل شخص أن يتقدم لشراء العقار بنفسه أو بوكيل عنه شريطة أن تكون وكالته خاصة.

كما يشترط في المتقدمين للشراء أن يتوفر فيهم أهلية الاشتراك في المزايدة وأن لا يكون ممنوعاً من الشراء حسب ما تم بيانه سابقاً فيما يخص الأشخاص المحددين بنص المادة 645 من ق.إ.م.إ. ونفس المادة تجيز للدائن الاشتراك في المزاد وعليه فإن دخل المزاد و رسا عليه المزاد طبقاً للمادة 757 من ق.إ.م.إ. وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرر أن إعفائه من دفع الثمن المبيع يقرر الرئيس اعتبار دينه ثمناً للبيع، وبالتالي وبعد التحقق من كافة الشروط المطلوبة والتي يجب على القاضي التأكد منها تبدأ إجراءات البيع بالمزايدة وفقاً لما حدده القانون وتتمثل في:

**1- اعتماد العطاء الأكبر:** بعد افتتاح المزاد تبدأ العروض ويسقط العرض بعرض أعلى منه وكل عرض يكون مستقلاً تماماً عن غيره من العطاءات الأخرى، ولا يعتبر أي عرض مبني على العرض السابق عليه، وإنما يعد كل عرض في ذاته إيجاباً غير مقترن بأي شرط، ومتى حكم ببطلان العرض الأخير وجب إعادة المزاد من جديد مع عدم الاعتماد بأي عرض سابق.<sup>(1)</sup>

(1) - نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، ص 100.

وبانتهاء المزايمة يكرر الرئيس المناداة حتى إذا تأكدت المحكمة انه لم يعد ثمة من يريد الزيادة عن آخر عطاء معروض يقرر الرئيس رسو المزاد إلى المزايمة الأخير الذي عرض الثمن الأعلى بعد النداء به ثلاث (03) مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.<sup>(1)</sup>

يلتزم الراسي عليه المزاد بإيداع خمس (5/1) الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة أمام كتابة ضبط المحكمة في نفس يوم المزايمة، ويدفع باقي الثمن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وهذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 757 من ق إ م إ.

وفي حالة الحجز على عدة عقارات وترتب بيعها على التعاقد فانه يراعى ذلك في التنفيذ عند المزايمة، فإنه كان ثمن العقار الأول غير كاف للوفاء بدين الحاجزين والمصاريف القضائية انتقل إلى بيع العقارات الأخرى حسب الترتيب، ويكف القاضي عن البيع عند الحصول على القيمة المطلوبة لذلك فالبيع يتم وفقا لأحكام المادة 756 من ق إ م إ بالتتابع وحسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه بالمادة 724 من ق إ م إ وعليه وجب على القاضي المشرف على البيع التوقف عن بيع باقي العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنها تلقائيا.

أما إذا كانت هذه العقارات تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز لدى المحافظة العقارية، وإن اعتماد عطاء معين يؤدي إلى إنهاء المزايمة لأنها بهذا الاعتماد تكون قد رست على شخص معين وهو من تقدم بهذا العطاء، ويعد هذا الاعتماد بمثابة قبول للإيجاب المقدم من صاحب العطاء، وبذلك ينعقد البيع بالمزايمة من لحظة صدور الاعتماد من الشخص المكلف بإجراء المزايمة<sup>(2)</sup>.

**2- جلسات المزايمة:** لقد نص القانون على جلسات للمزايمة بنصه على جلسة للمزايمة الأولى والجديدة والمالية طبقا للمادة 754 من ق إ م إ وبين الأسباب التي قد تطرأ حتى يتم تأجيل جلسة المزايمة وهذا ما نبينه كالتالي:

**أ- في الجلسة الأولى:** عند افتتاح جلسة المزايمة فإذا تقدم المزايدين وتم عرض أكبر عطاء يرسو على من تقدم بأكبر عطاء، لكن إذا توفر سبب جدي في عدم إمكان عقد جلسة

(1) - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1991، ص 991.

(2) - علي الهادي العبيدي، المرجع السابق، ص 434.

المزايدة في التاريخ المحدد لها يمكن تأجيلها بتاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب ويؤجل البيع إما:

- بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية كقلة المزايديين وضعف العروض حسب ما ذكرته المادة 753 من ق إ م إ.

- أو إذا قرر القاضي ذلك من تلقاء نفسه لأحد الأسباب الواردة بالمادة 754 من ق إ م إ وهي:

(1) - إذا لم يتوافر النصاب من المزايديين أي حضر أقل من ثلاثة (03) أشخاص<sup>(1)</sup>.

