



جامعة أكلي محند اولحاج – البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
القسم الخاص

بيع العقار المحجوز

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص : عقود ومسؤولية

تحت إشراف الدكتور :

قتال حمزة

إعداد الطالب :

نموش حميد

لجنة المناقشة

الاستاذ : حملاحي جمال ، رئيسا

الدكتور: قتال حمزة ، مشرفا ومقررا

الاستاذ : سحنين أحمد ، مناقشا

تاريخ المناقشة

2013/2012

إهداء

يسرني أن أهري هذا البحث العلمي المتواضع إلى:

من ربياني على الصبر والشكر والإيمان والرياء

الكريمين أطال الله في عمرهما.

وإلى إخوتي و أخواتي وكل أصدقائي.

إلى كل أستاذ ساهم في تكويني من الطور الابتدائي

إلى يومنا هذا.

عمير

شكر وتقدير

اتقدم بالشكر الجزيل وعظيم الامتنان إلى الأستاذ المشرف
الدكتور قتال حمزة على ما أولاه لهذا العمل من عناية فائقة من
أجل انجازه،

وإلى كل الأساتذة اللذين لم يبخلوا علينا بجميل النصح،

وإلى كل من أسهم وأعان على اتمام هذا البحث.

قائمة المختصرات

باللغة العربية

- ج.ر : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ج: جزء.
- ب.س.ن: دون سنة النشر.
- د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من الصفحة ... إلى الصفحة...
- ط: طبعة.
- ب.ط: بدون طبعة
- ق.إ.م.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

باللغة الفرنسية

- P: page.
- éd: édition.
- Op.cit : ouvrage précédemment cité.

مقدمة:

إن الالتزام هو رابطة قانونية بين الدائن والمدين، وقد يكون هذا الالتزام مصدره إرادتين، كأن يكون بموجب عقد بين أطراف العلاقة التعاقدية، أو يكون بموجب الإرادة المنفردة للشخص هذا من جهة، ومن جهة أخرى قد يكون هذا الالتزام ناشئ عن وقائع قانونية كالالتزام الذي يفرضه القانون مثل الفعل المستحق للتعويض، الفضالة، الإثراء بلا سبب، حيث يؤدي الإخلال أو عدم تنفيذ الالتزام طواعية إلى قيام مسؤولية المخل بالالتزام.

فإذا قام الشخص بتنفيذ التزامه طواعية وبمحض إرادته يكون قد وفى بما عليه اختيارياً، وهي الطريقة العادية والمثلى لعملية التنفيذ، أما إذا تعنت الشخص ورفض تنفيذ التزامه حينها يحق للدائن اللجوء إلى القضاء لإجبار المدين على تنفيذ التزامه جبراً⁽¹⁾.

ويقصد بالتنفيذ الجبري هو ذلك التنفيذ الذي تقوم به السلطة العامة تحت رقابة وإشراف القضاء، إذ لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه لنفسه بنفسه، ويكون هذا التنفيذ بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذ مستوف لشروط خاصة، بغية استيفاء حقه الثابت جبراً، حيث يلجأ الدائن أولاً إلى التنفيذ المباشر أو العيني، غير أنه يستحيل هذا التنفيذ في بعض الأحيان مما يؤدي بالدائن إلى القيام بالتنفيذ غير المباشر وهو تحويل محل الالتزام إلى مبلغ من النقود، هذا إن لم يكن كذلك، ليتم على إثرها القيام بمجموعة من الإجراءات أولها حجز على أموال المدين منقولة كانت أو عقارية ثم بيع هذا المال في المزاد العلني و هو الإجراء الثاني ليتم بعده استيفاء الحق لصاحبه من ثمنها⁽²⁾.

(1) نبيل إسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2004، ص 8.

(2) نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير،

2004، ص 10.

ويعتبر الحجز أول إجراء من إجراءات بيع أموال المدين في المزاد العلني، ويقصد بالحجز وضع مال المدين تحت يد القضاء لمنعه من أن يقوم بأي عمل قانوني أو مادي من شأنه إخراج هذا المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس يجب على الدائن أن يراعي القاعدة العامة في تدرج الحجز أي يتم الحجز أولاً على المنقولات وعند عدم كفايتها أو عدم وجودها، حينها ينتقل الدائن لإجراء الحجز على العقارات، ولا يحدث هذا إلا بعد القيام بمقدمات التنفيذ والتي تعتبر من الإجراءات الأولية لبيع مال المدين، حيث أنه بمجرد أن يتحصل صاحب الحق على السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية يتصل بالمحضر القضائي لمباشرة مقدمات التنفيذ والمحددة في المادة 612 من ق.إ.م.إ⁽²⁾، وحسب مضمون هذه المادة يقوم المحضر القضائي بتكليف المدين بالوفاء بما تضمنه السند التنفيذي، وإذا لم يفي المدين بما هو ثابت في هذا السند التنفيذي في مهلة خمسة عشر (15) يوماً، يقوم المحضر القضائي بمباشرة الإجراءات التالية لمقدمات التنفيذ، تتمثل في استصدار أمر الحجز على المنقولات وإن لم تكفي أو لا توجد يحرر المحضر القضائي محضر عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها.

وبعد تحرير هذا المحضر وتبين للدائن أن المدين يملك عقارات مشهورة أو غير مشهورة حينها يقوم المحضر القضائي بطلب استصدار أمر بالحجز على عقارات المدين ثم بيعها في المزاد العلني. ولكي يتم بيع العقار المحجوز يجب على الدائن التقيد بالمبادئ التالية:

* تحديد العقارات القابلة للحجز وهي العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص وفقاً لأحكام القانون المدني، والحقوق العينية العقارية لأن حكمها هو حكم العقار في التصرفات الناقلة للملكية وسواء كانت هذه الأخيرة مفرزة أو مشاعة.

* يمنع على الدائن العادي من الحجز أو بيع العقار أو الحق العيني العقاري إلا بعد اثبات عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

(1) عبد العزيز بدوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر
بن يوسف بن خدة، 2007-2008، ص 2.

(2) قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن ق.إ.م.إ، ج.ر، عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008.

* أفضلية الدائنين أصحاب التأمينات العينية في مباشرة حجز وبيع العقار دون شرط عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها حتى ولو انتقلت الملكية إلى الغير.

إن موضوع بيع العقار المحجوز وردت أحكامه أولاً في الأمر 66-154 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية. غير أن اعتماد المشرع لقواعد قليلة وبسيطة أفرزت فراغاً وقصوراً في أحكامه، وهو الأمر الذي أدى إلى مراجعة هذا القانون في عدة مرات ليتم إلغاؤه بموجب القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

وهذا ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع لمحاولة الإلمام بأهم الأحكام التي جاء بها، حيث استحدث المشرع الجزائري أحكاماً جديدة سواء فيما يتعلق بالإجراءات من حيث الآجال الخاصة قصد تفادي إطالة أمد بيع العقار، وكذا ما يتعلق بالمضمون، إذ أنه وإن أكد على الحجز وبيع العقارات المشهورة ونظم أحكامه في الفصل الخامس من الباب الخامس في المواد من 721 إلى 765 من ق.إ.م.إ فقد أمكن أيضاً بالحجز وبيع العقارات غير المشهورة في الفصل السادس من الباب الخامس في المواد 766 إلى 774 من ق.إ.م.إ، وهو الجديد الذي أتى به المشرع فيما يخص بيع العقارات المحجوزة، كما نصّ أيضاً على إمكانية الحجز وبيع الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقابة، كالحجز على حق الانتفاع.

ولدراسة هذا الموضوع سنعتمد على المنهج التحليلي لمحاولة الإحاطة بكل جوانبه، وذلك من خلال القواعد المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة مثل القانون المدني وقوانين الشهر العقاري وغيرها .

ونظراً لكون العقار يعتبر الجانب الأهم والإيجابي للذمة المالية للشخص بما يشكله من ائتمان وضمن، فإن أهمية الموضوع تكمن في معرفة فعالية أهم الاعتبارات التي اعتمدها المشرع في سنة للإجراءات الجديدة التي تخص التنفيذ على العقار، وهذا يدفعنا إلى طرح الإشكالية الآتية:

هل إجراءات بيع العقار المحجوز كفيلة لضمان حقوق الدائن والمدين؟

وللإجابة على هذه الإشكالية ارتأينا أن تكون دراسة هذا الموضوع بتقسيمه إلى فصلين، سنتناول في (الفصل الأول) مرحلة الحجز على العقار بتقسيمه إلى مبحثين حيث سنبيين في المبحث الأول شروط توقيع الحجز على العقار ونبين في المبحث الثاني إجراءات الحجز على العقار واثاره، ثم نتطرق في (الفصل الثاني) إلى مرحلة بيع العقار في المزاد العلني وذلك بتقسيمه إلى مبحثين، حيث سنتناول في المبحث الأول إعداد قائمة شروط البيع، وفي المبحث الثاني سندرس إجراءات البيع في المزاد العلني وتوزيع حصيلته.

الفصل الأول

مرحلة الحجز التنفيذي على العقار

إن التنفيذ على العقار هو قمة التنفيذ الجبري، ولا يلجأ إليه إلا في حالة خاصة واستثنائية، هذا وفقا للقاعدة العامة في الحجز العقاري أنه حجز استثنائي لا يجوز إجراؤه في حالة وجود أموال منقولة للمدين، وحكم هذه القاعدة منصوص عليها في المادة 721 من ق.إ.م.إ في الفقرة الأولى. فالأصل إذن أن يتم الحجز على منقولات المدين أولا ، وإذا لم تف بالغرض انتقل الدائنون إلى عقارات المدين، أما الاستثناء عن هذه القاعدة هو أن المشرع الجزائري منح لأصحاب حقوق الرهن والامتياز والتخصيص أن ينفذوا مباشرة على العقار محل الرهن أو الامتياز دون الحجز على منقولات المدين.

فلقد نظم المشرع الجزائري إجراءات الحجز العقاري من المادة 721 إلى المادة 765 من ق.إ.م.إ، حيث أن هذه الإجراءات تستلزم توافر شروط أوجبها القانون للقيام بالحجز التنفيذي على العقار (المبحث الأول)، وأخضع عملية الحجز على العقار إلى إتباع الإجراءات القانونية اللازمة لصحته (المبحث الثاني).

المبحث الأول

شروط الحجز التنفيذي على العقار

إن حق الملكية العقارية هي الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي حيث يؤدي المساس بها إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، حيث أن الحجز العقاري يعتبر إذن الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماما عن المعتاد لأنها إجبارية، ومن أجل ضمان هذا الحق أوجب المشرع الجزائي شروطا أساسية لا بد من توافرها عند اللجوء إلى التنفيذ الجبري على العقار، وتتمثل في شروط متعلقة بموضوع أو محل الحجز (المطلب الأول)، وشروط متعلقة بالحاجز أو الدائن أو المنفذ له (المطلب الثاني)، وشروط تتعلق بالمحجوز عليه أو المنفذ ضده أو المدين (المطلب الثالث).

المطلب الأول

الشروط المتعلقة بمحل الحجز

إن المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تضمنت في طياتها طبيعة المال المراد حجزه المتمثل في العقار، حيث أن هذا العقار يكون بطبيعته و المتمثل في الأرض، البناء، الأشجار، والأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض، نتناوله في (الفرع الأول)، ثم نتعرض إلى إمكانية الحجز على العقار بالتخصيص وهي الأشياء المنقولة التي رسدها المالك لخدمة أو استغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المعدة للنقل، منتوجات الأرض أو الحيوانات التي تستخدم في الفلاحة (الفرع الثاني)، ثم نبين الحجز على الحقوق العينية العقارية كحقوق الرهن والانتفاع الواقعة على العقار التي تعتبر عقارات حسب الموضوع (الفرع الثالث).

الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة

قبل التطرق إلى معنى العقار بطبيعته يجب أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد عرف العقار في المادة 683 من ق.م.ج التي تنص: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول..."⁽¹⁾.

أما نص المادة "721" من ق.م.ج.م.إ.م.أوضحت لنا أنه يجوز للدائن الحجز على العقار مفروزة كانت أو مشاع⁽²⁾.

إذن يشترط في المال المراد الحجز عليه أن يكون عقارا بطبيعته وهذا وفقا لما ذكر أعلاه، لذا يجب علينا أن نوضح ما هو العقار بطبيعته الذي يشمل الأرض، البناء، الأشجار الأغراس بأنواعها وثمارها شريطة أن تحجز الثمار مع الأرض⁽³⁾.

أولا: الأرض

هي عقار ثابت بطبيعته حائز لصفة الاستقرار من أصل خليفته الأرض تشمل كل ما تحت سطحها وما في جوفها من مناجم ومحاجر فهذه جميعا تعتبر عقارات بالطبيعة، وبديهي أنه إذا كان المنجم أو المحجر يعتبر عقارا إلا أن ما يستخرج منه من معادن أو أحجار يعتبر من المنقولات بمجرد فصلها عنه.

ثانيا: الأبنية

تعتبر الأبنية باتصالها بالأرض عقارا وهي حائزة لصفة الاستقرار بصنع صانع ولفظ الأبنية ينصرف إلى دور السكنى والمخازن والمعامل... الخ يصنفها إلى أي منشأة فنية

(1) أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 معدل ومتمم، يتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78 بتاريخ 26 سبتمبر 1975.

(2) تنص المادة 721 من القانون رقم 08-09 المتضمن ق.م.ج.م.إ.م. على ما يلي:

" يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفروزة كانت أو مشاعة".

(3) نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2001، ص 245.

كالقناطر و الخزانات والجسور و الأنفاق ولفظ بناء ينصرف إلى جميع أجزائه التي لا يتم إلا بها كالأبواب والشبابيك والمصاعد⁽¹⁾.

ثالثاً: النباتات

تعتبر الأشجار والنباتات عقارات بالطبيعة إذا اتصلت بالأرض اتصالاً مباشراً، أي امتدت جذورها في الأرض وعلى ذلك تعتبر منقولات النباتات التي تنمو في الأوعية والقصار ولو دفنت الأوعية في الأرض⁽²⁾. إذن يمكن أن نقول في الأخير أن الدائن عندما يقوم بالحجز على العقار بطبيعته والتي هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متقل يجب أن يبين هذا النوع من العقارات، والذي يكون وفقاً لما سبق ذكره أعلاه .

الفرع الثاني: العقار بالتخصيص

إن الفقرة الثانية من المادة 683 من ق.م.ج أوضحت لنا ما المقصود بالعقار بالتخصيص الذي يجوز للدائن أن يحجز عليه، حيث تنص : "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص".

أما المشرع المصري أوضح هو كذلك ما المقصود بالعقار بالتخصيص وذلك في الفقرة الثانية من نص المادة "82" القانون المدني المصري⁽³⁾ بقولها: " ومع ذلك يعتبر عقاراً بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله".

ويظهر لنا من خلال هاتين المادتين انه يجب على الدائن الذي يريد التنفيذ على العقار بالتخصيص أن تتوفر فيه الشروط الآتية:

(1) أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار النهضة العربية للنشر، ط4، بيروت، 1983، ص 258.

(2) أنور سلطان، المرجع نفسه، ص 259.

(3) قانون رقم 84-131 مؤرخ في 16 جويلية 1984 يتضمن القانون المدني المصري، معدل ومتمم.

1- أن يوضع المنقول بطبيعته في عقار بطبيعته سواء كان هذا العقار أرضاً أو بناءاً.

2- أن يوضع المنقول في العقار لمعرفة مالك العقار نفسه أو من ينوب عنه كالوكيل مثلاً: وعلى ذلك لا تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات التي يضعها مستأجر الأرض لاستغلالها.

3- أن يكون المنقول والعقار مملوكين لشخص واحد، وعلى ذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات المسلمة لمالك العقار على سبيل عارية الاستعمال مثلاً فالمحكمة من ذلك كما سنرى أن الغرض من فكرة التخصيص هي إخضاع المنقول لأحكام العقار تأميناً لاستغلاله.

4- أن يخصص المنقول لخدمة العقار أو لاستغلاله لا لخدمة صاحب العقار، فالسيارة المخصصة لنقل منتجات المصنع تعتبر عقاراً بالتخصيص، أما سيارة صاحب المصنع فتعتبر منقولة لأنها ليست مخصصة لخدمة المصنع أو استغلاله.

ومن قبيل العقارات بالتخصيص في مجال الاستغلال الزراعي الماشية المخصصة لخدمة الأرض، أما المعدة لركوب المالك فلا تعتبر عقاراً بالتخصيص. ومن قبيل العقارات بالتخصيص في مجال الاستغلال الصناعي آلات المصانع سواء كانت تدار بالقوى المحركة أو باليد.

وفي مجال الاستغلال التجاري كمفروشات الفنادق، أدوات المطاعم ومهمات المسارح من ستائر، مناظر ومقاعد، كذلك تعتبر عقارات بالتخصيص المنقولات الموضوعة في أماكن العبادة⁽¹⁾.

(1) أنور سلطان، مرجع سابق، ص 261.

الفرع الثالث : العقار المحجوز حسب الموضوع

لقد نصت المادة 684 من ق.م.ج: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على العقار، بما في ذلك حق الملكية ..."، وتنقسم الحقوق العينية إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية، حيث أن القانون القديم قد حصر الحجز في العقار المشتمل على الرقبة والانتفاع معا فإن القانون المعدل قد فصل أكثر إذ نص على إمكانية توقيع الحجز على الحقوق العقارية العينية مستقلة عن حق الرقبة، كالحجز على حق الانتفاع وذلك وفقا للقانون 87-19 المتعلق باستغلال الأراضي الفلاحية⁽¹⁾.

حيث أجاز أيضا المشرع الحق في الحجز على حق الاستعمال أو حق السكنى أو حق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية كالرهن والامتياز وحدها دون حق الرقبة. ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون حق الرقبة ما نصت عليه المادة الثامنة من القانون رقم 87-19 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، حيث تنص المادة على أنه يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه⁽²⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أقر إمكانية الحجز على الحقوق العينية العقارية للمدين سواء كانت مفروزة أو مشاعة، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 1/721 من ق.إ.م.إ: "يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفروزة كانت أو مشاعة"⁽³⁾.

(1) راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة ، و تسييرها بضبط كفيات ذلك، معدل و متم ،ج.ر، عدد 53 لسنة 2003.

(2) رابع حماني، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية مجلس قضاء برج بوعرييج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين ، ب.س.ن ، ص، 3-4.

(3) راجع نص المادة 721 من القانون 08-09، يتضمن ق.إ.م.إ... سالف الذكر.

المطلب الثاني

الشروط المتعلقة بالحاجز

إن الحجز التنفيذي على العقار لا يقبل إلا من قبل الدائن الحامل للسند التنفيذي المتضمن التزام بالتنفيذ على أموال المدين، وقد يكون دائنا عاديا أو دائنا ممتازا كالدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز أو حق التخصيص. وقد يكون أيضا شخصا معنويا سواء كان خاصا أو عاما مثل أن يكون الدائن هو الخزينة العمومية قصد التحصيل على مبالغ في ذمة المدين اتجاه مؤسسات الدولة المكلفة بالضرائب، نتناوله في (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى توضيح ما هي السندات التي أقرها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي يمكن بموجبها للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ وذلك في (الفرع الثاني)، على أن يقدم الدائن ما يثبت عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها وهذا بموجب محضر يحرره المحضر القضائي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: صفة الحاجز

إن الحاجز أو المنفذ له أو الدائن هو دائن المدين، حيث يشترط أن يبقى حائزا لهذه الصفة أي صفة الدائن من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها، وهذا قياسا بأحكام المادة 13 من ق.إ.م.إ، التي تشترط في من يرفع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزا للصفة وله مصلحة في ذلك، وخصومة التنفيذ حكمها خصومة الدعوى القضائية، فيما يتعلق بحياسة الصفة و المصلحة. والحاجز أو المنفذ له أو المنفذ أو الدائن هو الطرف الفاعل في إجراءات التنفيذ الجبري إذ أن الحق في التنفيذ يكون حكرا عليه و لورثته بعد وفاته⁽¹⁾.