(2) - إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي المزايدة.

(3) - إذا لم يقدم أي أحد عرض خلال الخمسة عشر (15) دقيقة.

وفي هذه الحالات يقوم الرئيس بإثبات ذلك في سجل الجلسة ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي وفي كل الأحوال يجب أن يكون هذا التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تجديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل وهذا طبقاً للمادة 755 من ق إ م إ. ويترتب على هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بذات الطريقة المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من ق إ م إ التي سبق الإشارة إليها.

ب- في الجلسة الثانية: نصت المادة 754 من ق إ م إ في فقرة 04 أنه وبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات وبنوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف القضائية ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار كما بيناه سابقاً فإذا تبين أن العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي، وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق ويكون التأجيل بأمر مكتوب خلال ثلاثين (30) يوماً على الأقل وخمسة وأربعين (45) يوماً على الأكثر من تاريخ التأجيل.

والملاحظ هنا أن المشرع لم يورد احتمال عدم تقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة كما في الفرض الأول، وبهذا فإن القاضي في هذه الحالة لا يمكنه إنقاص عشر الثمن الأساسي، ويتحتم عليه تأجيل الجلسة لتاريخ لاحق، غير أن هذا قد يؤدي للإضرار بمصالح الأطراف سواء الدائنين الحاجزين لأنه يؤخر الوفاء بمستحقاتهم وكذا بالنسبة للمدين

(1) - سليمان بوقندورة ، المرجع السابق، ص 167.

المحجوز عليه لأنه يمكن التصور أنه ولعدة جلسات قد لا يتقدم أي مزاييد لإبداء أي عرض، وهذا ما يجعل الثمن الأساسي ثابتاً في حين أن قيمة العقار تزداد بالوقت خاصة إذا علمنا أن بعض ملفات البيوع العقارية تبقى عالقة لمدة طويلة، وبهذا كان الأجدر إضافة احتمال عدم تقديم أي عرض في هذا الفرض، حتى يتمكن الرئيس من إنقاص عشر الثمن الأساسي وتأجيل البيع لجلسة ثانية.

ج- في الجلسة الموالية: يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي<sup>(1)</sup>، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له وهذا ما نصت عليه المادة 754 من ق إ م إ في فقرتها الأخيرة. وأخيراً تجدر الإشارة أنه بعد اعتماد العطاء الأكبر من الشخص الذي قدمه، يرسو عليه المزاد ويصدر القاضي حكم يسمى بحكم رسو المزاد.

### الفرع الثاني

#### صدور حكم رسو المزاد

يصدر القاضي في نهاية إجراءات المزاييدة حكماً بإيقاع البيع وفقاً للمادة 757 من ق إ م إ وهو حكم رسو المزاد، فلا يعد اعتماد القاضي العطاء على من تقدم بأكبر عرض حكماً برسو المزاد وإنما هو إجراء من الإجراءات المزاييدة يقرر به القاضي عطاء البيع الأكبر وإنهاء المزاييدة، وهذا يؤدي إلى إلزام المزاييد الراسي عليه المزاد بالثمن الذي رسا به المزاد عليه ولكن لا ينعقد باعتماد العطاء ببيع لأن انعقاد البيع على هذا الشخص لا يكون إلا إجراء لاحق، وذلك بحكم رسو المزاد لأنه النتيجة الطبيعية للمزاييدة وتترتب عدة آثار قانونية بالنسبة للراسي عليه المزاد وكذا بالنسبة للدائنين. ولهذا سنتطرق في هذا الفرع إلى تحديد القواعد القانونية التي يخضع لها حكم رسو المزاد، ثم نبحث في الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.

أولاً: القواعد القانونية التي يخضع لها حكم رسو المزاد: لا يفصل قاضي البيوع عند موالاته لإجراءات المزاييدة في خصومه بالمعنى الحقيقي للكلمة، وإنما هو يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد فالمشرع شاء أن تتم إجراءات المزاييدة عند نزع ملكية العقار جبراً عن صاحبه تحت إشراف القضاء ورقابته إمعاناً في المحافظة على الثروة العقارية ورعاية لمصالح أصحاب الشأن

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 255.

وضمامنا لخلو الإجراءات من الشوائب التي قد تؤدي إلى بطلانها وانهيارها، ولهذا فحكم رسو المزاد لا يعد حكماً فاصلاً في خصومة قضائية وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع، وإثبات إيقاعه وهو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية.<sup>(1)</sup> وقبل التطرق إلى القواعد التي تحكم حكم رسو المزاد تعين تبيان الطبيعة القانونية له.

### ثانياً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد:

في الواقع هناك اختلاف في تحديد الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات، ونجد أن المشرع الجزائري قد رفع اللبس في خصوص هذا، أين ميز حكم رسو المزاد على باقي الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية وذلك بما يلي:

**1- أحكام رسو المزاد نهائية وملزمة:** جعل المشرع الحكم الصادر برسو المزاد تصدر نهائية في الدرجة الأولى وهي قابلة للتنفيذ فور صدورها، حيث تمهر بالصيغة التنفيذية للقيام بشهرها وتنفيذها على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 07 من ق إ م إ، وهم المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس، وهي ملزمة لهم ولكل الأطراف وهذا طبقاً للمادة 764 من ق إ م إ.<sup>(2)</sup>

**2- عدم قابلية حكم رسو المزاد للتبليغ:** لا يجوز تبليغ حكم رسو المزاد للأطراف ويجب فقط دون تبليغها لأحد مهما كانت صلته بالعقار.

**3- عدم قابلية حكم رسو المزاد لأي طعن:** على غرار الأحكام الصادرة في أول درجة التي تقبل الطع فيها سواء بطرق الطعن العادية والغير عادية فإن الحكم برسو المزاد لا يقبل الطعن بأي طريق من طرق الطعن وهذا طبقاً لنص المادة 765 من ق إ م إ التي شهرها تنص: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن"<sup>(3)</sup>.

**حق الضمان والرجوع إلى الدائنين:** تنص المادة 385 من القانون المدني "لا ضمان للعيب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد" إن المحكمة من هذه القاعدة هي أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع،

(1) - يوسف نجم جبران، طرق الاحتياط والتنفيذ، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، بيروت، باريس 1981، ص 621.

(2) - نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص 95-96.

(3) - المرجع نفسه، ص 96.

وطبقا لنص المادة 379 من القانون المدني فان البائع لا يضمن العيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع.

كما أن المشرع الجزائري لم ينص على ضمان التعرض ولم يورد بشأنه أية أحكام كون البيع الجبري يرتب نفس آثار البيع الاختياري وعليه لا يستطيع الراسي عليه المزداد الرجوع بدعوى ضمان العيوب الخفية على المحجوز عليه لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علنيا بعد الإعلان عنها تحت إشراف القضاء وكل ذلك كفيل بفضح أي عيب خفي في العين المباعة بعكس ما هو مقرر في البيع الرضائي إذ يقوم حق الضمان على أساس الإرادة وهذا ما تقرره المادة 384 من القانون المدني.

ولذلك فقد سكت المشرع الجزائري عن أنواع الضمان وقانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع أحكاما خاصة في البيوع الاختيارية والعادية، فيضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع في المبيع كله أو بعضه، ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه طبقا لنص المادة 371 من القانون المدني. إذن بعدما تطرقنا إلى كيفية إجراء بيع العقار المحجوز بالمزايدة العلنية وأن الشخص الذي يتقدم بأكبر عطاء هو الذي يرسو عليه بالمزاد ويلتزم بدفع الثمن مقابل تسليم العقار المحجوز إلا أنه قد يتخلف المشتري الراسي عليه بالمزاد عن دفع الثمن أو التزاماته المذكورة سابقا، ففي هذه الحالة يرى المشرع إعادة بيع العقار وبطلان حكم رسو المزاد بأثر رجعي وهذا ما يطرح إشكاليات تطبيقية كثيرة خاصة من الناحية العلمية.

### الفرع الثالث

#### **إعادة بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع**

لقد بينا أن بيع العقار بالمزايدة ينعقد باعتماد العقار، إلا أنه بالنظر للطبيعة الخاصة لهذا البيع، فهو يخضع لنظام قانوني يختلف بعض الأشياء عن النظام القانوني الذي يخضع له البيع العادي<sup>(1)</sup>، ومن أبرز أوجه الاختلاف أن آثار هذا البيع لا تكون نافذة من وقت انعقاده باعتماد العطاء، إنما تكون كذلك من وقت صدور الحكم القضائي بإيقاع البيع، وذلك باستثناء الالتزام بدفع الثمن والمصاريف الذي يجب أن ينفذ فور انعقاده لذلك فإن إعادة بيع العقار تكون في حالتين:

(1) - محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 256.