ويستوي في ذلك الأشخاص الطبيعية أو المعنوية⁽²⁾. وهذا ما يفهم من نص المادة 722 من ق.إ.م.إ التي تنص: " يقدم طلب الحجز على العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية، إلى

(1) عبد الرحمن ملزي ، محاضرات في طرق التنفيذ ،كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر ، السنة الجامعية 2009-2010، ص 69- 70.

(2) عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية منشورات بغدادي، ط1،الجزائر، 2009، ص 20.

رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الإتفاقي...".

ويستمد المنفذ له صفته في التنفيذ من الحق الموضوعي الثابت في السند التنفيذي، ومن ثم تثبت الصفة في التنفيذ للدائن حتى ولم تكن له صفة الدعوى الصادرة بشأنها السند التنفيذي، ويترتب على ذلك أنه لو أُلزم شخص بدفع مبلغ من النقود للأخر، وهو ليس مدينا لهذا الأخير فإن المحكوم له يصبح ذا صفة في التنفيذ، رغم أنه ليس دائنا في الواقع و العلة من ذلك أن صفة المنفذ له تتحدد بما تضمنه السند التنفيذي مجردا من عنصر المديونية في الالتزام، إذا لا يمكن للمدين بعد صدور حكم نهائي أن يحتج على صفة الدائن في الدعوى القضائية ، لأن ذلك يمس بحجية الشيء المقضي فيه (1).

إن الغرض المقصود من إجراء التنفيذ هو جلب مصلحة لذا هذا العمل يعد من التصرفات النافعة نفعاً محضاً للمنفذ له، التي يكفي لمباشرتها توفر أهلية الإدارة. فيكفي أن يكون المنفذ له أهلاً لإدارة أمواله كالقاصر المأذون له بالإدارة، وأن يكون طبقاً لنص المادة 611 من ق.إ.م.إ. (2)، مفوضاً لإدارة أموال غيره كالوكيل العام أو الولي أو الوصي ويستطيع المنفذ له إنابة غيره في مباشرة إجراءات التنفيذ سواء كانت النيابة اتفافية مثل الوكالة، أو كانت قانونية مثل النيابة الشرعية، كل ذلك وفقاً للقواعد العامة.

و إذا توفي الدائن قبل مباشرة إجراءات التنفيذ أو أثناءها يحل محله خلفه الخاص أو العام كالوارث أو الموصي له، و يتعين في هذه الحالة إثبات صفة الخلف وإعلان المدين عن ذلك قبل البدء في إجراءات التنفيذ (3) وذلك وفقاً لنص المادة 615 من ق.إ.م.إ.

(1) عبد الرحمن ملزي ، مرجع سابق، ص 71.

(2) تنص المادة على أن : "يتم التنفيذ من طرف المحضرين القضائيين، بناء على طلب المستفيد من السند التنفيذي أو من من ممثله القانوني أو الاتفاقي...".

(3) عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقاً للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن ق.إ.م.إ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ب.ط، الجزائر، 2012، ص ، 70 - 71.

الفرع الثاني: السند التنفيذي

يعتبر السند التنفيذي المحور الأساسي الذي بواسطته تنظم عملية التنفيذ، وقد عرفه الفقه والقضاء " على أنه عمل قانوني له شكل معين يضفي عليه النظام القانوني قوة خاصة هي القوة التنفيذية"⁽¹⁾. إن عدم توفر لدى الدائن السند التنفيذي لا يمكن له مباشرة التنفيذ الجبري ضد المدين إذ لا يجوز إجراء أي حجز على منقول أو عقار إلا بموجب سند قابل للتنفيذ لم تمض عليه 15 سنة من يوم قابليته للتنفيذ، حيث أنه بمرور هذه المدة تسقط صلاحيته ويصبح غير قابل للتنفيذ.

ويلاحظ أن أغلبية التشريعات المختلفة تشترط لمباشرة أي تنفيذ توفر السند التنفيذي، والمشرع الجزائري قد نظم هذه الحالة في نص المادة 600 من ق.إ.م.إ وهي محددة كالآتي:

" لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي. والسندات التنفيذية هي :

- 1- أحكام المحاكم التي استنفذت طرق الطعن العادية و الأحكام المشمولة بالإنفاذ المعجل،
- 2- الأوامر الاستعجالية،
- 3- أوامر الأداء،
- 4- الأوامر على العرائض،
- 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 الاتفاق المؤشر عليها من طرف القضاة المودعة بأمانة الضبط.
- 9- أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط،

(1) آمال حبار، الوجيز في التنفيذ، طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 66.

- 10- الشيكات و السفاتج، بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين، طبقاً لأحكام القانون التجاري،
- 11- العقود التوثيقية، لا سيما المتعلقة بالإيجارات التجارية و السكنية المحددة المدة، وعقود القرض والعارية والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة،
- 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 ."

إنّ السند التنفيذي يعتبر هو سبب التنفيذ الجبري بصفة عامة والتنفيذ الجبري الذي محله عقاراً بصفة خاصة، حيث يعتبر السند التنفيذي أيضاً نقطة البدء في التنفيذ الجبري، إذ ينشئ الحق في التنفيذ الجبري، كما يوضح لنا صاحب الحق المنفذ والشخص الذي يريد التنفيذ في مواجهته، والمال الذي سيتم التنفيذ الجبري عليه، وطريق التنفيذ الواجب استخدامه أو إتباعه. كما أن وجود السند التنفيذي مفترض لازم وضروري للتنفيذ الجبري، فيجب أن يكون قائماً وموجود قبل البدء في التنفيذ؛ كما أنه يفترض أنه كاف للقيام بإجراءات التنفيذ لصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي أم لا، حيث أن الدائن يتقدم إلى المحضر القضائي ليطلب منه القيام بالتنفيذ على مال المدين وليس لإثبات حقه الموضوعي في السند⁽¹⁾.

ولتوضيح ذلك أكثر فإن المشرع الجزائري قد اشترط أن يكون السند التنفيذي يحوي على عنصر موضوعي وعنصر شكلي ويجتمعان معا في الورقة المكونة للسند⁽²⁾. أما العنصر الموضوعي الذي يشترط توفره في السند التنفيذي يتمثل فيما أقره القانون المدني أي هو موضوع أو مضمون الحق الذي يجري التنفيذ لاقتضائه وهو أيضاً جوهر السند التنفيذي الذي يؤكد الحق الموضوعي المعترف به قانوناً و تتمثل هذه الشروط فيما يلي :

(1) آمال حبار، مرجع سابق، ص ، 67 و 68.

(2) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 37 و 38.

1 - أن يكون الحق الموجود في السند التنفيذي محقق الوجود، يعني أن لا يكون حقا احتماليا أو معلق على شرط واقف لم يتحقق بعد ويجب أن يكون خاليا من النزاع لأن التنفيذ لا يتم إلا بموجب سند تنفيذي والسند التنفيذي هو دليل أو حجة يفترض أنها قاطعة على وجود الحق، وإذا ادعى المنفذ ضده عكس ذلك يجب أن يخضع لإجراءات التنفيذ الجبري ثم يرفع الدعوى ببطلان الإجراءات كما يمكن أن يطلب وقف التنفيذ إلى حين الفصل في دعوى البطلان⁽¹⁾.

2- أن يكون الحق معين المقدار، معناه أن يكون محل أداء الالتزام معين المقدار ومؤدى هذا الشرط أن تعيين المقدار يرجع إلى ضرورة التناسب بين مقدار الحق أو الدين والمال الذي يجري التنفيذ عليه حتى يمكن التعرف على الأموال التي يقف عندها التنفيذ، ضف إلى أن يكون على علم يقيني بالحق المطالب به⁽²⁾.

3- أن يكون الحق حال الأداء. ومعنى ذلك أن لا يكون الدين موصوفا بشرط أو أجل فلا يكون معلقا على شرط ولا مضافا إلى أجل لأن الدين الذي لم يتحقق شرطه أو لم يحل أجله لا يمكن المطالبة بالوفاء به ومن ثم لا يجوز الإجبار على التنفيذ⁽³⁾.

إذن لقد أوجب المشرع على الدائن المنفذ وجوب توفر الشروط الثلاثة عند القيام بالحجز التنفيذي، أما إذا كان الدائن يرمي فقط إلى توقيع حجز تحفظي فإن القانون لا يشترط توفر كل هذه الشروط في الحق، إذ يجوز للدائن أن يوقع حجرا تحفظيا ولو كان حقه غير معين المقدار. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد سمح للدائن الذي بيده سندا تنفيذيا بالحجز تحفظيا على عقار مدينه إذ كان لا يملك منقولات أو لا تكفي لسداد الدين⁽⁴⁾.
أما التنفيذ بمعناه الشكلي هو صورته أو شكله الخارجي حيث يكون التنفيذ بموجب نسخة تنفيذية ممهورة بالصيغة التنفيذية.

(1) عبد الرحمن ملزي، مرجع سابق، ص 13.

(2) عبد الرحمن ملزي، المرجع نفسه، ص 14.

(3) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 91.

(4) آمال حبار، مرجع سابق، ص 67.

ولا يكفي لإجراء التنفيذ الجبري أن يكون في حيازة الدائن سندا تنفيذيا يؤكد حقه الموضوعي الذي يسعى لاقتضائه، بل يلزم إلى جانب هذا أن تكون له نسخة تنفيذية لهذا السند والتي هي أصل السند التنفيذي، إذ أن النسخة التنفيذية هي صورة من أصل السند التنفيذي و تذييل الصورة بألفاظ معينة تعرف بالصيغة التنفيذية ولا تسلم إلا مرة واحدة، وإذا ضاعت من صاحبها وجب رفع دعوى أمام القضاء المستعجل لأمر بتسليمها نسخة تنفيذية ثانية بعد استدعاء الخصوم للتأكد من عدم التنفيذ سابقا⁽¹⁾.

وبعد حصول الدائن أو الحاجز أو المنفذ له على النسخة التنفيذية للسند المراد تنفيذه، حيث يكون هذا السند التنفيذي حكما أو أمرا، أو محضر صلح أو محررا موثقا...الخ. أين يجب أن تذل هذه النسخة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في نص المادة 601 من ق.إ.م.إ التي تنص على ما يلي:

" لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون، إلا بموجب نسخة من السند التنفيذي، ممهورة بالصيغة التنفيذية الآتية:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
باسم الشعب الجزائري

وتنتهي بالصيغة الآتية:
أ- في المواد المدنية:

وبناء على ما تقدم، فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر جميع المحضرين و كذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك، تنفيذ هذا الحكم، القرار...، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضباط القوة العمومية تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء، إذا طلب إليهم ذلك بصفة قانونية.
وبناء عليه وقع هذا الحكم.

(1) مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2003-2004، ص وما بعدها.

ب- في المواد الإدارية :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، تدعو وتأمّر الوزير أو الولي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل مسؤول إداري آخر، كل فيما يخصه، وتدعو وتأمّر كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك، فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم الخواص، أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم، القرار...".

إن الصيغة التنفيذية تعتبر شرطا شكليا لازما يضاف إلى الشرط المستند ، حيث أن المحضر القضائي والذي هو مكلف بتنفيذ مضمون السند التنفيذي و ذلك وفقا لنص المادة 12 من قانون المحضرين القضائيين أين يتعين عليه بتفحص بأن النسخة التنفيذية للسند الممهورة بالصيغة التنفيذية تحوي على الصيغة التي أزمها المشرع⁽¹⁾ والتي تم ذكرها أعلاه.

غير أنه يمكن للدائن أن يطلب تنفيذ السند التنفيذي بدون انتظار الحصول على النسخة التنفيذية مذيلة بالصيغة التنفيذية والنموذج الحي لهذا الاستثناء هو ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 303 من ق.إ.م.إ: " في حالة الاستعجال القصوى، يأمر القاضي بالتنفيذ بموجب النسخة الأصلية للأمر حتى قبل تسجيله " .

وكذلك إذا تعلق الأمر بالأحكام المشمولة بالنفذ المعجل والأوامر الاستعجالية قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف وذلك وفقا لنص المادة 609 من ق.إ.م.إ دون امهارها بالصيغة التنفيذية⁽²⁾.

⁽¹⁾ راجع المادة 12 من قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر عدد 14 لسنة 2006.

⁽²⁾ تنص المادة 609 على ما يلي: " الأحكام والقرارات القضائية لا تكون قابلة للتنفيذ، إلا بعد انقضاء آجال المعارضة أو الاستئناف غير أن الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل و الأوامر الاستعجالية تكون قابلة للتنفيذ رغم المعارضة أو الاستئناف " .

وعليه فشرط التنفيذ بغير الصيغة التنفيذية يكون كما يلي:

- أن تكون حالة استعجال قصوى وبالتالي تستبعد حالة الاستعجال العادية.
- أن القاضي الاستعجالي لا يقضي به من تلقاء نفسه. بل لابد أن يطلبه الخصوم، وللقاضي السلطة التقديرية في الاستجابة للطلب من عدمه.
- أن يأمر به القاضي الاستعجالي في منطوق أمره ، فإذا لم يأمر به فإنه لا يكون ثمة محل لإجرائه حتى ولو كان الأمر صادرا في حالة الاستعجال القصوى⁽¹⁾.

وكمثال عن حالات الاستعجال القصوى حالة أمر مؤسسة سونلغاز برد الكهرباء لغرفة تبريد بها لحوم مجمدة، بعد قطع التيار الكهربائي وفي كل الحالات لا يحقق القضاء الاستعجالي غايته إذا لم يتم التنفيذ بمقتضى النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي وقبل تسجيله بمفتشية الضرائب (مصلحة التسجيل و الطابع).

ويلحظ أن التنفيذ هنا يتم بمجرد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء بما تضمنه الأمر الاستعجالي دون مراعاة الآجال المنصوص عليها في نص المادة 612 من ق.إ.م.إ⁽²⁾، كما أنه من ناحية أخرى لا محل لوضع صيغة تنفيذية على النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي لأن الصيغة التنفيذية لا توضع على الأحكام إلا بعد تسجيلها⁽³⁾.

أما الصيغة التنفيذية بالنسبة للعقود الرسمية التي يحررها الموثق فإن الصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي الرسمي يمهرها الموثق للدائن الذي يطلب الصيغة التنفيذية ولا يمنحها إلا مرة واحدة وهي نفس الصيغة التي تمهر بها الأحكام والقرارات والأوامر القضائية والسندات التنفيذية الأخرى. وهذا طبقا للمادة 31 من قانون التوثيق رقم 06-02 المؤرخ في فبراير 2006 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق⁽⁴⁾.

(1) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 91.

(2) تنص المادة 612: " يجب أن يسبق التنفيذ الجبري، التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتكليف المنفذ عليه بالوفاء، بما تضمنه السند التنفيذي في أجل خمسة عشر (15) يوما ...".

(3) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 172.

(4) أمر 06-02 المؤرخ في 20 فبراير 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، عدد 14 مؤرخة في 8 جوان 2006.

حيث تنص المادة 31 منه: " تسلم النسخة التنفيذية الممهورة بالصيغة التنفيذية للعقد التوثيقي وفقا للتشريع المعمول به، ويسري عليه ما يسري على تنفيذ الأحكام القضائية ويؤشر على الأصل بتسليم النسخة التنفيذية ".

الفرع الثالث : إثبات عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها

إن المشرع الجزائري قد أقر للدائن حق مبني على أساس مبدأ الضمان العام، حيث يهدف إلى استعادة الدائن مبلغ الدين الذي في ذمة المدين، من كافة أموال هذا الأخير وهذا الأخير طبقا للنص المادة 188 من ق.م.ج التي تنص: " أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه"⁽¹⁾. إذن يمكن للدائن أن يختار المال الذي يريد الحجز عليه فيستصدر أمر بالحجز عليه لاستفاء ديونه ثم يبيعه في المزاد العلني⁽²⁾، ولكن ق.إ.م.إ وضع لهذه القاعدة قيودا على التنفيذ على أموال المدين من طرف الدائن، وهذه القاعدة نصت عليها المادة 721 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

أولا: الدائن العادي

الأصل في الحجز التنفيذي على العقار يجب أن يمر أولا بالحجز على منقولات المدين، حيث أن المحضر القضائي يقوم أولا باستصدار أمر بالحجز على المنقولات الموجودة لدى المدين ثم إن لم تكن حصيلة ما نتج عن بيع المنقولات للوفاء بالدين أو بعد أن تأكد المحضر القضائي بعدم وجود المنقولات لدى المدين، يقوم بتحرير محضر لذلك .

وعليه فلا يمكن مباشرة الحجز العقاري ما لم تتم إجراءات التنفيذ بالحجز على المنقولات، حيث يعتبر هذا الشرط جوهرية، وتقاديا لازدواجية الحجز أو البيوع الجبرية فإنه متى كان مقدار المنقولات لا يغطي الدين حينها يمكن للدائن مباشرة أو الانتقال إلي حجز على عقار المدين.

(1) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق.م.ج ... سالف الذكر.

(2) محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، ط2، بيروت، 1989، ص 128.

(3) راجع المادتين 13 و 721 من قانون رقم 08-09 المتضمن ق.إ.م.إ... سالف الذكر.

وما تجدر الإشارة إليه بان المشرع الجزائري أصاب حينما استبعد الحالة التي كانت مقدره في نص المادة 335 من ق.إ.م.إ ، أي الحجز على عقارات المدين عند عدم وجود المنقولات. ضف إلى ذلك أنه إذا كانت هذه المنقولات هي من الأموال التي نصت عليها المادة 633 من ق.إ.م.إ فإنه لا يمكن للدائن أن يحجز عليها لأنها من الأموال غير القابلة للحجز التي استبعدها المشرع الجزائري بنص صريح ومذكور بالتفصيل.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أن نص المادة 622 من ق.إ.م.إ في الفقرة الأولى والثانية والتي تمنع مباشرة التنفيذ إذا لم يكن من المنتظر أن يتحصل من بيع الأشياء المحجوزة ما يزيد عن مقدار مصاريف هذا التنفيذ، وحينها ينتقل المحضر القضائي إلى تحرير محضر عدم وجود المنقولات.

أما نص المادة 620 من ق.إ.م.إ أقرت على أن التنفيذ على الأموال المنقولة لا يتم إلا إذا كان مقدارها يغطي الدين والمصاريف. أما إذا كان غير ذلك انتقل التنفيذ إلى العقارات⁽¹⁾.

مع الملاحظة أن الترتيب الوارد في نص المادة 721 من ق.إ.م.إ يتوافق تماما مع الراجح لدى عموم المذاهب الإسلامية، إذ توجب طابع الموازنة بين مصلحة الغرماء ومصلحة المدين، لأن الحاكم الذي يتولى البيع الذي نصب ناظرا لمصالح الناس، فينبغي أن ينظر إلى المدين كما ينظر إلى الدائن في نفس الوقت، فيبدأ ببيع المنقولات لأن بيعها أهون على المدين، فإن لم يفي ثمنها ببيع العقار⁽²⁾.

ثانيا : الدائن الممتاز

استثناءا عن الأصل هو أنه يجوز لأصحاب الحقوق العينية الحائزين على سند تنفيذي أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المتصل بتأميناتهم العينية كالرهن أو حق التخصيص أو حق الامتياز بغض النظر عن عدم وجود أموال منقولة لدى المدين وان هذه الأموال المنقولة كافية أو غير كافية للوفاء بالدين⁽³⁾.