- حالة إعادة البيع على ذمة الراسي عليه بالمزاد بسبب عدم قيامه بتنفيذ شروط رسو المزاد.
- حالة إعادة البيع على ذمة عارض زيادة السدس بتوفر شروط حددها القانون، وهنا فالمشرع أدرج هذه الحالة رغبة منه في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار. (1)

كما أنه وبصدور حكم رسو المزاد ينقضي الحجز وتنتقل كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع، وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة إليهم وهي مرحلة التوزيع، وبهذا يستوفي الدائنون حقوقهم من هذه الحصيلة. وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى الحالات التي سيتم بموجبها إعادة بيع العقار وتوزيع حصيلة البيع.

### أولاً: إعادة بيع العقار بالمزاد العلني

قد يتخلف الراسي عليه المزاد عن تنفيذ التزاماته المترتبة على رسو المزاد، ففي هذه الحالة يرى المشرع ضرورة إعادة البيع مجدداً على ذمته، كما أن المشرع اعتمد طريقة إعادة البيع على ذمة من يعرض زيادة سدس الثمن الذي رسا به المزاد الأول على الأقل حتى يصل بها العقار إلى أعلى ما يمكن أن يصل إليه من ثمن مرتفع رعاية منه لمصلحة المدين ودائنيه منها ببيع العقار بثمن بخس.

**ثانياً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه بالمزاد:** المقصود بهذا النظام هو بيع العقار الحاصل للمشتري المتخلف عن التزامه وإعادة بيعه بغير اتخاذ إجراءات تنفيذ مبدئية.

فإذا لم يقم الراسي عليه المزاد بتقديم الالتزامات التي ترتبت على عاتقه برسو المزاد (2) والمتمثلة في إيداع باقي الثمن الراسي عليه المزاد والرسوم والمصاريف خلال أجل أقصاه ثمانية أيام أمام أمانة ضبط المحكمة الجاري بها البيع، ويبقى هذا الإخلال مستمرا حتى بعد اعذاره بالدفع، يعاد البيع على ذمته بمزايدة جديدة وحكم جديد، ذلك طبقاً للمادة 757 من ق.إ.م.إ. بنصها على أن الراسي عليه المزاد يجب أن يدفع 1/5 الثمن والمصاريف والرسوم حال انعقاد الجلسة على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام، فإذا لم يقم بإيداعه كاملاً يتم اعذاره بالدفع خلال خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع على ذمته.

لذلك نلاحظ أن المشرع حسب المادة 757 المذكورة أعلاه لم يبين ما هو الثمن الذي تبدأ به المزايدة عند إعادتها هل هو الثمن الأساسي، أم الثمن الذي رسا به المزاد على المتخلف عن

(1) - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 435.

(2) - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 586.

الدفع؟ لذلك فالأرجح أن تبدأ هذه المزايدة بالثمن الذي رسا به على المتخلف عن الدفع وذلك لسببين:- الأول أن عبارة (وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته) ترجع أن تكون الإعادة على أساس الثمن الذي رسا به عليه المزداد.<sup>(1)</sup>

- والثاني أن اعتماد الثمن الأساسي عند إعادة المزايدة قد يسبب عودة إلى الوراء في إجراءات البيع، وبالتالي إطالة إجراءات التنفيذ.

ويتبع في إعادة البيع نفس الإجراءات المنصوص عليها سابقا، فيحدد تاريخ للبيع ويعلن للجمهور بإجراءات نشر جديدة، ويتم البيع عن طريق المزاد العلني.

ولكن هذه الحالة لم يوردها المشرع الجزائري ولم يشير إليها رغم احتمال ورودها ووقوعها في الميدان، فان لم يودع من يعتمد القاضي عطاءه كامل الثمن يجب عليه إيداع 1/5 خمس الثمن وأعيدت المزايدة فورا على ذمته في ذات الجلسة على أساس الثمن الذي كان قد رسا به. ومعنى إعادة المزايدة هو إعادة المزايدة على ذمة الراسي عليه بالمزاد وأن تعاد على أساس الثمن الذي التزم هو به، وليس على أساس الثمن الأساسي وعلى تقدير أنها استمرار واستكمال للمزايدة وهي بالتالي لا تتطلب لإتمامها أن يطلب البيع أحد أصحاب الشأن.

ويترتب على إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف عن تنفيذ شروط حكم رسو المزاد وبيع العقار في جلسة ثانية إلى شخص آخر عدة آثار تتمثل في:

أ- إلزام المزايد المتخلف بفارق الثمن في حالة النقصان إذا قل ثمن رسو المزاد الثاني عن ثمن رسو المزاد الأول دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا بيع العقار بثمن أعلى وذلك بعد استفتاء الدائنون حقوقهم، ومرجع إلزام المزايد المتخلف بفارق ثمن.

على أساس مسؤوليته في عدم تنفيذ التزامه بموجب حكم رسو المزاد وسحب العرض الذي تقدم به بعد اعتماده.

وان كان قانون الإجراءات المدنية القديم رتب على رسو المزاد في البيع الجديد أن يبطل بأثر رجعي مرسى المزاد الأول، فان قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على مثل هذا الحكم، وقد رتب أغلب التشريعات كالقانون المصري على إعادة بيع العقار بمزايدة جديدة فسخ

(1) - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص440.

البيع الأول نتيجة إخلال مشتري العقار بالمزاد وإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل المزاد واسترجاع المدين أو الحائز أو الكفيل العيني للعقار حسب الأحوال.<sup>(1)</sup>

ب- أن يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن في حالة وجود هذا الفرق وهذا ما نصت عليه المادة 758 من ق.إ.م.إ. وهذا بموجب حكم رسو المزاد الثاني والحكمة من تضمين حكم إيقاع البيع إلزام المزايد المتخلف بفرق ثمن هي أن يكون الحكم سندا تنفيذيا في مواجهته والزيادة التي يستحقها المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني توزع على الدائنين كما يوزع ثمن العقار.<sup>(2)</sup>

أما بخصوص التصرفات التي يكون قد أجراها المشتري المتخلف فيرى الفقه الاجتهاد القضائي الفرنسي أنها لا تسري في حق المدين ودائنه وتكون باطلة لأنها صدرت من شخص مملوك له العقار، ذلك أنه بزوال ملكية المشتري المتخلف بموجب حكم رسو المزاد الثاني تعود إلى المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني ويتلقى المشتري الجديد هذه الملكية من أحدهم من وقت رسو المزاد الجديد، وهناك خلاف بالنسبة لإبطال تصرفات الراسي عليه المزاد الأول في حين يرى رأي آخر وهو الرأي المرجح أن هذا الإعلان هو مجرد تهديد بحقوقه فأعادة البيع يؤدي إلى نزع ملكيته<sup>(3)</sup>.

**ثالثا: إعادة البيع على ذمة من عرض زيادة السدس:**

إن رغبة المشرع في إيجاد فرصة ثانية لرفع ثمن العقار الذي رسا في المرة الأولى مستهدفا بذلك تحقيق مصلحة المدين والحاجز وسائر الدائنين المشتركين في الإجراءات، فقد سمح بموجب المادة 760 من ق.إ.م.إ. لكل شخص تتوفر فيه أهلية الشراء وغير ممنوع من دخول المزايدات، التقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة كتابة الضبط للمطالبة بإعادة البيع بالمزاد العلني بشرط توافر الشروط التالية:

- 1- أن تتوافر في الطلب أهلية الشراء.
- 2- أن يكون غير ممنوع من دخول المزايدات.

(1) - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 590.

(2) - محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983، ص 731.

(3) - أحلام ريحاني، المرجع السابق، ص 45.

3- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري قد بيع بأقل من الثمن الأساسي، وبهذا فلا يمكن إعادة البيع بالثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع أو ثمن أعلى، وهذا لاستقرار المعاملات وإعطاء مصداقية لهذه البيوع.

3- أن يتعهد العارض في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل، وبهذا يمكنه عرض مبلغ يزيد عن السدس<sup>(1)</sup>.

4- أن يودع بأمانة ضبط المحكمة التي حصل في دائرتها البيع، الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل بذلك، ولذلك يجب فتح سجل خاص يخصص لهذا الغرض على مستوى أمانة الضبط.

5- أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.

6- أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، وفي هذه الحالة يعاد المزاد على ذمة من تقدم بهذا العرض حتى ولو أودع من اعتمد عطاؤه في المزاد الأول ثمن الشراء والمصاريف إلى خزينة المحكمة.

ولم ينص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على تبليغ العريضة المذكورة إلا أن هناك رأي يرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد الأول والى الدائن والمدين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً فيها، ويترتب عن هذا العرض إعادة النشر عن مزايده جديدة بالإعلان عن البيع الجديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها الإعلان عن البيع الأول وفقاً لأحكام المواد 749 إلى 757 من ق م ق وإم وتجرى المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى ويكون لكل شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها<sup>(2)</sup>.