(1) عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، موفم للنشر و التوزيع، ط2، الجزائر، 2011، ص 396.

(2) عبد الرحمن بربارة ، مرجع سابق، ص118.

(3) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 182.

وهذا ما استنتته المادة 721 من ق.إ.م.إ في فقرتها الثانية التي خصت الدائنين المرتهنين وأصحاب حقوق الامتياز وأصحاب حقوق التخصيص الذين يمكن لهم مباشرة إجراءات الحجز العقاري بدون المرور على الحجز على المنقولات⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجب على الدائن الممتاز قبل أن حجز على العقار مباشرة أن يتأكد بأن قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف المختلفة، فلا يمكن حجز العقار إذا كان غير ذلك، حيث يجب على الأقل أن يغطي جزءا من الدين، ويكون هذا الشرط جوهرى في مثل هذه الإجراءات الخاصة بالعقد⁽²⁾.

المطلب الثالث:

الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه

إن المدين أو المنفذ عليه أو المحجوز عليه، هو الشخص الذي تتم إجراءات التنفيذ الجبري في مواجهته وهو الطرف السلبي في هذه العلاقة، وهو من يلزمه القانون بالأداء الثابت في السند التنفيذي. وقد يكون المنفذ عليه من الغير أو المحجوز عليه شخصا آخر غير المدين، كما في حالة التنفيذ على مال الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره وهذا طبقا لنص المادة 644 من ق.م.ج.

والتنفيذ على العقار المرهون في يد الحائز و ذلك طبقا لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن. فالتنفيذ في هذه الحالة ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار المرهون رغم أنه ليس مدينا وفقا للمادة 911 من القانون المدني⁽³⁾.

(1) تنص المادة 2/721: من القانون 09/08 ... المذكور أعلاه: "...غير أن الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار او صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سندا تنفيذيا، يجوز له الحجز على العقارات و/أو على الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة حتى ولو انتقلت ملكيتها إلى الغير".

(2) Voir :NADIA.DIAUF, (la saisie immobilière) -communication au séminaire national sur la 4ème réforme de la saisie, Lyon, 2007, p56 .

(3) أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة للنشر، القاهرة، 2001، ص132.

ضف إلى ذلك أنه يشترط أن يكون المنفذ عليه أو المدين أو المحجوز عليه سواء كان مدين أصليا أو كفيلا قدم عقاره ضمانا لدين غيره أو حائز انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني. يجب أن يكون هؤلاء الأشخاص المالكين صفة مالك العقار الذي يراد التنفيذ عليه (الفرع الأول)، كما يجب أن توجه إجراءات التنفيذ إلى المالك الأهل لذلك أو إلى ممثله القانوني سواء كان ذلك ضد شخص طبيعي أو معنوي (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: صفة المنفذ عليه

يشترط أن يكون الطرف السلبي ألا وهو المدين أو المنفذ ضده ذا صفة في اتخاذ الإجراءات ضده وكما سبق القول فقد يكون مدينا أصليا للدائن ، حيث يشترط أيضا أن يكون صاحب ملكية هذا العقار.

أولا: المدين

الأصل أن يكون المنفذ عليه أو ضده هو المدين الذي ترتب في ذمة الالتزام محل التنفيذ وهو المذكور كطرف سلبي في سند التنفيذ. ولكن هناك صور قد يكون فيها المنفذ عليه شخص آخر غير المدين الأصلي طبقا لنص المادة 884 من ق.م.ج. مثل التنفيذ على خلف المدين، حيث تقضي القاعدة العامة أنه لا تركة إلا بعد سداد الديون ومعنى ذلك أن أموال المورث لا تنتقل إلى الورثة إلا بعد الوفاء بديونه، وبالتالي فإن السند التنفيذي الصادر في مواجهة المورث (المدين الأصلي) ينفذ في مواجهة التركة الموجودة بحوزة الورثة، و لقد نظم المشرع الجزائري ذلك بمقتضى نص المادتين 617 و 618 من ق.م.ج. حيث يمكن أن تفصل ما جاء في نص المادتين كما يلي:

1- إذا توفي المدين الأصلي قبل البدء في إجراءات التنفيذ ، فيشترط تبليغ السند التنفيذي إلى الورثة جملة أو إلى أحدهما في موطن مورثهم، وإلزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612 و 613 من نفس القانون، حيث يجب تبليغ الورثة بالسند الرسمي وتكليفهم بالوفاء في

أجل 15 يوم ويجب أن يشمل التكاليف بالوفاء البيانات المذكورة في نص المادة 613 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾ .

2- إذا توفي المنفذ ضده بعد البدء في إجراءات التنفيذ وقبل نهايتها فإنها تستمر على تركته وضد خلفه العام ولا تتوقف بالوفاة دون إعلان جديد، وفقا لنص المادة 618 الفقرة الأولى من ق.إ.م.إ.

3- وفي حالة ما إذا تم البدء في الإجراءات أو لم يتم البدء فيها وتوفي المنفذ ضده عن ورثة غير معلومين أو لا يعرف محل إقامتهم يمكن لطالب التنفيذ أن يستصدر أمرا على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها التركة بتعيين وكيل خاص لتمثيل الورثة وفقا لنص المادة 618 الفقرة الثانية⁽²⁾.

ثانيا : الكفيل العيني

يعتبر الكفيل العيني ذا صفة في التنفيذ على ماله رغم أنه ليس مدينا للحاجز ولم يترتب في ذمته أي التزام اتجاه الدائن، فيكون بقوة القانون ملزم بدفع دين غيره نظرا لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه⁽³⁾.

وهذا ما أقرته المادة 884 من ق.م.ج التي تنص: " يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين وفي كلتا الحالتين يجب أن الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه "⁽⁴⁾.

⁽¹⁾ أمال حبار، مرجع سابق، ص، 22-23.

⁽²⁾ عبد الرحمن ملزي، مرجع سابق، ص 76.

⁽³⁾ نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص26.

⁽⁴⁾ راجع المادة 844 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن ق.م.ج.

ثالثا: حائز العقار

هو كل من اكتسب حقا عينيا على العقار مرهون بموجب سند سابق في شهره على شهر أمر حجز العقار دون أن يكون مسؤول عن الدين المضمون فينتلقى الحائز ملكية العقار المرهون أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، ويجب أن يكون الحائز قد أشهر سنده بعد قيد الدائن المرتهن الرهن حتى يتمكن الدائن من الاحتجاج بحقه اتجاهه والتنفيذ على عقاراته.

على هذا الأساس أن حق الرهن يخول للدائن حق التتبع بالرغم من أن الحائز ليس مدينا، إلا في حالة ما إذا اختار الحائز أن يقضي الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه وهذا ما أكدته المادة 911 من ق.م.ج⁽¹⁾، وهذا ما ورد أيضا في المادة 734 من ق.إ.م.إ.

وفي الأخير تجدر الملاحظة إلى أن رغم تعدد صور المنفذ عليه أو المحجوز عليه كما رأينا سابقا إلا أنه هناك أشخاص لا يجوز التنفيذ عليهم أصلا رغم تحقق صفة المديونية فيهم. وهؤلاء الأشخاص محددین في نص المادة 800 من ق.إ.م.إ، والمادة 689 من ق.م.ج. وسواء كانت الأموال المطلوب التنفيذ عليها ممتلكات وطنية عامة أو خاصة، سواء كانت عقارات أو منقولات ولكن المشرع الجزائري بعد تعديل القانون رقم: 90-30⁽²⁾ المؤرخ في 1990.12.01 بالقانون رقم: 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، نص في المادة 04 منه في الفقرة الثانية، حيث أنه يمكن للدائن الحجز على الأملاك الخاصة للدولة، الولاية والبلدية وهذا تماشيا مع ما ذهب إليه بعض الفقه المصري واتبعته محكمة النقض المصرية وهو جواز التنفيذ على الممتلكات الخاصة للدولة بطريق الحجز على أساس أن احترام الدولة يفرض أن تكون قانونية⁽³⁾، كما لا يمكن الحجز أيضا على الهيئات الدبلوماسية للدول الأجنبية ورجال السلك السياسي، فهي محمية بموجب حصانة مقررة في القانون الدولي العام ويخضع التنفيذ عليها للقواعد التي تحددها الاتفاقيات الدولية.

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 27.

(2) قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52 صادر في 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جوان 2008، ج.ر، عدد 44 صادر في 8 جوان 2008.

(3) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 28.

الفرع الثاني: الأهلية

يشترط أن توجه إجراءات التنفيذ إلى من يتمتع بالأهلية اللازمة باختلاف نوع التنفيذ لأن إجراءات التنفيذ الجبري تستهدف مال المنفذ عليه أو المنفذ ضده والذي هو العقار؛ غير أن القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضده أهلاً للتصرفات القانونية لأن هذه الإجراءات تستهدف كما قلنا سابقاً ماله دون الاعتداد بإرادته، صف إلى ذلك أن التنفيذ الجبري على أموال المدين لا يعتبر تصرفاً قانونياً بينه وبين طالب التنفيذ حتى يشترط أهلية التصرفات الضارة ضرراً محضاً. لأن التنفيذ لا يتوقف على إرادة المنفذ ضده⁽¹⁾.

أما إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديهما أو شخصاً معنوياً فإنه يلزم لصحة الإجراءات أنه توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال، سواء كان ناقص الأهلية من الأصل أو طراً بعد الالتزام⁽²⁾. إذا بدأت إجراءات التنفيذ ضد كامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله ولا تبطل الإجراءات السابقة وهذا وفق لنص المادة 722 من ق.إ.م.إ: "يقدم طلب الحجز على العقار، و/ أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي..."⁽³⁾.

أما إذا لم يكن للمنفذ عليه من يمثله فلطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضده⁽⁴⁾. لذا فإن المحضر القضائي إذا قام بتوجيه إجراء من إجراءات التنفيذ ضد قاصر أو من في حكمه دون توجيهها إلى من عينه القانون لتمثيله فإن هذا الإجراء يكون باطلاً و ليس قابلاً للإبطال من طرف المدين القاصر، لأن القاصر محمي من طرف القانون صف إلى

(1) عمرحمدي باشا ، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 73.

(2) محمد حسنين، طرق التنفيذ...، مرجع سابق، ص 16.

(3) راجع المادة 722 من ق.إ.م.إ.

(4) عمرحمدي باشا، مرجع سابق، ص 73.

ذلك أن عدم اعتراض القاصر على الإجراء الموجه ضده لا يمكن اعتباره قبولا من هذا القاصر لأن إجراءات التنفيذ لا دخل للإدارة فيها⁽¹⁾.

إذا تم حبس المدين المنفذ ضده و للإجابة على هذا الطارئ فإن المشرع الجزائري في نص المادة 619 أجازت التنفيذ على المدين المحبوس بمؤسسة عقابية بمناسبة جناية محكوم عليها نهائيا أو جنحة بعقوبة سنتين فأكثر ولم يكن له من يتولى تسيير أمواله.

ففي هذه الحالة يمكن لطالب التنفيذ أن يقدم طلب إلى رئيس المحكمة عن طريق الاستعجال يطلب استصدار الأمر بتعين وكيل خاص من عائلة المنفذ ضده أو غيره يحل محل المدين المحبوس أثناء التنفيذ على العقار لأن المشرع عندما استحدث هذا الإجراء لغايتين:

أ- إن حبس المدين قد يؤدي إلى الإضرار بالدائن لا سيما إذا قام المدين بالتصرف في أمواله خلال مدة الحبس، لذا وضع المشرع هذا الإجراء لتجنب انتظار الدائن انتهاء مدة الحبس ثم القيام بإجراءات التنفيذ ضد المدين المفرج عنه⁽²⁾.

ب- إعلام المدين بإجراءات التنفيذ المتخذة على عقاره وهو في الحبس، كما أن هناك طارئ آخر يمكن الإشارة إليه وهو صدور حكم بشهر إفلاس المدين التاجر، حيث أن المادة 245 من القانون التجاري الجزائري⁽³⁾ المتعلقة بالمدين التاجر الذي تمّ شهر إفلاسه، يعتبر طارئ من طوارئ التنفيذ المتعلقة بالتاجر إذ أنّ الإفلاس كأصل يمنع القيام بأي إجراء فردي ضد المدين التاجر المفلس أي يمنع توجيه إجراءات التنفيذ الجبري ضد المدين التاجر المفلس بعد صدور حكم بشهر إفلاسه وأي كان هذا النوع من الحجز سواء كان هذا الحجز تحفظيا أو تنفيذيا أو سواء كان عقار أو منقول، إلا أنّ الفقه يفرق بين التنفيذ على العقار والتنفيذ على المنقول.

(1) عبد الرحمن ملزي، مرجع سابق، ص 77.

(2) محمد حسنين، طرق التنفيذ...، مرجع سابق، ص 18.

(3) راجع المادة 245 من الأمر 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، معدل ومتمم، ج.ر، عدد

101 لسنة 1975.

فحسب نصوص القانون التجاري يقر بأن الدائنين المرتهنين الذين قد تحصنوا مسبقا ضد الإفلاس بتأمين خاص. لا يمكن منعهم من التنفيذ على العقار مباشرة لأن له أولية على الثمن ولذلك فإن إجراءات التنفيذ الجبري على العقار المرهون سواء قد بدؤها قبل شهر الإفلاس أو يبدؤها بعده فإنهم لا يمكن تقييدهم مع بقية الدائنين العاديين بل يمكن لهم القيام بإجراءات التنفيذ الجبري على العقار بمفردهم ولكن يجب أن توجه هذه الإجراءات ضد الوكيل المتصرف القضائي، باعتباره صاحب الصفة في تمثيل المدين المفلس قانونا. وبالتالي فإن بيع عقارات المدين المفلس من حق الوكيل المتصرف القضائي وحده⁽¹⁾.

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص27.

المبحث الثاني

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار وآثاره

إنّ أول إجراء يقوم به الدائن هو مباشرة مقدمات التنفيذ والمتمثلة في التبليغ الرسمي لسند التنفيذي ثم تكليف المدين بالوفاء، وإمهاله مهلة خمسة عشرة يوما للوفاء، وبعد مرور هذه المهلة دون جدوى يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر امتناع المدين عن الوفاء، حينها يمكن للدائن مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري على عقار مدينه.

لمعالجة هذه الإجراءات فقد أورد المشرع الجزائري إجراءات الحجز على عقارات المدين في الفصل الخامس منه في المواد من 721 إلى 736 من ق.إ.م.إ، التي تنظم الأحكام الخاصة بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، التي لها سندات مشهورة (المطلب الأول)، وخصص الفصل السادس منه في المواد (766-769) من ق.إ.م.إ لأحكام الحجز على العقارات التي لها سندات ملكية غير مشهورة (المطلب الثاني)، لنبين في (المطلب الثالث) اثار الحجز التنفيذي على العقار.

المطلب الأول:

إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة

عالج المشرع الجزائري الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة من المواد 721 إلى 765 من ق.إ.م.إ. إنّ إجراءات الحجز على العقارات المشهورة هي أساسا إجراءات قضائية استثنائية نظرا لخطورة الحجز العقاري وكذلك حماية للمدين من توقيع حجز على عقاراته دون تقييد بالإجراءات التي فرضها المشرع والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، وتبدأ هذه الإجراءات بقيام الدائن عن طريق المحضر القضائي بأول إجراء، وهو التوجه إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار للاستصدار أمر بالحجز على العقار المراد بيعه في المزاد العني (الفرع الأول). يلي هذا الإجراء إجراء ثاني ولازم ألزمه المشرع على الدائن وهو تبليغ أمر الحجز على العقار المراد بيعه في المزاد العني، ويكون هذا التبليغ لكل الأشخاص الواجب تبليغهم (الفرع الثاني)، ثم يقوم الدائن عن طريق المحضر القضائي

بآخر إجراء وهو قيد أمر الحجز على العقارات في المحافظة العقارية التي يتبع لها هذا العقار لكي يتبين لكل من يريد أن يتعامل في هذا العقار بأنه محجوز عليه⁽¹⁾ (الفرع الثالث).

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز على العقار

إذا تبين للدائن أنّ المدين ليس له ممتلكات منقولة ولا أموال بإمكانه سداد الدين بها، أو أنه رفض أن يدفع ما عليه من دين، وتبين للدائن بأنّ مدينه يمتلك ممتلكات عقارية، حينها يمكن للدائن أن يطلب من المحضر القضائي بتحرير عريضة طلب استصدار الأمر بالحجز على العقارات التي يمتلكها مدينه، هذا بالنسبة للدائن العادي، أما بالنسبة للدائن الممتاز فإنّه يمكن أن يقدم طلب استصدار أمر الحجز على العقارات التي يمتلكها مدينه سواء كانت لهذا الأخير أموال منقولة أم لا، وحتى ولو انتقلت ملكيتها للغير.⁽²⁾

إنّ يقدم طلب الحجز من الدائن نفسه أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي كالمحامي، مدير شركة أو أي شخص موكل بوكالة خاصة، وذلك هن طريق إيداع عريضة في نسختين معللتين مع التقيد بالشكليات المنصوص عليها في المواد 13-14-15-16 من ق.إ.م.إ، حيث يقدم هذا الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه، هذا في حالة الحجز على عقار واحد⁽³⁾.

أما في حالة تعدد العقارات موضوع الحجز ووجودها في دوائر اختصاص مختلفة فإنّ الدائن يمكنه أن يستصدر أمر حجز واحد فقط للحجز على عدة عقارات مملوكة للمدين⁽⁴⁾ وذلك عن طريق تقديم طلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات المراد حجزها وهذا ما أتت به المادة 724 من ق.إ.م.إ⁽⁵⁾.

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 8 وما بعدها.

(2) أمال حبار، الوجيز في التنفيذ، مرجع سابق، ص 142.

(3) راجع المادة 722 من ق.إ.م.إ.

(4) راجع المادة 724 من ق.إ.م.إ.

(5) وفي هذا الصدد أصدرت محكمة خميس مليانة، عين دفلة بتاريخ 2009/06/23، أمر بالحجز على عقارين مملوكين للمدين، "غير منشور"، مفرس تحت رقم 09/177.

كما تجدر الإشارة أيضا إلى أنّ إجراء استصدار أمر الحجز على العقار هو نفسه حتى وإن اختلفت صفة صاحب العقار المحجوز عليه، فقد يكون العقار المراد حجزه ملك للمدين، كما قد يكون هذا العقار المراد حجز ملك للحائز أي الذي انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني، أو يكون صاحب هذا العقار المراد حجزه ملك للكفيل العيني الذي قدم عقاره ضمانا للمدين، ولا يكون هذا الاختلاف إلا في بعض البيانات العريضة وبعض الوثائق المرفقة بطلب.

وتقدم هذه العريضة في الشكل المكتوب وموقعة ومؤرخة من الدائن أو ممثليه أو محاميه. وقبل إيداع هذه العريضة على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة يجب أن تحوي هذه العريضة على بيانات عامة آتت بها المادة 15 من ق.إ.م.إ⁽¹⁾، وكذلك بيانات خاصة أوجبها المشرع وذكرها في المادة 722 من ق.إ.م.إ، فمن خلال هذه المادة يتبين لنا إن توفرت شروط الحجز أم لا⁽²⁾، من خلالها أيضا يقوم رئيس المحكمة بالتوقيع على أمر الحجز بالاستجابة أو بالرفض، ووفقا نص المادة المذكورة أعلاه فإن طلب الحجز الذي يقدمه الدائن أو ممثله القانوني إلى رئيس المحكمة يجب أن يتضمن على الخصوص البيانات التالية:

أ- اسم ولقب الدائن وموطنه: يجب أن تحوي العريضة اسم ولقب طالب التنفيذ، حتى ولو قدم العريضة المحضر القضائي أو المحامي، فاسم ولقب الدائن من البيانات الجوهرية، كما يجب أن يتضمن الطلب بيان الموطن الحقيقي للدائن، وهذا من أجل تحديد هوية الدائن تحديدا نافيا للجهالة. ويضاف إلى ذلك بيان الموطن المختار، أي يجب على الدائن أن يختار موطنا له في دائرة اختصاص محكمة تواجد العقار، وهنا يجب الإشارة إلى أنّ هذا الإجراء جديد استحدثه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتسهيل إجراء التبليغ إلى الدائن.