إن تجديد بيع العقار المحجوز بالزيادة لا يمنع الراسي عليه المزاد الأول من دخولها، وبالتالي قد يكون رسو المزاد الجديد لفائدة الراسي عليه المزاد الأول، وفي هذه الحالة في أي وقت تثبت ملكية مشتري العقار بالمزاد هل من تاريخ رسو المزاد الجديد، أو من تاريخ رسو المزاد الأول؟

وفي ذلك اختلفت الآراء فمنهم من يرى بأنه إذا دخل المشتري المزايدة الثانية فإن حقوق المشتري تعتبر قد نشأت من تاريخ رسو المزاد الأول، وهناك من يرى بأن حقوقه لا تنشأ إلا

(1) - سليمان بوقندورة، المرجع السابق، ص 177.

(2) - نور الدين بلقاسمي، المرجع السابق، ص 87.

من تاريخ رسو المزاد الجديد باعتبار أن المدين تعود له ملكية العقار بمجرد التقدم بعرض الزيادة. ولم ينص المشرع على جواز الاعتراض على هذا العرض بزيادة السدس، ويرى رأي أنه يمكن الراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين وبقية الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً في هذه الإجراءات، الحق في الاعتراض وإثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة<sup>(1)</sup>، فإذا ما تقدم شخص بطلب إعادة المزايدة بزيادة السدس هنا يسقط دفع الثمن على الراسي عليه المزاد ونكون أمام افتراضين:

- أن تعاد المزايدة بزيادة السدس ولا يتقدم أي مزاد آخر، هنا يعتمد عطاء المزايد بالسدس يدفع الثمن في الجلسة.

- وإما أن يتقدم مزادون آخرون ويرتفع الثمن رغم زيادته للسدس فهنا المزاد يرسو على من تقدم بأكبر عطاء لان المصلحة من إعادة المزايدة هي الحصول على أحسن ثمن للعقار، وهذا سواء كان صاحب الزيادة بالسدس الذي يصبح عطاؤه هو الأساس بدأ بإعادة المزايدة، أم شخص آخر كان عطاؤه الذي تقدم به في جلسة المزايدة المعادة أكبر من عطاء الذي أعاد المزايدة بزيادة السدس.<sup>(2)</sup>

ولقد نص المشرع بنص المادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن حكم يجيز لعارض الزيادة العدول عن العرض وذلك بالمطالبة بإيقاف إعادة البيع المقررة على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد بالشروط التالية:

- 1- أن يتم العدول وتقديم الطلب قبل تمام البيع وصدور حكم رسو المزاد.
- 2- أن يودع بأمانة الضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجع.
- 3- أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة.
- 4- أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.

(1) - أحلام ربحاني، المرجع السابق، ص 46.

(2) - مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية باتنة، سنة 2002، ص 92.

خاتمة

## خاتمة:

لقد ترسخت في المجتمعات الحديثة قاعدة عامة وأساسية مفادها أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، وهكذا عكس ما كان سائداً في القديم من قاعدة الانتقام. وعليه أصبح كل من بيده سند أن يسلمه للمحضر القضائي باعتباره الجهة المختصة لمباشرة إجراءات التنفيذ من أجل تمكين صاحب الحق من حقه، فإذا كان التنفيذ الاختياري هو الأصل فهنا لا تثار أي مشكلة، وقد يكون جبرياً في حالة تعنت المدين ورفضه التنفيذ وهنا قد يصل التنفيذ بمراحله إلى حد استعمال القوة لاقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة وتحت رقابة القضاء.

وتختلف شروط وإجراءات التنفيذ الجبري بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه، فقد يكون محله منقول كما قد يكون محله عقار، والأصل أن يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين فان لم تكن موجودة أو غير كافية انتقل التنفيذ إلى عقارات المدين، إلا أن هناك بعض الحالات التي يكمن فيها التنفيذ على عقارات المدين دون اللجوء إلى التنفيذ على منقولاته. وهذا ما حاولنا إبرازه من خلال دراستنا هذه، وذلك توضيح وشرح الأحكام الإجرائية الموجودة والمنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في التنفيذ الجبري على أموال المدين سواء كانت على المنقول أو على العقار، كما تأكد لنا أن المشرع الجزائري من خلال هذه الإجراءات أنه عمل على حماية كل من الدائن الحاجز المستفيد من السند التنفيذي والمدين المحجوز عليه والغير سواء في عملية الحجز أو في عملية البيع بالمزاد العلني. كما أحاط المشرع العقارات والحقوق العينية العقارية سواء كانت مشهورة أو غير مشهورة بحماية خاصة وذلك بعدم التنفيذ عليها إلا بعد عدم الأموال المنقولة أو عدم كفايتها، كما وضع إجراءات جد دقيقة وأوجب على المحضر القضائي القائم بالتنفيذ أو مباشر عملية البيع إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار واستقاء الدين من ثمنه.