ب- اسم ولقب المدين وموطنه: يجب أن تتضمن العريضة بيان آخر اعتبره المشرع من البيانات الجوهرية وهو تحديد هوية المدين تحديدا دقيقا حيث يسمح بتسهيل توجيه إجراء

(1) راجع المادة 15 من ق.إ.م.إ.

(2) نعيمة شعبان، محاولة في دراسة طرق التنفيذ من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون إجراءات المدنية، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، 2001-2002، ص 122.

الحجز للشخص المعني والصحيح، ولتفادي أيضا أية مشاكل التي قد تحدث في الإجراءات التي تتبع فيما بعد، كأن توجه إجراءات الحجز إلى شخص غير مدين للدائن أصلا.

ج- وصف العقار المراد حجزه: يجب على الدائن أو ممثله القانوني ذكر كل ما يفيد وصف العقار وتعيين العقار المطلوب حجزه، مع بيان موقعه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية حيث يجب وصف وتحديد العقار بدقة، لأنه سيتم نزع ملكيته من المدين، أي إجراء الحجز على العقار يمكن أن ينتهي في أغلب الأحيان إلى بيع العقار المحجوز، كما يبين الدائن أيضا نوع الملكية، فردية، مشاعة، أو مشتركة، كما يبين أيضا طبيعة العقار (عمرانية، فلاحية)، ضف إلى ذلك تبيان حدود هذا العقار وموقعه ومساحته ومشمولاته من حقوق، كحق الارتفاق، عقارات بالتخصيص، وكافة التحسينات التي تعود على المالك بالمنفعة. فإذا ذكر في المحضر أن العقار هي أرض فقط فإن الحجز لا يمتد إلى العقار المبني عليها، وهذا عكس ما ذكر في المادة 675 من ق.م.ج التي تضمنت بأن ملكية العقار تعني ملكية ما فوقها⁽¹⁾.

ولكن في أغلب الأحيان عملية وصف العقار وتحديد بدقه تكون صعبة باعتبار أن تحديد العقار يمكن أن يكون في العقد، أما وصفه فيجب الدخول إليه، ومن أجل ذلك أجاز المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة 722 من ق.م.ج للدائن باستصدار أمر على عريضة من رئيس المحكمة، يقوم بمقتضاه المحضر القضائي بالسماح له لدخول إلى العقار للحصول على هذه البيانات (وصف العقار)، وهذا الأمر غير قابل لأي طعن⁽²⁾.

وما يمكن أن نلاحظه من خلال المادة 722 من ق.م.ج أن المشرع لم يحدد جزاء تخلف أحد البيانات المذكورة أعلاه رغم أنها بيانات جوهرية ولازمة، وعلى هذا يمكن لنا أن نطبق القواعد العامة أي لا بطلان إلا بنص المادة 60 من ق.م.ج، ولكن عمليا فإن أغلب القضاة ورؤساء المحاكم يرفضون الطلبات بمجرد تخلف أحد البيانات المذكورة أعلاه.

(1) علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008، ص 261.

(2) راجع الفقرة الأخيرة من المادة 722 من ق.م.ج.

لقد تطرق المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى إلى مرفقات طلب استصدار أمر الحجز على العقار وذلك لتدارك النقص والفراغ الذي كان يكتنف القانون القديم (قانون الإجراءات المدنية)، حيث حدد مرفقات طلب استصدار أمر الحجز في نص المادة 723 من ق.إ.م.إ، فيجب أن ترفق عريضة طلب الحجز على العقار بالوثائق التالية:

أ- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: والسندات التنفيذية في القانون الجديد، ذكرها المشرع في نص المادة 600 من ق.إ.م.إ على سبيل الحصر، ويجب أن يكون السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية وفقا لنص المادة 601 من ق.إ.م.إ، ضف إلى ذلك تبين هذه الوثيقة لرئيس المحكمة أنّ الدائن له الحق في التنفيذ على أموال مدينه الممتنع عن الوفاء⁽¹⁾.

ب- محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء: إنّ الدائن يكون قد قام عن طريق المحضر القضائي بمقدمات التنفيذ وفقا لنص المادة 612 من ق.إ.م.إ والمتمثلة في التبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وكذلك تكليفه بالوفاء في مدة خمسة عشر (15) يوما من هذا التبليغ، حيث يقوم المحضر القضائي بتحرير محضر التبليغ الرسمي ومحضر التكليف بالوفاء ليحصل الدائن على نسخة منه ويرفقاها بطلب استصدار أمر الحجز على العقار⁽²⁾.

ت- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها: هذا بالنسبة للدائن العادي فقط، لأنّ الدائن العادي يخضع للقاعدة التي تقضي بأنّ الحجز على العقارات لا يجوز إجراؤه في حالة وجود أموال منقولة للمدين حسب المادة 721 من ق.إ.م.إ، فيقوم المحضر القضائي بتسليم نسخة من المحضر السابق ذكره للدائن لإرفاقها في طلب استصدار أمر الحجز على العقار.

(1) نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، ب.ط، الجزائر، 2008، ص 417.

(2) أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، ب.ط، بيروت، 2003، ص 261.

أما بالنسبة للدائن الممتاز فلا يكون مجبر بتقديم هذه الوثيقة كونه مستثنى من هذه القاعدة حسب الفقرة الثانية من المادة نفسها المذكورة أعلاه.

ث- مستخرج من عقد الرهن أو أمر التخصيص على العقار أو مستخرج من حق الامتياز، هذا بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية حيث تبين هذه الوثيقة صفة الدائن، كدائن ممتاز حيث يتم الحصول على هذه الوثيقة من عند الموظف الذي حررها (موتق، أو قاضي).

ج- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار: يقدم هذه الوثيقة كل من الدائن العادي والدائن الممتاز على أساس أنّ التنفيذ لا يكون إلا على أموال المدين، لذا يجب تبيان ما ثبت أن العقار تعود ملكيته للمدين، أما في حالة الحائز أو الكفيل العيني فإنه يتم تقديم سند ملكيتهما للعقار بدلا من سند ملكية المدين له، وهذا على أساس حق التتبع الوارد في نص المادة 911 من ق.م.ج⁽¹⁾.

ح- شهادة عقارية: تقدم هذه الوثيقة سواء كان الدائن عادي أو دائن ممتاز، وهذه الوثيقة تبين لنا ما تم من قيود على العقار المراد حجزه، أي توضح لنا كل التصرفات القانونية الواردة على العقار موضوع الحجز، كما توضح لرئيس المحكمة صفة الشخص الذي يتم التنفيذ ضده (مدينا أصليا، حائزا، كفيل عيني)⁽²⁾.

إنّ إهمال أية وثيقة مما ذكر أعلاه يؤدي إلى رفض طلب الحجز على أنّ هذا الرفض يكون بصفة مؤقتة إلى حين استكمال ما نقص من وثائق مما يسمح للمعني بالأمر بتقديمها مرة أخرى⁽³⁾.

تجدر الإشارة أنّ المادة 724 من ق.م.ج.إ.م.إ. تنص أنه يتم الحجز بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة المختص إقليميا، وهو ذلك الذي يوجد في دائرة اختصاصها

(1) تنص المادة 882 على: " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه، يكون له بمقتضاه

أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان."

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، الجزائر، 2007، ص، 203-205.

(3) سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، دار الهدى، طبعة جديدة، الجزائر، 2010، ص 937.

هذا العقار، على أن يتم الفصل فيه في أجل لا يتعدى ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾. كما يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة وفقا لنص المادة 724 من ق.إ.م.إ ما يأتي:

- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز وتاريخه والجهة التي أصدرته ومبلغ الدين المطلوب به.
- تاريخ التبليغ الرسمي لسند التنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.
- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته، مساحته، ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزة، مشاعة وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيين العقار، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقم وأجزاء العقارات وإذا خال الأمر من هذه البيانات كان قابلا للإبطال⁽²⁾.

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز

بعد استصدار أمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري من طرف رئيس المحكمة المختصة، يتولى المحضر القضائي بعد أن يتسلم الملف من الدائن طالب الحجز على العقار بالقيام بمباشرة إجراءات التبليغ الرسمي للأمر المستصدر لأشخاص معينة قانونا ومع القيام بإنذارهم بدفع مبلغ الدين⁽³⁾.

إنّ التبليغ الرسمي هو إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية وبما سيتخذ ضده من إجراءات قانونية وذلك طبقا للشكل الذي حدده القانون⁽⁴⁾.

ويتم التبليغ لأمر الحجز على العقار أو الحق العقاري وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القانون الجديد في المواد 406 إلى 416 من ق.إ.م.إ.

(1) سائح سنقوقة، المرجع نفسه، ص 938.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 283.

(3) عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

(4) راجع المواد من 05 إلى 08 من قانون 91-03، مؤرخ في 8 جانفي 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج.ر، عدد 2 مؤرخة في 9 جانفي 1991.

يجب على الدائن القيام بالتبليغ الرسمي عن طريق المحضر القضائي للأشخاص المعنيين وهم كالتالي:

أولاً: تبليغ المدين المحجوز عليه

يُبلِّغ المدين فقط إذا كان العقار غير مثقل بتأمين عيني أما إذا كان العقار مثقل بحق عيني فإنه كما بين المشرع الجزائري في المادتين 725 و726 من ق.إ.م.إ، أنه إذا كان الحجز منصبا على عقار المدين أي في حيازة هذا الأخير، فإنّ تبليغ أمر الحجز يوجه إليه، أما إذا كان العقار المحجوز في يد الحائز فإنّ أمر الحجز يبلغ إلى المدين وإلى الحائز معا، وإذا كان العقار المحجوز للكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين المدين فإنّ أمر الحجز يبلغ للمدين والكفيل العيني، كما يمكن أن يكون التبليغ الرسمي أيضا للغير كما أوضحتها المادة 725 من ق.إ.م.إ، ضف إلى ذلك إلزامية إخطار إدارة الضرائب في هذه الحالة⁽¹⁾.

إنّ تبليغ أمر الحجز على عقار المدين، كما سبق وأن اشرنا إليه، أنه بعد استصدار أمر الحجز على العقار فإنّ المحضر القضائي يتولى مباشرة إجراء ثاني وهو تبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته، وإنذارهما بأنه إن لم يدفع الدين الذي في ذمته فإنّ الأمر بالحجز سيتم تسجيله أو قيده في مصلحة الشهر العقاري، والغرض منه هو إفساح المجال للمدين لتسديد ما عليه من دينه لإنقاذ عقاره المحجوز من بيعه في المزاد العلني، وكذلك إمكانية إتاحة له الفرصة للاعتراض على أمر الحجز إن وجد مبرر لذلك⁽²⁾.

إذا يجب على المحضر القضائي أن يقوم بتبليغ رسمي بأمر الحجز إلى المدين بموجب محضر يجب أن يشمل هذا المحضر مجموعة من البيانات تمت الإشارة إليها في نص المادة 407 من ق.إ.م.إ⁽³⁾، وهي كالآتي:

1- اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني وتوقيعه وختمه،

2- تاريخ التبليغ بالحروف وساعته،

(1) راجع المادتين 725 و726 من ق.إ.م.إ

(2) محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص191.

(3) راجع المادة 407 من ق.إ.م.إ.

- 3- اسم ولقب طالب التبليغ وموطنه،
- 4- إذا كان طالب التبليغ شخصا معنويا، تذكر تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الاتفاقي،
- 5- اسم ولقب وموطن الشخص الذي تلقى التبليغ. وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يشار إلى طبيعته وتسميته ومقره الاجتماعي واسم ولقب وصفة الشخص الذي تلقى التبليغ الرسمي،
- 6- توقيع الشخص الذي تلقى التبليغ وبيان طبيعة الوثيقة التي تثبت هويته ورقمها وتاريخ اصدارها، وإذا تعذر على المبلغ له التوقيع على المحضر، يجب عليه وضع بصمته،
- خ- الإشارة إلى تسليم الوثيقة موضوع التبليغ الرسمي إلى المبلغ له،
- وإذا لم يتضمن محضر التبليغ الرسمي البيانات المشار إليها أعلاه، يجوز للمطلوب تبليغه الدفع ببطلانه قبل إثارته لأي دفع في الموضوع .
- كما أضافت المادة 725 من ق.إ.م.إ أنه يجب على المحضر القضائي أيضا توجيه إنذار بدفع مبلغ الدين إلى المدين وذلك في أجل شهر يبدأ سريانه من يوم هذا التبليغ أو الإنذار .
- وتجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أنّ المشرع الجزائري لم يبين إن كان هذا الإنذار يكون ضمن محضر التبليغ أم في محضر مستقل.
- وفي نظرنا نقول أنه يجب أن يكون هذا الإنذار ضمن محضر التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار، وإذا كان في محضر مستقل فإنه يجب أن يكون بعد التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقار .
- وما يمكن أن نلاحظه أيضا من خلال نص المادة 725 من ق.إ.م.إ أنّ المشرع لم يحدد ميعاد الإنذار، ولكن المادة 311 من ق.إ.م.إ قد أشارت في الفقرة الثانية منها بأن كل أمر على عريضة لا ينفذ خلال ثلاثة (3) أشهر من تاريخ صدوره يسقط ويصبح لاغيا ولا يرتب أي أثر، لذا يجب أن يبلغ الإنذار بالدفع خلال ثلاثة (3) أشهر التالية لصدور أمر الحجز، وقبل قيد هذا الأمر المبلغ ولكن يجب أن يقيد أو يسجل أمر الحجز خلال ثلاثة (3) أشهر من صدوره أيضا.

ثانيا- تبليغ حائز العقار المحجوز

إنّ الحائز هو الشخص الذي انتقلت إليه الملكية بأي سبب من أسباب اكتساب ملكية عقار أو حق عيني عقاري، مثقلة بتأمين عيني دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون⁽¹⁾. فلقد ورد تعريف الحائز في نص المادة 2/911 من ق.م.ج "ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن"⁽²⁾، فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري لا يقصد به واضع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحيازة، وإنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق على تسجيل أمر الحجز على العقار⁽³⁾.

كما يتضح لنا أيضا من خلال المادة 902 من ق.م.ج أنّ المشرع الجزائري أعطى الدائن الممتاز دون الدائن العادي حق إيقاع الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري المملوك للحائز وذلك بإتباع الآجال المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، صف إلى ذلك إلى أنّ هذه بينت لنا أنّ إجراء الحجز يوجه أولا إلى المدين ثم إلى الحائز رغم أنّ العقار أو الحق العيني العقاري المراد حجزه ملك للحائز.

إنّ الدائن الممتاز يجب عليه أن يقيد أولا أمر الحجز وذلك بمباشرة إجراءات الحجز ضد المدين ثم توجه الإجراءات إلى الحائز.⁽⁴⁾ وعندها يقوم الدائن الممتاز بتبليغ أمر الحجز إلى الحائز وفق ما نصت عليه المادة 726 من ق.م.ج، فيسلمه نسخة من محضر تبليغ أمر الحجز مرفقة بأمر الحجز، ثم يقوم بإجراء تبليغ رسمي آخر له، أي انذار الحائز، ويتمثل هذا الإنذار بأنّ العقار سيباع عليه جبرا إن لم يدفع مبلغ الدين الذي في ذمة المدين المحجوز

(1) أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، ط10، الاسكندرية، 1991، ص 669.

(2) راجع المادة 2/911 من الأمر رقم 75-58 يتضمن ق.م.ج.

(3) عبد الباسط جميعي، وأمال الفرايزي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، القاهرة، ص 157

(4) علي أبو عطية هيكمل، مرجع سابق، ص 264-265.

عليه في أجل شهر من تاريخ هذا الإنذار، أو يقوم بتخلية هذا المكان أو العقار، هذا حسب نص المادة 2/734 من ق.إ.م.إ. والمادة 923 من ق.م.ج.

أما التبليغ الرسمي للإنذار يجب أن يحوي البيانات التي توجد في العقد الرسمي المنصوص عليه في المادة 407 من ق.إ.م.إ.، ضف إلى ذلك يجب أن يحوي محضر تبليغ الإنذار البيانات التي أتت بها المادة 734 من ق.إ.م.إ.، وهي كالآتي:

1- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له: حيث يضع المحضر القضائي في محضر التكليف بالوفاء اسم ولقب الدائن والمدين، مقدار الدين، وتاريخ الاستحقاق، تاريخ صدور السند التنفيذي، كما يقوم أيضا المحضر القضائي بإيضاح كل الإجراءات المتعلقة باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين وقيد بالمحافظة العقارية.

2- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد: يقوم المحضر القضائي ببيان بيانات أمر الحجز على محضر الإنذار ضف إلى ذلك ذكر تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.(1)

3- بيان إنذار الحائز وتكليف بمبلغ الدين أو التخلية في أجل شهر من تاريخ تبليغ الرسمي.

يكمن الهدف من التبليغ أمر الحجز للحائز إلى إعلامه بنوع السند الذي بموجبه تم التنفيذ على العقار حتى يتأكد الحائز من مقدار الدين والعقار الجاري عليه الحجز، حتى يتخذ الإجراء الذي يناسبه لينتقدي هذا الإجراء بما منحه إياه القانون، وذلك إما القيام بالوفاء بالدين أو تخلية العقار ومواجهة إجراءات التنفيذ⁽²⁾، وهذا طبقا لنص المادة 734 من ق.إ.م.إ. والمادة 923 من ق.م.ج.

وتجدر الملاحظة في الأخير أنّ المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد التبليغ الرسمي وميعاد إنذار بالدفع للحائز لا في القانون المدني الجزائري ولا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إلا أننا نرى بأنّ الميعاد يجب أن يكون بعد قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية لأنّ هذا الأخير محدد كأقصى أجل في اليوم الموالي لتبليغ الرسمي، وبذلك يجب أن

(1) انظر المادة 734 من ق.إ.م.إ.

(2) محمد حسنين، طرق التنفيذ في القانون الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 130.

يكون الإنذار في خلال ثلاثة (3) أشهر التالية كأقصى أجل لصدور أمر الحجز وهذا وفقا لنص المادة 3/311 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾.

ثالثا: الكفيل العيني

الكفيل العيني هو شخص رهن عقارا مملوكا له ضمانا للدين في ذمة شخص آخر (الغير)، وهو ليس مدينا أو مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين، لكنه مسؤول عن هذا الدين في حدود العقار المرهون، فهو كحائز العقار، لكنه يختلف عنه في أنه يقوم بإرادته برهن عقاره لضمان دين في ذمة الغير، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار مثقلا بالرهن دون أن يتدخل في ترتيب هذا الرهن⁽²⁾.

وهذا ما أكدته المادة 884 من ق م ج بقولها: "يجوز أن يكون الراهن هو المدين نفسه أو شخصا آخر يقدم رهنا لمصلحة المدين"، كما أنّ نص المادة 902 من ق.م.ج أعطت الحق للدائن الممتاز دون العادي حق الحجز أو التنفيذ على عقار الكفيل العيني وذلك باتباع الإجراءات المتبعة في قانون الإجراءات المدنية، ولكن قانون الإجراءات المدنية ملغى وبالتالي فإنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو الذي سنتبع الإجراءات التي أت بها.

إنّ مباشرة إجراءات الحجز على عقار الكفيل لا تكون إلاّ بعد إنذار المدين بالوفاء، لذا على المحضر القضائي أن يُبلغ أمر الحجز للمدين وينذره بالوفاء أولا كونه المسؤول الشخصي عن الدين⁽³⁾، هذا حسب نص المادة 726 من ق.إ.م.إ.، ثم يقوم المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية للقيد، لكي يتجنب تصرف الكفيل في هذا العقار.

(1) راجع المادة 311 من ق.إ.م.إ.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 27.

(3) عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002-2003، ص ص، 29-31.

وبعد القيام بكل هذه الإجراءات التي سبق ذكرها يقوم المحضر القضائي بتبليغ الكفيل العيني بأمر الحجز حسب ما نصت عليه المادتين 726 و 734 من ق.إ.م.إ، ثم القيام بإجراء آخر وهو إنذار الكفيل العيني في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي لهذا الإنذار.⁽¹⁾

وما نشير إليه أنّ المشرع الجزائري لم يتناول هذه الإجراءات وإنما تم اقتباسها من خلال القياس على الإجراءات التي تباشر ضد الحائز، على أساس الكفيل العيني يأخذ نفس المكان الذي يأخذه الحائز في الإجراءات وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 902 ق.م.ج "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الآجال ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية. وإذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين جاز له التفادي أي إجراء موجه إليه، إن هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع والأحكام التي يتبعها الحائز في التخلية العقار"⁽²⁾. لذا يجب أيضا أن تكون البيانات التي ترد في محضر إنذار الكفيل العيني هي نفسها البيانات التي ترد في محضر إنذار الحائز وهي البيانات الواردة في نص المادة 734 من ق.إ.م.إ.

إنّ الهدف من اشتراط المشرع على الدائن إلزامية تبليغ كل من المدين والحائز والكفيل العيني بأمر الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري وكذلك الإنذار بالدفع والتكليف بالوفاء، هو منح لهم المهلة لكي يتدبر أمرهم لتفادي وتجنب إجراءات التنفيذ على العقار وبالتالي بيعه في المزاد العلني، ضف إلى ذلك إمكانية القيام بالاعتراض على هذه الإجراءات إن كان لهم وجه لذلك. هذا كله لمصلحة المدين وكذلك يؤدي التبليغ وإنذار بالدفع إلى إثبات امتناع المدين أو الكفيل أو الحائز عن الوفاء بالالتزام الوارد في السند التنفيذي محل التبليغ، وبالتالي مواصلة الدائن لإجراءات البيع الجبري لهذا العقار أو الحق العيني العقاري.

(1) راجع المادة 726 من ق.إ.م.إ.

(2) راجع المادة 902 من ق.م.ج.

رابعاً: تبليغ الغير الذي له تأمين عيني على العقار موضوع الحجز

لقد الزم المشرع الجزائري في المادة 725 من ق.إ.م.إ على الدائن بواسطة المحضر القضائي القيام بتبليغ أمر الحجز إلى الغير الذي له تأمين عيني على العقار محل الحجز (1).

إنه في بعض الحالات هناك أشخاص أجنب على ملكية العقار لكن لهم حقوق ولهم أولوية في ذلك العقار، فهؤلاء الأشخاص يعتبرون من الغير الذين قصدهم المشرع. فالمصطلح الغير بصفة عامة هو من لا يكون طرفاً إيجابياً ولا سلبياً في الخصومة، كما يعرفه أيضاً جانب من الفقه بأنه كل صاحب حق لا يضر من عملية التنفيذ على العقار.

إذا المدين والكفيل العيني والحائز لا يمكن اعتبارهم من الغير، كون أن المشرع نص على تبليغ هؤلاء الأشخاص لأنهم يمكن أن يكونوا الطرف السلب في الخصومة، وكذلك الحاجزين لا يمكن اعتبارهم من الغير كونهم الطرف الإيجابي في الخصومة.

أما بائع العقار ومقرض ثمنه وشريك المقاسم فهؤلاء الأشخاص يمكن اعتبارهم من الغير إذا كان لهم تأمين عيني على العقار ولم يقوموا بالتسجيل ضمن قائمة الدائنين الحاجزين، وفي هذه الحالة يجب تبليغهم بأمر الحجز رغم أن المشرع الجزائري نص فقط على تبليغ هؤلاء الأشخاص بقائمة شروط البيع.

وأخيراً تجدر الإشارة إلى أن الهدف من التبليغ الشخص الغير الذي له تأمين عيني على العقار موضوع الحجز هو جعل هذا الغير يتقدم ليستوفي حقه أو يسجل نفسه ضمن قائمة الدائنين الحاجزين، حتى تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزداد مطهرة من جميع الحقوق الواردة على العقار.

خامساً: إخطار إدارة الضرائب

نص المشرع الجزائري في المادة 1/725 من ق.إ.م.إ على تبليغ أمر الحجز للمدين تبليغاً رسمياً سواء كان الدائن عادياً أو ممتازاً مع إخطار إدارة الضرائب، لعل أن المشرع الجزائري ركز على أصحاب الأولوية في استقاء الديون، فإخطار إدارة الضرائب التي يوجد

(1) راجع المادة 725 من ق.إ.م.إ.

في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه أصبح إجباري، وذلك حتى تتمكن خزينة الدولة عن طريق مفتشية الضرائب من التسجيل في قائمة المستفيدين من بيع العقار المحجوز، بصفة أولية، ويظهر ذلك إن كانت ضريبة على العقار ولم تحصل بعد حينها ستقوم بتحصيلها، ومنه تنتقل ملكية هذا العقار أو الحق العيني مطهرة من جميع الحقوق⁽¹⁾.

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

بعد أن قام المحضر القضائي باستصدار أمر الحجز على العقار، وتبليغه للأشخاص التي أوجب القانون تبليغهم به، يقوم المحضر القضائي بإجراء ثالث أوجبه المشرع عليه وهو إيداع أمر الحجز فوراً أو في اليوم الموالي لتبليغ الرسمي كأقصى أجل بمصلحة الشرع العقاري التابع لها العقار، بغرض قيد أمر الحجز⁽²⁾.

إن إجراء الحجز على العقار لا يرتب أي أثر إلاّ عند قيام بإجراءات الشهر التي يفرضها القانون حيث تنص المادتين 15 و16 من الأمر 74/75⁽³⁾ المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على وجوب إشهار كل التصرفات التي تقع على العقار والحقوق العينية العقارية. وهو نفس الحكم الذي جاء في المادة 793 من ق.م.ج، ولتوضيح أهم الإجراءات ودور المحافظ العقاري وذلك من خلال إجراءين أساسيين وكذلك في حالة تعدد الحجوز.

أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

إنّ المادة 3/725 من ق.إ.م.إ. قد نصت على إلزامية إجراء قيد أمر الحجز على العقار، حيث يقوم المحضر القضائي بإيداع هذا الأمر بمصلحة شهر العقاري الذي يوجد في دائرة

(1) عملاً بأحكام المواد من 192 إلى 195 من الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1977. يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة لعملية الشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بعملية تسجيلها على مستوى مصلحة الطابع والتسجيل المختصة إقليمياً.

(2) سائح السنقوفة، مرجع سابق، ص 940.

(3) أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج.ر، عدد 92، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

اختصاصها العقار موضوع الحجز، كما يجب على المحضر القضائي أن يراعي ما ورد في مضمون التعليمية رقم 001303 الصادر عن إدارة أملاك الدولة بتاريخ 1999/03/13 وكذلك مضمون المرسوم التنفيذي رقم 63/76⁽¹⁾ المتضمن تأسيس سجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25 وقد بين المرسوم السالف الذكر في المادة 66 منه الوثائق التي يلزم أن تودع لدى المحافظة العقارية، وتتمثل أساسا فيما يلي:

- نسخة من الأمر الحجز العقاري الصادر عن رئيس المحكمة.
- نسخة من تبليغ الأمر بالحجز العقاري.
- ثلاث نسخ من محضر إيداع الحجز العقاري (نموذج).
- جدول الإرسال من المحضر إلى المحافظة العقارية.

كما نصت المادة 66 أيضا على البيانات الواجب توافرها في العقار المراد إشهار السند المتعلق به، فيجب أن يحوي على نوع العقار المحجوز ومساحته وتعيينه تعيينا دقيقا وموقعه (القسم، ورقم المخطط، والمكان الذي يوجد فيه ... الخ من البيانات الأخرى).

ونصت المادة 92 من نفس المرسوم بأنه يجب إيداع نسختين من السند المراد إشهاره أي من أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية، وتكون هاتين النسختين في شكل استمارة نموذجية يحتفظ المحافظ العقاري بواحدة ويرجع الثانية للمودع بعد التأشير عليها.² أما فيما يخص آجال الذي يتم خلاله إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية يكون في نفس اليوم الذي تم فيه التبليغ الرسمي للمدين ومن في حكمه، أو في اليوم الموالي كأقصى أجل، وهذا وفقا لما نصت عليه المادة 725 الفقرة الأخيرة.

وللإشارة فإنّ المادة لم تحدد جزاء مخالفة هذا الأجل، أي إذا لم يتم إيداع أمر الحجز في اليوم الموالي كأقصى أجل هل يصبح الإيداع باطلا أم لا ؟.

(¹) المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، عدد 13 مؤرخة في 9 مارس 1994.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 32-33.

ففي نظرنا فإنّ ذلك لا يراتب أيّ جزء لأنّ ذلك مقرر لمصلحة الدائن وباقي الحاجزين، ولكن لا يجب أن ننسى نص المادة 311 من ق.إ.م.إ التي تنص على أنّ أمر الحجز إذا لم ينفذ خلال 3 أشهر من تاريخ صدوره يسقط ولا يترتب أيّ أثر وعلى هذا الأساس يجب أن يبلغ المدين ومن في حكمه قبل مرور ثلاثة أشهر من تاريخ صدور أمر بالحجز كما سبق ذكره، كما يجب أيضا أن يقيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية قبل مرور 3 أشهر المنصوص عليها في المادة 311 من ق.إ.م.إ، لأنّ مرور أجل ثلاثة (3) أشهر يعطي للمدين ومن حكمه الحق في إبطال أمر الحجز على العقار.

ثانيا: دور المحافظ العقاري في قيد أمر الحجز

بعد إيداع أمر الحجز بالمحافظة العقارية من طرف المحضر القضائي، يقوم المحافظ العقاري بتسجيل أمر الحجز في سجل المنصوص عليه قانونا، وقد جاء في المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 صلاحية واسعة في مجال القيد للمحافظ العقاري، حيث تسمح له بقبول أو رفض الإيداع إذا ما كان له مبرر.

إذا قام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز والوثائق اللازمة والمطلوبة قانونا مع التقيد بشكليات المطلوبة فإنّ المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويسجل أمر الحجز في السجل المخصص لذلك، وهذا طبقا لما ورد في المادة 41 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس سجل العقاري والتي تنص: "ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوما بيوم وحسب الترتيب العادي..."⁽¹⁾.

ولكن إذا اكتشف المحافظ العقاري تخلف الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في هذا المرسوم حينها، يمكن أن يرفض الإيداع أو قيد أمر الحجز، ولكن يجب عليه أن يبلغ المحضر القضائي بذلك موضحا ومبررا لقرار الرفض⁽²⁾.

(1) راجع المادة 41 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري... سالف الذكر.

(2) راجع المادة 107 من المرسوم 63-76 نفسه.

أما إذا توافرت الشروط الشكلية والموضوعية أم تم تصحيحها وفق لما نص عليه القانون، فإن المحافظ العقاري ملزم بقبول الإيداع، والقيام بقيد أمر الحجز في مهلة لا تتجاوز ثمانية (8) أيام، تحسب من يوم الإيداع، المادة 728 من ق.إ.م.إ، أما إذا رفض فإنّ جزاءه هو تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول.

وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يجب أن يذكر البيانات التالية وجوبا:

- تاريخ وساعة الإيداع، وتكمن أهميته عند تعدد الحجوز على نفس العقار، كما يذكر أيضا ترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، وكذلك ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين وكذلك الجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز⁽¹⁾.

- كما يجب أيضا على المحافظ العقاري تسليم شهادة عقارية خلال 8 أيام التالية لإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية، مبينا ومسجلا فيها جميع القيود السابقة والمسجلة على العقار المحجوز، وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم وهذا الإجراء يهدف في اعتقادنا إلى معرفة كل الدائنين المقيدين الذين لهم الحقوق على العقار المحجوز⁽²⁾.

ثالثا: حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز

إنّ المشرع الجزائري لم يمنع من إيقاع حجوز أخرى على عقار سبق حجزه، وبالتالي تعدد الحجوز على عقار واحد، ويكون هذا في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي بعد قيد أمر الحجز، حيث في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين، وذلك عن طريق استصدار أمر على عريضة يتضمن قيده في المحافظة العقارية مع بقية الدائنين الحاجزين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفا في إجراءات التنفيذ⁽³⁾. وهذا ما بينته المادة 727 من ق.إ.م.إ.

⁽¹⁾ راجع المادة 729 من ق.إ.م.إ .

(2) عبد العزيز بدوي، مرجع سابق، ص 34.

(3) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 286.

وما يمكن الإشارة إليه أنّ تعدد الحجز لا يعني أنّ لكل من قيد أمر الحجز على العقار له الحق في اتخاذ إجراءات مستقلة عن إجراءات باقي الدائنين، وإنما تكون الأولوية في مباشرتها لمن قيد أمر الحجز أولاً، وذلك من أجل توحيدها بشأن عقار واحد، وكذلك توفيراً للوقت والجهد والنفقات⁽¹⁾، ويكون لبقية الدائنين التدخل في الإجراءات لحماية حقوقهم فقط. وما يمكن الإشارة إليه في الأخير أنّ المشرع الجزائري لم يتعرض لمسألة شطب الحجز بالتفصيل، حيث تعتبر الفقرة الأخيرة من المادة 727 من ق.إ.م.إ النص الوحيد الذي أشار لذلك، وكأنه ورد عفويًا في نص المادة ككل، ولا يفيد أي شيء عن شطب الحجز فكل ما أتى في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة أعلاه أنّه لا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلاّ بصدور أمر مخالف.

المطلب الثاني:

إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

استحدث المشرع الجزائري الحجز على العقارات غير المشهورة التي لا يوجد مثيلاً لها لا في القانون القديم ولا في القانون المقارن، حيث كان الأصل في الحجز العقاري أنّه لا يمكن توقيعه إلاّ على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة، ويرجع السبب في ذلك إلى أنّ عملية المسح في التراب الوطني منذ 1975 تاريخ صدور الأمر رقم 74/75⁽²⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري لا تزال في مراحلها الأولى ولم تعمم على كل البلديات هذا من جهة، ضف إلى ذلك أنّ مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة مثل توزيع أراضي في المناطق الصناعية، توزيع أراضي للبناء من طرف البلديات والوكالات العقارية، ضف إلى ذلك أنّ الأفراد كانوا يتعاملون بعقاراتهم بسندات عرفية وهذا من جهة أخرى.⁽³⁾

(1) عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات طبقاً للتعديلات، دار الفكر الجامعي، ب.ط، القاهرة، 1993، ص 624-625.

(2) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام... سالف الذكر.

(3) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 409.

هذا ما أدى إلى اعتبار أنّ الأملاك العقارية التي ليس لها سندات ملكية مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري في سوق المعاملات العقارية، حيث إذا ما أراد الدائن التنفيذ على هذه العقارات غير المشهورة اصطدم بمبدأ عدم الحجز عليها لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري، لهذا ارتأى المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إيجاد حل لهذه الوضعية، وذلك بإدخال العقارات غير المشهورة ضمن الضمان العام للمدين، وبالتالي إمكانية التنفيذ عليها أو بيعها في المزاد العلني، فأجاز المشرع الحجز على هذا أنواع من العقارات في الحالتين فقط وهي كالآتي:

1- إذا كان لهذه العقارات سندات عرفية ثابتة التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

2- إذا كان لهذه العقارات مقررات إدارية.

فقيام الحجز على العقارات غير المشهورة يتطابق مع إجراءات الحجز على المنقول ويختلف عن إجراءات الحجز العقارات المشهورة، ولكنها تتطابق مع إجراءات بيع العقارات المشهورة (1).

وسنحاول من خلال هذا المطلب إبراز إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة وذلك باستصدار أمر الحجز على العقار غير المشهر (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى تبليغ أمر الحجز على العقارات غير المشهورة (الفرع الثاني)، لنختم هذا المطلب بقيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة:

إذا أراد الدائن الحجز على العقارات المدين غير المشهورة، عليه القيام بأول إجراء يتمثل في تقديم طلب الحجز على العقارات غير المشهورة المملوكة لمدينه، هذا بعد أن يكون قد قام بمقدمات التنفيذ، ويقدم هذا الطلب إما من الدائن نفسه أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويقدم طلب استصدار أمر الحجز على عقارات المدين غير المشهورة إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار. هذا وفقا لما ورد في نص المادة 2/766 من ق.إ.م.إ، ويكون ذلك عن طريق إيداع الدائن لعريضة من نسختين متطابقتين تكون في

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 319.

شكل مكتوب وموقعة ومؤرخة من قبل الدائن أو وكيله أو محاميه، وتكون أيضا مسببة ومعللة ومحتوية لمجموعة من البيانات التي ذكرها المشرع في المادتين 14 و 15 من ق.إ.م.إ، ضف إلى ذلك البيانات الخاصة اللازمة التي تبين توفر الحجز على مثل هذه العقارات والتي تم النص عليها في المادة 766 من ق.إ.م.إ⁽¹⁾، والتي تحيلنا إلى مضمون المادة 722 و 723 ق.إ.م.إ، وهذه البيانات هي كالاتي:

- اسم ولقب الدائن.
- كما يجب أن يتضمن الطلب الموطن الحقيقي للدائن وذلك لتحديد هوية الدائن تحديدا دقيقا.
- الموطن المختار للدائن يجب على الدائن أن يختار موطن في دائرة اختصاص العقار غير المشهر المراد حجزه.
- اسم ولقب المدين وموطنه، هذا البيان ألزم المشرع ذكره لمعرفة صفة المدين أو المنفذ عليه.
- وصف العقار المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات تفيد في تعيينه، طبقا لما هو ثابت في السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.
- يجب على الدائن أن يحدد ويصف العقار جيدا، كأن يكون العقار ذا ملكية فردية أو مشاعة أو مشتركة، كما يبين أيضا طبيعة العقار أرض فلاحية أم عمرانية، مبنية أو غير مبنية، كما يبين أيضا حدوده موقعه، وفي كل الأحوال يجب على الدائن ذكر كل البيانات الثابتة في المقرر الإداري أو السند العرفي.

وتجدر الملاحظة أنه إذا تعذر على الدائن تحديد ووصف وتعيين العقار غير المشهر موضوع الحجز فإنّ الفقرة الأخيرة من المادة 722 أجازت للدائن استصدار أمر على عريضة يسمح القاضي بموجبه للمحضر القضائي بدخول إلى العقار للحصول على البيانات اللازمة لموصف هذا العقار ومشمولاته ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن.

(1) راجع المادة 766 من ق.إ.م.إ.

وما يمكن الإشارة إليه أيضا أنّ المشرع الجزائري لم ينص أيضا على جزاء تخلف أحد البيانات السالفة الذكر في حالة الحجز على العقارات غير المشهورة، وفي نظرنا يمكن أن نطبق في هذا الشأن قاعدة لا بطلان إلا بنص وفقا لنص المادة 60 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾.