وتتجلى القيمة الكبيرة التي منحها المشرع للعقار من خلال التوسع الظاهر جليا في القواعد المنظمة له والتي أوردها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تتضح من خلال ما يلي:

- تناول المشرع النموذج الذي يصدر فيه أمر الحجز والبيانات اللازم ذكرها في كل من محضر الحجز والجرد بالنسبة للمنقول ووجوب قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية في الحجز العقاري، والبيانات الواجب ذكرها بالنسبة في قائمة شروط البيع والقالب الواجب إفراغها فيه، وكيفية التبليغ الرسمي وطريقة تقديم الاعتراضات وتحديد العقار موضوع عملية البيع تحديد دقيقا نافيا لكل غموض وهذا لأن العقار يكتسي قيمة إجتماعية واقتصادية كبيرة، وأوجد آجال قانونية في كل مرحلة من المراحل المتبعة في عملية البيع، وأوجب على المحضر القضائي القائم بها إحترامها، من إجراءات النشر والتعليق، وتحديد مكان وزمان عملية البيع بالزاد العلني والكيفية التي تتم بها عملية المزادة، والأشخاص الممنوعين من دخول عملية المزادة، وطريقة تقديم الاعتراضات، كما نظم المشرع طريقة إعادة البيع بالمزاد العلني وتحصيل الثمن من هذا البيع.

- أقر المشرع إمكانية إيقاع الحجز التحفظي على عقارات المملوكة للمدين من أجل ضمان الدائن لدينه، وإتباع إجراءات تحول الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي يتم من خلاله وضع المال المحجوز تحت يد القضاء ثم بيعه عن طريق المزاد العلني وإستفاء الدين من ثمن البيع.

- ضاعف من عدد المواد القانونية التي جاءت معالجة لموضوع الحجز على العقار التي وصلت إلى أربعة وخمسين مادة(54)، وقام بتحديد العقارات القابلة للحجز وهي العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص والحقوق العينية العقارية لأن حكمها حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية وسواء كان العقار مفرز أو مشاع.



- منع الدائن العادي من مباشرة الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري قبل إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها أصلا، بينما خص أصحاب التأمينات العينية والرهن بإمكانية الحجز على العقار مباشرة دون الإلتزام بالشرط المذكور أعلاه.

وما يمكن قوله في الأخير أن المشرع الجزائري قد قام بتنظيم الحجز على أموال المدين سواء كانت منقول أو عقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية بشكل مبسط وواضح يسهل على أطراف الحجز أو المحضر القضائي القائم بعملية الحجز تتبع هذه الإجراءات وكذلك بالنسبة لعملية البيع بالمزاد العلني للأموال المحجوزة من أجل قبض الثمن وتسديد الدين، إلا أن الواقع العملي يظهر خلاف ذلك من خلال الإشكالات والصعوبات التي تعترى طريق المحضر القضائي القائم بعملية الحجز والبيع، وكذا استغلال أطراف الحجز خصوصا المدين المحجوز عليه لأي ثغرة يمكن من خلالها تعطيل إجراءات التنفيذ، وإبقاء هذه الإجراءات عالقة لمدة أطول خصوصا إذا كان موضوع الحجز والبيع هو العقار مما أضفى على هذه الإجراءات صفة أنها تطول في أروقة المحاكم رغم كل المبادرات التي قام بها المشرع والتي سبق ذكرها، مما يؤدي إلى وجوب الإجتهد أكثر من طرف المشرع الجزائري وكذا رجال القانون والإختصاص للإحاطة بالموضوع أكثر والإجابة عن الإشكالات المطروحة في هذا الباب.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أ- المؤلفات

- 1- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الطبعة العاشرة، منشأة المعارف الإسكندرية، 1991.
- 2- أحمد خلاصي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الإجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 2003.
- 3- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت، 1994.
- 4- الغوثي بن ملحّة الحجز العقاري، بحث منشور في مجلة الإجتهد القضائي للغرفة العقارية لسنة 2004، الجزء الأول، قسم الوثائق بالمحكمة العليا.
- 5- سائح شنفوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 2، المواد من 584 إلى 1065، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 816.
- 6- طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، مصر، 1994.
- 7- عبد العزيز خليل إبراهيم، قواعد إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكري العربي، الطبعة الثانية، سنة 1980.
- 8- عبد العزيز سعد، إجراءات التبليغ والتنفيذ للسندات والأحكام القضائية الوطنية والأجنبية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 9- عبدالرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات البغدادي، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.
- 10- عبدالله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009.