إذا كان تقديم عريضة طلب الحجز على العقار غير المشهر في نسختين إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار موضوع الحجز من أجل استصدار أمر الحجز لا يكفي، بل يجب إرفاق هذه العريضة بمجموعة من الوثائق حددها المشرع في نص المادة 723 من ق.إ.م.إ، إضافة إلى ما ذكر في الفقرة الثانية من المادة 766 من ق.إ.م.إ وهي كالآتي:

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: إنّ سند التنفيذي الذي قصده المشرع هنا هو السند التنفيذي الممهور بالصيغة التنفيذية.
- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها: إنّ الحجز على العقارات غير المشهورة لا يمكن أن يكون إلا في حالة إثبات عدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها بمعنى أنه لا يمكن أن يكون هنا الدائن ممتاز بل يكون الدائن العادي فقط⁽²⁾.
- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه: إنّ السند التنفيذي الذي اعتبره المشرع بمثابة سند للملكية للحجز على العقارات غير المشهورة هو السند العرفي الثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.
- وقاعدة ثبوت التاريخ وفقا للمادة 328 من ق.م.ج، يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من يوم تسجيله، أو من ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

والعقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز على العقار هي:

- 1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01.
- 2- العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992.

(1) راجع المادة 60 من ق.إ.م.إ.

(2) راجع المادة 178 فقرة 6 من قانون المالية التكميلي، لسنة 1983 الذي يسمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ.

3- العقود العرفية المحررة بعد 1992، وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا أبقت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية إلى غاية صدور القرار المبدئي المشهور في 18/02/1997 والذي اعتبر كل تصرف وارد على العقار يجب أن يصب في قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق. وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفق للمادة 328 من ق.م.ج فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم المادة 766 من ق.إ.م.إ، شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري، لأنه بعد المسح يصبح للعقار دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة⁽¹⁾.

- المقررات الإدارية التي تصلح كسند لإجراء الحجز على العقار وهي:
 - المقررات الإدارية هي تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحفظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير، ومن جملة هذه المقررات ما يلي:²
 - 1- عقود التنازل التي حررت في ظل الأمر رقم 74-26⁽³⁾ المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية.
 - 2- العقود الإدارية المتضمنة بيع العقار في إطار التسوية البناءات اللاشريعة.
 - 3- العقود الإدارية المحررة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه العقاري.
 - 4- مقررات التنازل عن الانتفاع الدائم.

تجدر الإشارة في هذا الصدد أن المادة 2/766 من ق.إ.م.إ، أحالت إلى تطبيق القواعد الخاصة بالعقارات المشهورة الواردة في المادة 723 من ق.إ.م.إ، لذلك فإنّ جزاء عدم إرفاق الدائن بإحدى هذه الوثائق المذكورة أعلاه فجزاءه يكون رفض طلبه من قبل القاضي ولكن يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.

(1) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص، 320-323.

(2) عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 325.

(3) أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974 ، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر، عدد19 مؤرخة في 5 مارس 1974 (ملغى).

وبعد إيداع عريضة طلب الحجز على العقار غير المشهر والمرفقات الواجبة التي أوجبها القانون لدى أمانة الضبط المختصة إقليمياً من قبل الدائن أو ممثله القانوني، حينها يقوم رئيس المحكمة بدراسة الملف المودع لديه حيث يتأكد من وجود أو عدم وجود البيانات اللازمة في العريضة، وكذا صحة الوثائق المرفقة بالطلب، ليفصل بعد ذلك في الطلب في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ الإيداع، هذا وفقاً للفقرة الأولى من المادة 724 من ق.إ.م.إ. إذا فصل القاضي في الطلب في آجال المحددة فإن قراره يكون إما بالرفض الطلب على أساس نقص أحد البيانات المطلوبة قانوناً أو لتخلف أو نقص إحدى الوثائق الواجبة للإرفاق، ولكن يمكن تجديد الطلب عند استكمال ما نقص منه.

أما إذا قبل القاضي الطلب سيكون ذلك بالتأشير والتوقيع على ما ورد في العريضة المودعة أمامه وذلك في نسختين وبالصيغة القانونية المناسبة، صف إلى ذلك أنّ أمر الحجز على العقار يكون قابلاً للتنفيذ مباشرة فور صدوره.

هذا فيما يخص الحجز على عقار واحد، في حين إذا أراد الدائن الحجز على عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص محاكم مختلفة، في هذه الحالة يجب أن يستصدر أمراً بالحجز على العقار الموجود في دائرة اختصاص كل محكمة، لأنّ المادة 766 من ق.إ.م.إ. لم تلحنا إلى تطبيق المادة 2/724 من ق.إ.م.إ. المتعلقة باستصدار أمر حجز واحد للحجز على عدة العقارات موجودة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة⁽¹⁾.

وما يمكن ملاحظته أيضاً فيما يخص الحجز على العقارات غير المشهورة أنّ المشرع لم يبين لنا ما يمكن أن يتضمنه أمر الحجز، كما أنّ المادة 766 من ق.إ.م.إ. لم تلحنا إلى المادة 724 من ق.إ.م.إ. خاصة الفقرة الأخيرة التي تضمنت البيانات الواجب أن تتوفر في أمر الحجز، وفي اعتقادنا أنه يجب أن يحوي أمر الحجز على العقارات غير المشهورة أيضاً البيانات الواردة في المادة 724 من ق.إ.م.إ.، وهي كالاتي:

1- نوع السند الذي تم بموجبه الحجز.

2- تاريخ التبليغ الرسمي لسند تنفيذي، وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

(1) راجع المادة 766 من ق.إ.م.إ.

3- تعيين العقار تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده، نوعه ومشمولاته، ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزة أو مشاعة وغيرها من البيانات التي تفيد هذا العقار، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات الأخرى.

إذا خال أمر الحجز في حالة العقار غير المشهر من إحدى البيانات المذكورة أعلاه، فإنّ الفقرة الرابعة من المادة 724 من ق.إ.م.إ. قررت بأنّ هذا الأمر قابلا للإبطال⁽¹⁾، وهنا يكون البطلان مقورا لمصلحة المدين المحجوز عليه أو كل من له مصلحة في ذلك، كالشخص الذي له سند الملكية مشهر أو من له تأمين عيني على العقار المحجوز⁽²⁾.

الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة

بعد حصول طالب التنفيذ (الدائن الحاجز) على أمر الحجز يتعين عليه تبليغه للمحجوز عليه وإلى حائز العقار إن وجد عن طريق المحضر القضائي المختص إقليميا، الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار محل الحجز⁽³⁾، ضف إلى ذلك أنّ المادة 690 من ق.إ.م.إ. ألزمت الدائن عن طريق المحضر القضائي بالقيام بتبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر وقيده خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره، وإلاّ أعتبر أمرا لاغيا عكس المدة المقررة لأمر الحجز على العقارات المشهورة هي ثلاثة أشهر وفقا لنص المادة 311 من ق.إ.م.إ.

إنّ المشرع الجزائري أحالنا في نص المادة 766 من ق.إ.م.إ. إلى تطبيق القواعد الخاصة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة عند قيام الدائن بطلب استصدار طلب الحجز على العقارات غير المشهورة، ولكن فيما يخص التبليغ الرسمي لأمر الحجز على خلاف ذلك، لأنّ المادة 766 من ق.إ.م.إ. وما يليها أحالتنا إلى تطبيق القواعد الخاصة

(1) راجع الفقرة الرابعة من المادة 724 من ق.إ.م.إ.

(2) أكدت الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها رقم 149600 المؤرخ في: 10/12/1997، المنشور بالمجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، ص 64 وما يليها: *إنّ عدم اشتغال محضر الحجز العقاري على البيانات التي تنص عليها الفقرة الثانية من المادة 379 (ق.إ.م) يؤدي إلى إبطاله* نقلا عن مسعود كمين، الحجز العقاري، مرجع سابق، ص 12-13.

(3) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 57.

بإجراءات الحجز التنفيذي على المنقول، وذلك وفقا لما جاءت به المادة 688 من ق.إ.م.إ. وما يليها، أين بينت كيفية تبليغ المحجوز عليه وذلك وفق ثلاث حالات وهي:

أولاً: إذا كان للمحجوز موطن معروف

وفقا للفقرة الأولى من المادة 688 من ق.إ.م.إ. فإنّ المحضر القضائي يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه (المدين أو الحائز إن وجد)، فإذا كان هذا الشخص شخصا طبيعيا فإنّ هذا الأخير يجب أن يبلغ تبليغا شخصا، أو عن طريق تبليغ أحد أفراد عائلته بشرط أن يكون هذا الفرد مقيما معه وبالغا، ويعتبر التبليغ الرسمي شخصا في الحالات الآتية⁽¹⁾:

- إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ والوثيقة المتمثلة في نسخة أمر الحجز إلى الشخص المحجوز عليه المراد تبليغه في محضره ونوه عن ذلك.
- إذا رفض المحجوز عليه استلام محضر التبليغ الرسمي أو رفض التوقيع عليه، على أن يدون المحضر القضائي في محضره ما يفيد رفض الاستلام والتوقيع.
- إذا رفض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي استلام محضر التبليغ ونسخة أمر الحجز العقاري بنشر مضمون التبليغ بأمر على العريضة صادر عن رئيس المحكمة في جريدة يومية وطنية.
- أما في حالة المحجوز عليه هو شخص معنوي فإنّ الحضر القضائي يقوم بالتبليغ المحضر الرسمي لممثله القانوني أو الاتفاقي.

بعد قيام المحضر القضائي بإجراء التبليغ الرسمي للمدين يجب عليه أن يسلم له نسخة من محضر التبليغ الرسمي مع نسخة من أمر الحجز، في أجل أن لا يتجاوز ثلاثة (3) أيام من تاريخ هذا التبليغ، وإذا رفض المعني بالأمر استلام ينوه عنه في المحضر هذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 688 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

(1) رابح حماني، مرجع سابق، ص 7.

(2) راجع المادة 2/688 من ق.إ.م.إ.

ثانياً: إذا كان المحجوز عليه غائبا أو ليس له موطن معروف

إذا كان المحجوز عليه غائبا أو ليس له موطن معروف، فإنّ الفقرة الثالثة من المادة 688 من ق.إ.م.إ أشارت إلى أنّ التبليغ الرسمي في هاتين الحالتين يجب أن يكون وفقا لأحكام المادة 412 من ق.إ.م.إ، حيث يحزر المحضر القضائي محضرا يضمن الإجراءات التي قام بها، والمتعلقة بغياب المحجوز عليه عن موطنه أو أنّ موطن المحجوز عليه غير معروف. ويكون التبليغ الرسمي في هذه الحالة عن طريق تعليق نسخة من أمر الحجز ونسخة من محضر التبليغ لأمر الحجز، ويكون ذلك في لوحة الإعلانات الموجودة بمقر المحكمة ولوحة الإعلانات الموجودة بمقر البلدية التي كان للمحجوز عليه آخر موطن، صف إلى ذلك أنّ الفقرة الثانية من نفس المادة أكدت على أنه تباشر نفس الإجراءات في حالة رفض بعض الأشخاص الذين لهم صفة تلقي التبليغ الرسمي لاستلام محضر التبليغ، زد إلى ذلك يرسل التبليغ الرسمي في هذه الحالة برسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام على آخر موطن له.

أما الفقرة الثالثة من نفس المادة أشارت بأنّ الإرسال المضمون يثبت عن طريق ختم إدارة البريد أو تأشير رئيس المجلس الشعبي البلدية أو الموظف المؤهل بذلك⁽¹⁾.

أما في حالة إذا كانت قيمة الالتزام تتجاوز 500.000 دج ينشر مضمون محضر التبليغ الرسمي في جريدة وطنية يومية وجوبا وبإذن رئيس المحكمة الذي يقع فيها مكان التبليغ، ويكون ذلك على نفقة من طلبه⁽²⁾.

وفي الأخير ما يمكن الإشارة إليه أنه في جميع الأحوال السابقة الذكر يسري أجل التبليغ الرسمي من تاريخ آخر إجراء وفق هذه الطرق، ويعتبر التبليغ الرسمي فيها بمثابة التبليغ الشخصي.

(1) راجع المادة 412 من ق.إ.م.إ.

(2) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 179-180.

ثالثاً: إذا كان المحجوز عليه في الخارج

يقوم المحضر القضائي في هذه الحالة بتطبيق الإجراءات التي أتت بها المادة 689 من ق.إ.م.إ، وهو أن يقوم بتبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز ومحضر الحجز والجرد إلى موطنه في الخارج وذلك وفقاً لما تقرره إجراءات التبليغ الرسمي (1).

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

على خلاف قيد أمر الحجز العقاري على العقارات المشهورة والذي يتم في المحافظة العقارية حسب ما سبق ذكره، فإنّ قيد الأمر بالحجز العقاري على العقارات غير المشهورة يتم على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المحجوز، يمسه أحد الأماناء ليسجل فيه الحجز العقارية والدائنين الحاجزين والدائنين الحائزين على السندات التنفيذية في مواجهة المدين المحجوز عليه، وذلك بغرض تنظيم العمل القضائي وإبرازه في شفافيته المطلوبة (2).

وفيما يلي نوضح إجراءات أمر الحجز على العقار غير المشهر على مستوى أمانة ضبط المحكمة، ثم نبين دور أمين ضبط المحكمة ثم نبين حالة الحجز على العقارات غير المشهورة المتعددة.

أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة

طبقاً لما جاء في نص المادة 725 من ق.إ.م.إ فإنّ طريقة مباشرة إجراء أمر الحجز على العقار غير المشهر تختلف عما سبق بيانه والسبب في ذلك أنّ قيد العقار المشهر يكون أمام المحافظة العقارية، وبالتالي يخضع لمبدأ الشهر المسبق، المنصوص عليه في المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، (3) والذي يقضي بأنّه لا يمكن القيام بتسجيل أي إجراء في المحافظة العقارية إلاّ إذا كان له الشهر المسبق للعقد أو القرار... الخ.

(1) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 180-181.

(2) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 991.

(3) راجع المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، ... سالف الذكر.

ولما كان العقار المراد حجزه في هذه الحالة هو عقار غير مشهر على مستوى المحافظة العقارية لذا فإنّ المحافظ العقاري يرفض قيد أمر الحجز وتسجيله لأنّ العقار غير مشهر وليس له وجود رسمي، وتفاديا لكل هذه العراقيل نصّ المشرع في ق.إ.م.إ⁽¹⁾ على أنّ إيداع أمر الحجز على العقار غير مشهر يكون من قبل الدائن عن طريق المحضر القضائي على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاص العقار المحجوز وهذا ليتم قيده في سجل خاص بذلك.

إنّ المشرع الجزائري عندما سمح للدائن بالحجز على العقار غير مشهر المملوك لمدينه، وكذلك نصه على فتح سجل على مستوى كل المحاكم حيث يتم قيد أوامر الحجز على العقارات غير المشهورة وكذلك قيد أسماء الدائنين الذي لهم سندات تنفيذية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه في مواجهة المحجوز عليه، لكي تكون له صفة طرف في إجراءات الحجز وهذه في حالة تعدد الدائنين والذي يعني تعدد الحجز، ولكن المشرع الجزائري لم يشر إلى هذه الحالة بالتفصيل ولم يشر أيضا إلى إمكانية الشطب لأحد الحاجزين فكيف يكون ذلك ترى؟

أما فيما يخص المدة التي يجب فيها قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر فهي ليست من يوم التبليغ أو من يوم الموالي للتبليغ كأقصى أجل ولا خلال ثلاثة أشهر ن صدوره كما هو مقرر في حالة العقارات المشهورة، وإنما آجال قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة يكون خلال مدة شهرين من يوم صدور أمر الحجز وذلك استنادا لنص المادة 690 من ق.إ.م.إ، ضف إلى ذلك رتب المشرع الجزائري على عدم القيام بهذا الإجراء في مدة شهرين من يوم صدور أمر الحجز فإنّ جزاءه يتمثل في أنّ هذا الأمر يصبح لاغيا بقوة القانون، ولكن هذا لا يعني عدم إمكانية تجديده بعد هذا الأجل، كما لا يعني بطلان الإجراءات السابقة لعملية استصدار أمر الحجز، حيث يمكن للدائن إعادة تقديم طلب الحجز مرة أخرى بعد مضي الأجل المشار إليه في المادة 690 من ق.إ.م.إ⁽²⁾.

(1) راجع المادة 768 من ق.إ.م.إ.

(2) راجع المادة 690 من ق.إ.م.إ.

ثانيا: دور أمين ضبط المحكمة

إذا كان المشرع قد ألزم المحافظ العقاري القيام بعملية قيد أمر الحجز على العقار المشهر، وكذلك تسليم المحضر القضائي شهادة عقارية تتضمن جميع القيود الواردة على هذا العقار، وكذا أسماء الدائنين المقيدين والمشطوبين من القائمة، فإنّ الأمر ليس كذلك في حالة العقار غير المشهر وهذا على اعتبار أنه لا يمكن أن ترتب الحقوق السالفة الذكر على العقارات غير المشهورة، ولكن أمين ضبط المحكمة يقوم بتسليم الشهادة تتضمن أسماء جميع الدائنين الحاجزين لهذا العقار غير المشهر فقط.

ثالثا: الحجز على عدة عقارات غير مشهورة

إنّ المشرع لم ينص على إمكانية الحجز على عدة عقارات غير المشهورة موجودة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة، كما لم تحلنا أيضا المادة 766 من ق.إ.م.إ إلى تطبيق أحكام المادة 724 من ق.إ.م.إ التي تجيز إمكانية استصدار أمر واحد للحجز على عدة عقارات موجودة في دوائر اختصاص محاكم مختلفة.

إلا أنّنا نرى أنّ العقار غير المشهر لا يمكن قيد أمر الحجز عليه إلا في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها، وهذا من أجل تجنب حالة قيد الدائنين لحجوزهم على مستوى محاكم مختلفة، مما ينجر عنه عدة إجراءات مستقلة عن بعضها البعض بخصوص عقار واحد، مما يستوجب في حالة الحجز على العقار غير المشهر استصدار عدة أوامر حجز لعدة عقارات غير المشهورة وذلك تبعا لكل اختصاص محكمة مختصة.

المطلب الثالث

آثار الحجز التنفيذي على العقار

بيّنا سابقا بأن العقار يمر بعدة إجراءات تختلف حسب حالة العقار المراد حجزه، فإذا كان العقار مشهر يقوم الدائن عن طريق المحضر القضائي باستصدار لأمر الحجز ثم تبليغه وقيده في المحافظة العقارية، أما إذا كان عقار غير مشهر كذلك يقوم الدائن باستصدار لأمر الحجز ثم تبليغه وقيده في سجل خاص على مستوى أمانة المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، إذن فبمجرد قيده بالمحافظة العقارية أو لدى أمانة ضبط المحكمة يصبح العقار محجوزا قضائيا من يوم القيد أو من يوم التسجيل، ويترتب على ذلك وضع العقار تحت يد القضاء. ومع ذلك فإن المدين المحجوز عليه يبقى مالكا لعقاره المحجوز ولا يؤدي ذلك الى إخراجة من الضمان العام لدائنيه ولكن يترتب على حجز العقار تقييد سلطات المدين المحجوز عليه المخولة له قانونا. وهي حق التصرف، حق الاستغلال وحق الاستعمال⁽¹⁾.

وتتمثل مظاهر تقييد سلطات المدين المحجوز عليه في عدم نفاذ التصرفات الوارد على العقار المحجوز بالنسبة للدائنين الذين تعلق حقهم بالعقار وعلى مشتري العقار بالمزاد العلني (الفرع الأول)، وكذلك تقييد حق المدين المحجوز عليه في تأجير العقار (الفرع الثاني) بالإضافة إلى قيد سلطة المحجوز عليه في التصرف في إيرادات وثمار العقار المحجوز.

الفرع الأول : عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز

من أهم آثار وضع العقار تحت يد القضاء هو منع المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني من التصرف فيه بنقل ملكية أو إنشاء حقوق عينية عليه. هذا وفقا لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 735 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

حيث نجد أن آثار قيد أو الحجز على عقار المدين هي نفسها الآثار التي تترتب على حجز عقار الحائز أو الكفيل العيني . ولا تختلف سوى من وقت بدايتها فبالنسبة للمدين تبدأ من يوم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية أو من يوم تسجيله لدى أمانة ضبط المحكمة.

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، مرجع سابق، ص 132.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 35-36.

في حين لا تترتب هذه الآثار بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني إلا بعد القيام بإنذارهما وتكليفهما بالوفاء أو بالدفع . وهذا ما أكدته المادة 734 من ق.إ.م.إ الفقرة الأخيرة منها⁽¹⁾.

إذن ما دام أن حجز العقار لا يؤدي إلى إخراجه من ذمة صاحبه و بالتالي يمكن للمحجوز عليه أن يتصرف في العقار المحجوز، سواء كانت هذه التصرفات بعوض أو بدون عوض، أو إنشاء حقوق عينية أصلية كحق الملكية وحق الانتفاع أو إنشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن وحق التخصيص وحق الامتياز.

غير أن هذه التصرفات التي قام بها المحجوز عليه بعد القيد أو الحجز رغم أنها صحيحة فيما بين أطرافها غير أنها لا تكون نافذة في حق الأشخاص الذين أراد المشرع حمايتهم وهم الدائن الحاجز والدائن الممتاز والراسي عليه المزايد. لأن من شأن قيام المدين المحجوز عليه بهذه التصرفات أن يؤدي إلى الانتقاص من قيمة العقار والإضرار بمصالح الحاجز وباقي الدائنين وإبعاد الراغبين في شرائه⁽²⁾.

ولكن يمكن لهذه التصرفات المتعلقة بنقل الملكية أو ترتيب الحق العيني أن تصبح نافذة إذا أودع من تلقى هذا الحق أو الدائن قبل اليوم المحدد لجلسة البيع مبلغا يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين والحاجزين⁽³⁾، ويكون ذلك عن طريق إيداع مبلغا كافيا بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزايدة.

وهذا وفقا لمضمون المادتين 640 و 641 من ق.إ.م.إ الواردة في الباب الخامس بعنوان في الحجز وفي الفصل الأول منه بعنوان أحكام خاصة ومشاركة، وفي القسم الثاني بعنوان في الإيداع والتخصيص. ضف إلى ذلك ما ورد في المادة 736 من ق.إ.م.إ التي جاءت في القسم الرابع بعنوان في قيد أم الحجز في المحافظة العقارية وأثاره.

وما يمكن الإشارة إليه أيضا أن عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار لا تقتصر فقط على التصرفات التي تكون صادرة من المحجوز عليه، بل يمتد ليشمل كل الحقوق العينية

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 287.

(2) محمد حسنين، مرجع سابق، ص 132.

(3) محمد حسنين، المرجع نفسه، ص 132.

التي يمكن أن تترتب على العقار ولو لم تكن لإرادة المحجوز عليه فيها دخل لأن عدم النفاذ يتعلق بكل التصرفات التي يمكن أن تترتب على العقار بعد قيد أمر الحجز⁽¹⁾.

والمقصود بعدم نفاذ التصرف أنه لا يعتبر باطلا في الأصل، إلا أنه لا يعد نافذا في مواجهة من أراد المشرع حمايتهم، بالتالي تستمر إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة المدين المحجوز عليه لا في مواجهة المتصرف إليه.

إلا أنه إذا كان الأصل وفقا لما سبق القول هو عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار لأن الفقرة الثانية من المادة 735 من ق.إ.م.إ وضعت استثناء لهذه القاعدة، وهو أنه يمكن لبائع العقار المحجوز أو لمقرض ثمنه أو للشريك المقاسم في أن يقيدوا حقوق امتيازاتهم في المواعيد والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني وبالضبط في المادة 999 و ما يليها من ق.م.ج، أي خلال شهرين من تاريخ شهر عقد ملكية المحجوز عليه وإلا خرجت من الاستثناء وخضعت بالتالي للقاعدة الأصلية المتمثلة في عدم سريانها في حق الحاجز والراسي عليه المزداد⁽²⁾.

كما تجدر الإشارة في الأخير إلى أن الأثر المنوه عنه في المادة 735 من ق.إ.م.إ والمتمثل في عدم نفاذ التصرفات التي يقوم بها المدين المحجوز عليه على عقاره لم يتم الإشارة إليه من طرف المشرع في العقارات المشهورة وذلك راجع إلى أن هذا الأثر يترتب على عقار غير مشهر حتى ولو لم يتم قيد أمر الحجز كون طبيعة العقار تفرض ترتيبه. فحسب القاعدة العامة أن نفاذ التصرفات على العقار لا يكون إلا بالقيام بعملية الشهر، أي يجب أن يشهر كل تصرف وارد على العقار (بيع، هبة، وقف) وهذا ما يعني استحالة نفاذها في حالة العقارات غير المشهورة، وفي اعتقادنا هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى عدم النص على هذا الأثر فيما يخص العقارات غير مشهورة لأن هذا الأثر موجود أصل على أساس أن العقار بأكمله غير مشهر.

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 102.

(2) عبد الباسط جمعي، آمال الفرايزي، مرجع سابق، ص 165.

الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله.

بيّنت المادة 730 من ق.إ.م.إ كيفية تقييد حق المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله وهي تمييز ما إذا كان العقار في حيازة المدين أو كان مؤجر.

أولاً: إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه.

إن الفقرة الأولى والثانية من المادة 730 من ق.إ.م.إ تثير احتمال كون العقار المحجوز لم يكن مؤجر وقت قيد أم الحجز، فقررت أنه متى كان ذلك استمر المدين المحجوز عليه (مالك العقار) حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم بيعه، اللهم إلا إذا صدر أمر مخالف من القضاء في هذا الخصوص. كما له الحق أيضاً أن يبقى ساكناً في العقار دون أجره إلى أن يتم بيعه⁽¹⁾.

وعلى ذلك إذا كان المحجوز عليه مستعملاً للعقار بنفسه، يستمر في استعمال هذا العقار بعد الحجز عليه، و إذا كان العقار دار للسكن استمر في سكنه بدون أجره و إن كانت أرضاً فلاحية استمر في زراعتها وإن كان العقار عقاراً صناعياً كأن كان مصنع مشيداً على قطعة أرض استمر في استغلال مصنعه وهكذا.

والمدين المحجوز عليه يصبح حارساً قضائياً بقوة القانون على عقاره المحجوز وبدون أجره، إلى أن يتم بيع هذا العقار ما لم يصدر أمر قضائي بخلاف ذلك غير أن المحجوز عليه يمكنه التخلي عن الحراسة إذا أراد، وذلك عن طريق حق التخلية الذي منحه له القانون وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 922 من ق.م.ج. ومن أجل ذلك يقوم المدين المحجوز عليه بتقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة يتضمن تخليه عن حراسة العقار في هامش قيد أمر الحجز، وأن يقوم بإعلان هذه التخلية للدائن الحاجز خلال خمسة (5) أيام من تقريرها.

كما يمكن لصاحب المصلحة (كالدائن الحاجز ومن في حكمه) إذا رأى أن المدين المحجوز عليه المعين كحارس قضائي على العقار، أنه لم يتخذ الإجراءات اللازمة للحفاظ

(1) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 945.

على العقار المحجوز، أن يطلب من قاضي البيوع أو بموجب دعوة استعجالية بحسب الحال أن يستبدله بحارس قضائي آخر.

وعلى الحارس القضائي على العقار المحجوز أن يقوم بأعمال الإدارة الحسنة و أن يبذل في ذلك عناية الرجل العادي، وهو مسؤول عن إتلاف العقار المحجوز أو ثماره و يسأل عليه مسؤولية مدنية و جزائية (1).

ثانيا: إذا كان العقار المحجوز مؤجر

الإيجار ليس حقا عينيا، إلا أن من الناحية العملية يؤثر في القيمة الفعلية للعقار عند بيعه جبرا(2)، وعلى هذا الأساس حرص المشرع الجزائري على تناول مختلف الحالات التي يبرم فيها المحجوز عليه عقد الإيجار على العقار وهذه الحالات كالآتي:

أ- إيجار العقار بعد قيد أمر الحجز.

إن قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية أو في سجل لدى أمانة ضبط المحكمة يؤدي إلى تقييد سلطة المحجوز عليه في تأجير العقار. وبالتالي تصبح كل عقود الإيجار التي يبرمها المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، غير نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة ومشتري العقار أي الراسي عليه المزداد وهذا وفقا لما ورد في نص المادة 731 من ق إ م إ والتي تنص "...وعقود الإيجار التي ابرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز".

إذن الأصل أن عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز والدائنين الممتازين والراسي عليه المزداد، إلا أن المشرع أورد لهذا الأصل استثناء وهو ما جاء في الفقرة الثالثة والأخيرة من المادة 731 من ق.إ.م.إ.

(1) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 42-43.

(2) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 163.

حيث يجوز للمدين المحجوز عليه استصدار أمر على عريضة من الجهة القضائية المختصة يرخص له إيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز دون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر⁽¹⁾. أي أن الإيجارات التي تصل مدتها اثنا عشر (12) سنة فما فوق ولم يتم شهرها عملاً بنص المادة 17 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص: "بأن الإيجارات لمدة (12) سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها."

وعلى هذا الأساس فإن عقود الإيجار المبرمة لمدة اثني عشر (12) سنة أو أكثر لا تكون نافذة في حق الدائنين الحاجزين ومشتري العقار بالمزاد ما لم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

ب- إيجار العقار قبل قيد أمر الحجز

من أجل ضبط سلطات المدين في تأجير العقار محل الحجز حتى لا يضر بالدائنين في صورة تأجيره لفترة طويلة أو بإيجار زهيد فيضعف فرص بيعه خاليا مطهرا بالمزاد العلني، لذلك عالج المشرع الجزائري هذه الحالات فيما يلي:

فحسب المادة 731 من ق.إ.م.إ: "تبقى عقود الإيجار التي أبرمها المحجوز عليه، ولها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز، نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة...".

أما المادة 896 من ق.م.ج: "الإيجار الصادر من الراهن لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية...".

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 290.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 45.

ويتضح بموجب نصي المادتين، أن عقود الإيجار المبرمة من طرف المدين المحجوز عليه قبل قيد أم الحجز تكون نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، ولكن يشترط أن تكون هذه العقود ثابتة التاريخ⁽¹⁾.

كما أن المادة 1/21 من المرسوم التشريعي 93-03 الصادر في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري تنص: " تجسد العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى..."⁽²⁾.

إذا كان الأصل أن كل العقود الثابتة التاريخ المبرمة من طرف المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز تكون نافذة في حق أطراف الحجز وهناك عقود لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز رغم أنها ثابتة التاريخ، وهذه العقود التي لا تكون نافذة في حق أطراف الحجز هي:

* وفقا لما جاء في الحالة التي جاءت بها في الفقرة الأولى من المادة 731 من ق.إ.م.إ، إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد وحتى بعد البيع أي مشتري العقار بالمزاد العلني، وذلك في حالة وقوع غش من المحجوز عليه أو من المستأجر، كأن يكون عقد الإيجار بثمن بخس حيث يمكن لمن وقع في هذا الغش أن يطلب فسخ هذا الإيجار.

نلاحظ هنا أن المشرع حرص على حماية مصلحة الدائنين الحاجزين من الإيجارات التي قام بها المحجوز عليه إضرار بحقوق دائنيه.

* الحالة التي جاءت بها المادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، حيث جاء في مضمون المادة أن عقود الإيجار المبرمة لمدة اثني عشر (12) سنة أو أكثر لا تكون نافذة في حق الدائنين الحاجزين ومشتري العقار بالمزاد مالم تكن مشهورة بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 289-290.

(2) المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 3 مارس 1993. (ملغى).

(3) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 45.

* الحالة التي جاءت بها المادة 2/896 من ق.م.ج : " وإذا كان الإيجار السابق على تسجيل التنبيه تزيد مدته على تسع (9) سنوات، فلا يكون نافذاً في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع (9) سنوات مالم يكن قد سجل قبل قيد الرهن . "

إن عقد الإيجار الثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية أو قبل شهر أمر الحجز على العقار، كما نص المشرع على ذلك في ق.م.ج، حيث ينفذ في حق الدائنين الحاجزين العاديين والممتازين، والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة والراسي عليه المزداد، يشترط ألا تزيد مدة الإيجار في كل الأحوال تسع (9) سنوات.

وإذا زادت مدة الإيجار على تسع سنوات فلا تسري في حق الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة فيما يزيد على تسع سنوات إلا إذا كان عقد الإيجار قد سجل قبل قيد حقوقهم العينية التبعية المثقلة بها العقار. كما لا تسري في حق الحاجز إذا كان دائناً عادياً، إلا إذا كان عقد الإيجار مسجلاً قبل شهر أمر الحجز على العقار⁽¹⁾.

* الحالة التي جاءت بها المادة 731 من ق.إ.م.إ في الفقرة الثانية وهي تخص عقود الإيجار التي أبرمها المحجوز عليه والتي ليس لها تاريخ ثابت فوفقاً لما قرره المادة فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز سواء تم إبرامها قبل أو بعد قيد أمر الحجز. وما يمكن الإشارة إليه في الأخير أنه إذا كان العقار مؤجراً قبل قيد أمر الحجز على العقار وكان هذا العقد نافذ في حق أطراف الحجز اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز هذا إذا كان هو المدين⁽²⁾.

أما إذا كان حائزاً للعقار أو كفيل عيني فإن الأجرة تكون مستحقة من يوم انذارها بالدفع، حيث يمنع عليه الوفاء بها للمالك، وإلا سيتم مسألتهم عن مقدارها⁽³⁾.

غير أن عدم القيام بالتبليغ بالنسبة للمدين أو عدم إنذاره بالدفع بالنسبة للكفيل العيني أو الحائز، وقام بالوفاء بها للمالك العقار المحجوز فإن وفاءه يعتبر صحيحاً. والهدف من حجز

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 106-107.

(2) راجع المادة 3/730 من ق.إ.م.إ.

(3) راجع المادة 734 من ق.إ.م.إ.

حق أجرة العقار لدى المؤجر قبل قيد أمر الحجز رغم أنها مستحقة بعد قيد أمر الحجز لكي يوزع ثمنه على الدائنين الحاجزين كما يوزع ثمن العقار ولا تكون من حق المحجوز عليه.

الفرع الثالث: إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز.

إن إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز هي نفس الإجراءات سواء كان العقار مشهر أو غير مشهر وهذا وفقا لنص المادة 732 من ق.إ.م.إ بالنسبة للعقارات المشهورة والمادة 796 من ق.إ.م.إ بالنسبة للعقارات غير المشهورة ووجه الاختلاف يكمن فقط في أن هذا الأثر يترتب بالنسبة للمدين من يوم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية، أو لدى أمانة ضبط المحكمة، أما بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني فإن هذا الأثر لا يترتب إلا بعد إنذارهما هذا وفقا لما ورد في الفقرة الثالثة من المادة 734 من ق.إ.م.إ⁽¹⁾.

لقد نص المشرع على ضرورة إلحاق الثمار بالعقار المحجوز كأثر من آثار الحجز العقاري وذلك في نص المادة 732 من ق.إ.م.إ: " تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري، ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية...".

كما نصت أيضا المادة 888 ق.م.ج: " توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري ."

وثمار العقار هي ما يغله العقار من إيرادات مثل الأجرة (ثمار مدنية) والمحصولات الزراعية والمعادن والأحجار الناتجة من منجم (ثمار طبيعية). والقاعدة أنه يترتب على قيد أمر الحجز أن تلحق بالعقار ما يغله من ثمار عن المدة التالية للقيد، وبهذا فإن الثمار التي ينتجها العقار تدخل في وعاء الحجز، و المقصود بإلحاق الثمار بالعقار أن تصبح محجوزة بقوة القانون، دون حاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها رغم أنها تعتبر منقولات بحسب المآل حيث تعد محجوزة حتى ولو لم يتضمنها محضر الحجز.

كما يقصد أيضا بها أنها تصبح جزءا من العقار فيكون حكمها كحكم ثمن العقار في التوزيع، فيقسم بين الدائنين على نفس المعيار الذي يقسم به ثمن العقار، وذلك للحد من

(1) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 399.

التصرفات التي قد يقوم بها المدين من أجل تعطيل الإجراءات بما يتماشى ومصالحه ويعمل بهذه القاعدة أيا كانت طبيعة الثمار، فقد تكون مدنية كالأجرة المستحقة على الإيجار، فإن هذه الأجرة لا يلحق به عن موت سابقة على تسجيل التنبيه ولو استحق أدائه بعد التسجيل، أما إذا كانت الأجرة تدفع مؤخرا واستحق أدائها بعد تسجيل التنبيه فإنها تلحق بالعقار بقدر المدة التالية لتسجيل ولا تلحق الأجرة المقابلة للمدة السابقة على التسجيل⁽¹⁾. أو تكون طبيعته مثل المحاصيل الزراعية وبالتالي تكون متصلة بالعقار الذي تتبعه، وتكون العبرة في ضم قيمة هذه المحاصيل من يوم فصلها عن عقارها. فإذا تم فصلها قبل قيد أمر الحجز فإنها لا تلحق بالعقار، أما إذا فصلت بعد القيد فإن ثمنها يوزع مع ثمن العقار بعد بيعه في المزاد العلني. كما يمكن أن يشمل الحجز في هذه الحالة الأموال المستقبلية لأن الثمار من الممكن أن تكون غير ناضجة وقت قيد أمر الحجز.

إذن العبرة تبدأ من يوم فصلها عن العقار إذا فصلت الثمار قبل قيد أمر الحجز فإنها لا تلحق بالعقار، أي يتبع لثمار قبل قيد أمر الحجز وعدم جنيها قبل القيد في اعتقادنا أن القاعدة العامة تفضي أن كل تصرف يتم على العقار قبل قيد أمر الحجز يكون صحيحا وناظرا في حق الدائنين أطراف الحجز، فإذا بيعت ثمار العقار قبل قيد أمر الحجز وبقيت فوق العقار الذي تتبعه ولم تجنى قبل القيد فإنها لا تلحق بالعقار بعد القيد ويعتبر عقد البيع نافذا في حق الدائنين كونه تم قبل القيد. أما إذا فصل بعد قيد أمر الحجز فإنها تلحق بالعقار⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قيد سلطة المدين المحجوز عليه في التصرف في ثمار وإيرادات العقار المحجوز من جهة. ولكن من جهة أخرى سمح وأجاز له في الفقرة الثانية من المادة 732 من ق.إ.م.إ بأن يبيع ثمار العقار الملحقة به دون إجراءات ودون مزايده متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة، وأن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة. وللمدين أن يأخذ من الثمار الطبيعية للعقار ما يلزم لمعيشته هو ومن يعولهم لمدة شهر⁽³⁾، وهذا وفقا لنص المادة 636 من ق.إ.م.إ.

⁽¹⁾ عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، القاهرة، 2002، ص 588-589.

⁽²⁾ راجع المادة 2/732 من ق.إ.م.إ.

⁽³⁾ محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

كما أجازت المادة 3/732 من ق.إ.م.إ للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة، بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها في المزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأي طريقة يراها مناسبة والتي من شأنها تحقيق أكبر قدر من الإيراد، شريطة أن يودع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة⁽¹⁾.