- 11- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة طرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004.
- 12- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 13- عمر نبيل إسماعيل، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996.
- 14- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، بن عكنون، 2006.
- 15- محمد محمد نصر، أحكام وقواعد التنفيذ، دار الرياء للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2012.
- 16- محمد محمود ابراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء النهج القضائي، دار الفكر العربي، القاهرة، 1983.
- 17- محمود السيد عمر التحيوي، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، الإسكندرية، 2006.
- 18- نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر.
- 19- نبيل عمر، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، قواعده وإجراءاته، دار الجامعة الجديدة، طبعة 2003.
- 20- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، الطبعة الثانية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 21- نور الدين بلقاسمي، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، 2006.

22- نور الدين بلقاسمي، حجز وبيع العقارات والحقوق العينية العقارية في النظام القانوني الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية.

23- يوسف نجم جبران، طرق الإحتياط والتنفيذ، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، بيروت، باريس 1981.

ب - الرسائل والمذكرات:

1 - رسائل الدكتوراه

1- حمة مرامية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009.

2- المذكرات

1- أحلام ريحاني، الحجز التنفيذي العقاري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الثامنة عشر، سنة 2009-2010.

2- جباري رضا، محاضرات في مادة طرق التنفيذ، كلية الحقوق البليدة، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2012/2013،

3- دعاء شاهين، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقا لقواعد التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، مذكرة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية فلسطين، كلية الدراسات العليا، فرع قانون خاص، 2013.

4- عبدالعزيز بدوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع إدارة مالية، 2008.

5- علي هادي العبيدي، البيع الجبري للعقار، مجلة الشريعة والقانون، العدد الثامن والعشرون، 2006.

6- مداني بوعروج، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أُلقيت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 2009/06/01.

3-النصوص القانونية

أ - الأوامر والقوانين:

1- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2- قانون 02/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

3- قانون 03/06 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14، الصادر بتاريخ 08 مارس 2006.

4- قانون 09/08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر بتاريخ 25 أبريل 2008.

ب - المراسيم:

1- مرسوم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976 معدل ومتمم.

فهرس

الموضوعات

1	مقدمة.....
5	الفصل الاول: اجراءات التنفيذ الجبري الواقع على منقول.....
8	المبحث الأول: الحجز التنفيذي على منقول.....
9	المطلب الأول: الشروط الشكلية للحجز التنفيذي على منقول.....
9	الفرع الأول: استصدار امر الحجز وتبليغه.....
10	الفرع الثاني: تحرير محضر الحجز وجرده للأموال وتبليغه.....
13	الفرع الثالث: تعيين حارس للمنقول المحجوز.....
14	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على منقول.....
14	الفرع الاول: أن يكون المال المنقول قابلا للحجز.....
23	الفرع الثاني: أن يكون المال المنقول معيناً أو قابلاً للتعيين.....
24	المبحث الثاني: اجراءات بيع المنقول المحجوز.....
24	المطلب الأول: مقدمات بيع المال المنقول المحجوز.....
24	الفرع الأول: تحديد تاريخ البيع بالمزاد.....
26	الفرع الثاني: تحديد مكان البيع بالمزاد.....
28	المطلب الثاني: مباشرة عملية البيع.....
28	الفرع الأول: إعداد محضر الجرد عند البيع.....
29	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني للمال المنقول.....



- 34.....الفصل الثاني: اجراءات التنفيذ الجبري الواقع على عقار
- 36 .....المبحث الأول: الحجز التنفيذي على عقار
- 36.....المطلب الأول: الشروط الشكلية للحجز التنفيذي على عقار
- 37.....الفرع الأول: استصدار امر الحجز وتبليغه
- 45 .....الفرع الثاني: قيد امر الحجز في المحافظة العقارية
- 50 .....المطلب الثاني: الشروط الموضوعية للحجز التنفيذي على عقار
- 50.....الفرع الاول: عدم كفاية المنقولات
- 52.....المبحث الثاني: اجراءات بيع العقار المحجوز
- 52.....المطلب الأول: إعداد العقار للبيع
- 52.....الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع وتبليغها
- 53.....الفرع الثاني: تقديم الاعتراضات وطلب وقف بيع العقار
- 56.....الفرع الثالث: الإعلان عن البيع بالمزاد العلني
- 59.....المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني
- 59 .....الفرع الأول: المزايمة
- 64 .....الفرع الثاني: صدور حكم رسو المزاد
- 66.....الفرع الثالث: إعادة بيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلة البيع
- 72.....خاتمة

## الفهرس

---

76..... قائمة المراجع

81 ..... الفهرس