كما قرر المشرع الجزائري جزاء مدني وجزائي في المادة 733 من ق.إ.م.إ في حالة اختلاس أو إتلاف لهذه الأموال سواء من طرف المدين، أو حائز العقار، أو الكفيل العيني حيث يتعرض المعني للعقوبات المقررة في قانون العقوبات للجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة، فضلا عن التعويضات المدنية التي يمكن أن يطلبه المضرور حيث تنص المادة 364 قانون العقوبات: "يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاثة سنوات وبغرامة من 500 إلى 5000 دج المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك...."⁽²⁾.

(1) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 949.

(2) أمر رقم 66-166، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، ج.ر، عدد 49 مؤرخة في 11 جوان 1966، معدل ومتمم.

الفصل الثاني

مرحلة بيع العقار في المزاد العلني

أشرنا سابقا إلى أن الإجراءات التي اتخذها الحاجز والمتمثلة في الحرص على توفر الشروط التي أوجبها القانون للقيام بالتنفيذ على العقار، ثم إتباع الإجراءات اللازمة لتوقيع الحجز على العقار، سواء كان مشهر أو غير مشهر ليصل الدائن الحاجز إلى قيد أمر الحجز على مستوى المحافظة العقارية التي يتبع إليها العقار أو في سجل لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ليرتب على ذلك مجموعة من الآثار القانونية، والتي لعل أهمها غل يد المدين المحجوز عليه من التصرف على العقار المحجوز.

ولكن هذه الحالة لا يجب أن تستمر إلى ما لانهاية كونها لا تخدم مصلحة أي طرف، ومن أجل ذلك أوجب المشرع على الدائن الحاجز إتباع سلسلة أخرى من الإجراءات، وتتمثل هذه الأخيرة في التمهيد وإعداد العقار للبيع والتي تتضمن إعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يجري بيع العقار في دائرة اختصاصها ثم إنذار أو إعلان أصحاب الشأن للاضطلاع على هذه القائمة قصد إيداع ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم على قائمة شروط البيع، حيث يتم دراسة هذه الملاحظات والفصل في كل الاعتراضات قبل التاريخ المحدد لجلسة البيع (المبحث الأول)، وعند الفصل في الاعتراضات التي قدمت بأمر غير قابل لأي طعن⁽¹⁾، يباشر المحضر القضائي بعد ذلك باتخاذ إجراءات بيع هذا العقار في المزاد العلني، حيث يوجب عليه القانون الإعلان بطريق النشر والتعليق عن عملية البيع في المكان والزمان المحددين لذلك، ليختم هذه الإجراءات برسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض، وما ينتج عن بيع هذا العقار المحجوز من ثمن فإن حق الدائنين في التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعا مباشرا إذا توافرت شروطه أو عن طريق الاتفاق رضائيا على التقسيم، أما إذا لم يتوصل إلى ذلك يتم توزيع هذه الحصيلة قضائيا (المبحث الثاني).

(1) راجع المادة 3/2/742 من ق.إ.م.إ.

المبحث الأول

إعداد العقار للبيع

بيع العقار هي النتيجة والهدف المتوخى من الحجز على العقار، وحتى تتحقق هذه النتيجة والهدف، وضع المشرع إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، فيبدأ المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط بيع العقار المحجوز، وذلك مهما كان صفة المحجوز عليه، ضف إلى ذلك مهما كانت حالة العقار المحجوز عليه (مشهر أو غير مشهر)، وهذا وفقا لنص المادتين 737 و 770 من ق.إ.م.إ.

يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع ثم يقوم بإيداعها بأمانة الضبط المحكمة المختصة (المطلب الأول)، ثم يقبل بعد ذلك على القيام بالإعلان عن إيداع هذه القائمة وتبليغها إلى مجموعة من الأشخاص أوجب القانون تبليغهم بها (المطلب الثاني)، لإتاحة الفرصة لهم ليقدموا اعتراضاتهم عليها (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تحرير وإيداع قائمة شروط البيع

نظم المشرع الجزائري إجراء تحرير قائمة شروط البيع في المادة 737 من ق.إ.م.إ. فيما يخص العقارات المشهورة وكذلك المادة 770 من ق.إ.م.إ. فيما يخص العقارات غير المشهورة (الفرع الأول)، ثم يقوم المحضر القضائي بإيداع هذه القائمة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز⁽¹⁾ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع

إنّ قائمة شروط البيع هي وثيقة قانونية يعدها المحضر القضائي، تتضمن شروط البيع، التي سوف يباع على أساسها العقار المحجوز في المزاد العلني،² ولقد أوكلت عملية

(1) آمال حبار، مرجع سابق، ص 147.

(2) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 113.

إعداد وتحرير قائمة شروط البيع إلى المحضر القضائي لا غير، فيتعين على هذا الأخير تحرير قائمة شروط البيع خلال أجل المحدد وباللغة العربية والتوقيع عليها ودمغها بخاتم الدولة الخاص به، وإلا كانت باطلة وهذا وفقا لنص المادة 14 من قانون رقم 03/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي⁽¹⁾. إلا أنّ هذه القائمة يجب أن تحوي البيانات الواردة في نص المادة 737 من ق.إ.م.إ.

أولاً: البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع

- 1- اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم: هذا البيان يحدد أطراف عملية الحجز.
- 2- السند التنفيذي الذي تمّ الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين: إنّ ذكر السند التنفيذي يبين لنا أطرافه من مدين أو حائز أو رهن أو مرتهن، كما يبين لنا أيضا مبلغ الدين والذي يتمثل في أصل الدين للدائنين المقيدين والدائنين العاديين الذين هم أطراف في عملية الحجز.
- 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه، وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: هذه البيانات تفيد بأنّ إجراءات الحجز تم بطريقة صحيحة.
- 4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزة أو مشاعة وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- 5- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنّه شاغر: هذا البيان يبين لنا وجود أو عدم وجود إيرادات تحصل عن شاغله في شكل أجره والتي سيتوزع قيمتها مع ثمن العقار عند بيعه.

(1) قانون رقم 03-06 مؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر، عدد 14 صادر سنة 2006.

تجدر الإشارة بأنّ المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يحدد ميعاد لتحرير و إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة .

6- شروط البيع و ثمن الأساسي والمصاريف: شروط البيع هي شروط التي تقترح وتلد في البيوع القضائية ومن هذه الشروط نجد مثلا شرط نفاذ الإيجار أي أن يكون نافذا رغم قيد أمر الحجز، وكذلك شرط احترام الحقوق والقيود العالقة في العقار مثل حق الارتفاق الظاهر، غير أنه يجب استبعاد أي شرط مخالف للقانون والنظام العام⁽¹⁾.

أما الثمن الأساسي يجب أن يحويه محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، ويجب أن يكون جملة أو تفصيلا، وحتى يكون ثمن الأساسي عادلا نص المشرع على كيفية تحديد هذا الثمن، فحسب نص المادة 739 من ق.إ.م.إ فإن تحديد الثمن الأساسي الواجب ذكره ضمن قائمة شروط البيع فإن ذلك يتم بموجب أمر على عريضة محررة من طرف المحضر القضائي أو الدائن على أساسها يتم تعيين خبير عقاري لتحديد الثمن الأساسي على أن يودع تقرير الخبرة خلال عشرة (10) أيام من تاريخ تعيين هذا الأخير، وفي حالة تجاوزه هذه المدة أو تعذر عليه إنجاز هذه المهمة المسندة إليه يستبدل بخبير عقاري آخر. وهذا الإجراء وضع حدا لدعاوى القضائية التي كانت ترفع أمام القضاء العقاري لتحديد الثمن الأساسي المراد أن يباع العقار به⁽²⁾.

المصاريف هي كل النفقات والتكاليف التي تترتب بسبب مباشرة الحجز، وتكون طبقا لنص المادة 752 من ق.إ.م.إ، وهذه المصاريف يقوم بتحديدتها رئيس المحكمة⁽³⁾.

7- جواز وعدم جواز تجزئة العقار:

أ- تجزئة العقار: إذا كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع كزيادة حاصل العقار على بيعه صفقة واحدة، أو سهولة وسرعة البيع حيث يؤدي ذلك إلى الإقبال الكبير للمزايدين بسبب التجزئة، وفي هذه الحالة يجب تحديد الثمن الأساسي لكل جزء⁽⁴⁾.

(1) VINCENT et D. JCQUES PREVAULT, Voies d'exécution et procédures de distribution, 19^{ème} éd, Dalloz delta, Paris, 1999, p264.

(2) رابح حماني، مرجع سابق، ص 8-9.

(3) راجع المادة 752 من ق.إ.م.إ.

(4) أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 685-686.

ب- عدم جواز تجزئة العقار: إذا كان العقار وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية فإنّ المشرع يمنع تجزئة هذا العقار لذا يجب أن يباع وحدة غير مجزئة.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع: يجب أن تكون المحكمة هي التي تم إيداع قائمة شروط البيع على مستواها.

9- بيان تاريخ وساعة انعقاد كل من جلسة الاعتراضات وجلسة البيع: يتم تحديدهما من طرف رئيس المحكمة كما يؤشر أيضا على محضر إيداع قائمة شروط البيع.

وفي الأخير تجدر الملاحظة أنّ المادة 737 من ق.إ.م.إ.م. رتبت جزاء على مخالفة الإجراءات السابقة الذكر، بحيث يترتب على عدم ذكر أي منها قابلية هذه القائمة للإبطال، والذي يكون من طرف كل ذي مصلحة ذلك قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، بحيث إذا لم يقدم طلب إبطال القائمة في الأجل فإنّ حق التمسك به يسقط، أما إذا ألغيت القائمة بسبب خلوها من إحدى هذه البيانات، فإنّ الحضر القضائي هو من يتحمل نفقات إعادة تجديدها ولا تدخل بذلك في مصاريف الإجراءات⁽¹⁾.

ثانيا: آجال تحرير قائمة شروط البيع:

نصت المادة 737 من ق.إ.م.إ.م.إ. على أنّ عدم الوفاء بمبلغ الدين من قبل المحجوز عليه خلال ثلاثين (30) يوما التي تلي إجراء تبليغ أمر الحجز إلى المدين يعطي الحق للدائن الحاجز عن طريق المحضر القضائي بالقيام بتحرير قائمة شروط البيع، حيث ينوه إلى أنّ هذه المهلة تبدأ بالنسبة للمدين المحجوز عليه من يوم تبليغ أمر الحجز له، أمّا بالنسبة للحائز أو الكفيل العيني إن وجد فهذه المدة تبدأ من يوم الإنذار بدفع مبلغ الدين⁽²⁾.

لقد حدد المشرع ميعادا كاملا يجب أن ينقضي لكي يقبل المحضر القضائي على تحرير قائمة شروط البيع، وكذا إيداعها بأمانة ضبط المختصة، وهذا الميعاد هو 30 يوما يسري من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه كما سبق ذكره أعلاه.

(1) أمال حبار، المرجع السابق، ص 148.

(2) فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1971، ص 430.

وحسب نص المادة 405 من ق.إ.م.إ فإنّ الميعاد يبدأ من اليوم الذي يلي إجراء تبليغ أمر الحجز للمدين المحجوز عليه، وينقضي بانقضاء اليوم الأخير منه، كما أنه يمتد بسبب العطلة الرسمية⁽¹⁾.

ما يمكن أن نلاحظه في هذا السياق أنّ المشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم احترام ميعاد إيداع قائمة شرط البيع، كالقيام بالإجراء قبل مواعده أو بعده بفترة طويلة، في حين نجد أنّ المشرع المصري والفرنسي قد رتبا على تجاوز الآجال القانونية جزاء يتمثل في سقوط القيد واعتباره كأنه لم يكن⁽²⁾.

ولهذا يمكن أن نقول بأنّه إذا قام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع قبل الموعد المقرر قانونا يترتب عليه عدم قبول هذا الإجراء على أساس لم يحترم مدة ثلاثين (30) يوما المحددة قانونا، أما في حالة قيام المحضر القضائي بهذا الإجراء بعد مرور مدة طويلة من نهاية الميعاد، فإنّه يسقط ولا يترتب عليه أي أثر ولكن بشرط أن لا يتعدى هذا الميعاد مدة ثلاثة (3) أشهر وهذا حسب ما نصت عليه المادة 3/311 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

الفرع الثاني: إجراء إيداع قائمة شروط البيع

لا يكفي أن يقوم المحضر القضائي بإعداد وتحرير قائمة شروط البيع، وتركها في درج مكتبه، وإنما وجب عليه أن يقوم بإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة التي سوف يجرى بيع العقار فيها وهذا حسب ما جاءت به المادة 1/737 من ق.إ.م.إ بالنسبة للعقارات المشهورة، وكذلك وفق لنص المادة 770 من ق.إ.م.إ بالنسبة للعقارات غير المشهورة، فوفقا لنص المادتين فإنّ المحضر القضائي يجب أن يودع قائمة شروط البيع فور انتهائه من إعدادها وفقا لما قرره القانون، ويكون ذلك بإيداعها على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو إحدى العقارات موضوع الحجز، أما إذا كان الحجز على عدة

(1) راجع المادة 405 من ق.إ.م.إ.

(2) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 687.

(3) راجع المادة 311 من ق.إ.م.إ.

عقارات فإنّ الإيداع يجب أن يكون أمام المحكمة التي يوجد فيها إحدى هذه العقارات وبعدها يقوم أمين الضبط بتسجيل إجراء إيداع القائمة في سجل خاص يسمى سجل إيداع الوثائق، ثم يقوم بتحرير محضر بشأن هذا الإيداع⁽¹⁾.

غير أنه يجب على المحضر القضائي قبل إيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة أن يدفع الرسوم المقررة قانونا وذلك ما قرره قانون المالية رقم 06/2000⁽²⁾ المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية سنة 2001، حيث تنص المادة 18 منه: "بأنّ الرسم المقرر على إيداع قائمة شروط البيع هو 1500 دج".

وبعد دفع الرسوم المقررة قانونا يتم إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة بموجب محضر يحرر لهذا الغرض⁽³⁾.

وما يمكن الإشارة إليه أنّ قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجب على المحضر القضائي عند إيداعه قائمة شروط البيع إرفاق هذه القائمة بمجموعة من المستندات، والتي من شأنها أن تؤكد صحة أو عدم صحة الإجراءات المتخذة سابقا، كما تؤكد أيضا صحة أطراف الحجز، ولكن هذه المستندات التي ألزم المشرع إرفاقها بالقائمة تختلف بحسب ما إذا كان العقار مشهر أو غير مشهر.

أولا: مرفقات قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز المشهر

إنّ نص المادة 738 من ق.إ.م.إ. يوجب على القائم بالتنفيذ (الدائن، الحاجز، ومعه المحضر القضائي)، أن ترفق قائمة شروط البيع بكل الوثائق ذات الصلة بالعقار موضوع الحجز وهي كالتالي:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2- نسخة من أمر الحجز.

(1) راجع المادة 737 من ق.إ.م.إ.

(2) قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج.ر، عدد 80 مؤرخة في 18 ديسمبر 2000.

(3) عبد العزيز بدوي، مرجع سابق، ص 59.

- 3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: هذا المحضر يتأكد من خلاله أن التبليغ الرسمي تمّ للأشخاص الذين أوجب القانون تبليغهم.
- 4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز: هذه الوثيقة تثبت جميع القيود الموجودة على العقار، وكذلك معرفة الدائنين المرتهنيين وذلك من أجل تبليغهم بقائمة شروط البيع⁽¹⁾. كما تبين لنا هذه الشهادة العقارية أيضاً كل الحقوق والقيود الواردة قبل قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.
- 5- مستخرج جدول الضريبة العقارية: تبين هذه الوثيقة الحقوق التي قد تكون لمصلحة الضرائب على العقار المحجوز، حتى يتم إدراجها مع الدائنين الممتازين وتأخذ حقها بالأولوية وكذلك حتى تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد مطهرا من كل القيود⁽²⁾.

ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز غير المشهر

نص المشرع الجزائري على المرفقات التي يجب إرفاقها بقائمة شروط البيع لعقار غير مشهر وذلك في نص المادة 770 من ق.إ.م.إ والتي تحيلنا بدورها إلى المستندات والوثائق المحددة في نص المادة 766 من ق.إ.م.إ، وهذه المستندات هي كالاتي:

- 1- نسخة من السند التنفيذي لمبلغ الدين.
- 2- محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها.
- 3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلا من عقد الملكية⁽³⁾.

(1) مسعود كمين، مرجع سابق، ص 35.

(2) محمد محمود إبراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ب.ط، القاهرة، ص 578.

(3) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 264.

إنّ المشرع الجزائري لم ينص على إرفاق قائمة شروط البيع للعقار غير المشهر بوثيقة الشهادة العقارية، وكذلك مستخرج جدول الضريبة، وهذا راجع إلى أنّ هذه الوثائق لا يمكن استخراجها إلاّ إذا كان العقار مشهر وله بطاقة عقارية.

بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع مرفقة بالمستندات التي أوجب القانون إرفاقها بالقائمة، يقوم رئيس المحكمة المختص إقليمياً بالتأشير على قائمة شروط البيع، ويحدد فيها جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وساعة انعقادهما.

وما يمكن أن نشير إليه في هذا الصدد أنّ المشرع لم يضع أية مهلة تحدد على أساسها جلسة الاعتراضات وجلسة البيع بالمزاد العلني، في حين نجد أنّ المشرع المصري قد نص على أنّ جلسة الاعتراضات تكزن بعد انقضاء ثلاثين (30) يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي بإيداع قائمة شروط البيع، أما جلسة البيع بالمزاد العلني تكون بعد ثلاثين (30) يوماً على الأقل وستين (60) يوماً على الأكثر من تاريخ جلسة الاعتراضات⁽¹⁾.

وفي اعتقادنا أنّه بما أنّ المشرع الجزائري لم يحدد ميعاد أو مهلة جلسة الاعتراضات وجلسة البيع في المزاد العلني لذا يجب أن تراعى عدة إجراءات تمّ النص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويكون تحديد هذه المهل على النحو الآتي:

أ- فيما يخص تحديد جلسة الاعتراضات

يتضح لنا من خلال نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنّه يجب منح فرصة أو مدة زمنية يمكن من خلالها تقديم الاعتراضات من قبل الأشخاص المبلغين بقائمة شروط البيع، وهذا حسب نص المادة 742 من ق.إ.م.إ، حيث تؤكد على أنّ تقديم الاعتراضات يتم قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، كما أضافت أيضاً نص المادة 740 من ق.إ.م.إ، حيث تمنح مهلة خمسة عشر (15) يوماً المخصصة للتبليغ الرسمي، وكذلك ثمانية (8) أيام المخصصة لنشر وتعليق قائمة شروط البيع.

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 278.

- 1- المدين المحجوز عليه باعتباره معني مباشرة بالعقار (1).
- 2- الكفيل العيني وحائز العقار إن وجد أحدهما: حيث يمكن لهم أن يعترضوا على قائمة شروط البيع أو يبدوا ملاحظات عليها.
- 3- المالكين على الشيوخ: إن كان العقار المحجوز مشاعا، لقد أجازت المادة 1/721 من ق.إ.م.إ الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة، ومراعاة من المشرع للملاك على الشيوخ أوجب القانون على المحضر القضائي تبليغهم شخصيا حتى يتسنى لهم تقديم ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع.
- 4- الدائنون المقيدون كل بمفرده: وهم إما دائنون عاديون سجلوا حجزا عقاريا سابقا أو دائنون أصحاب حقوق التأمينات العينية كالدائن المرتهن وصاحب الامتياز وصاحب حق الاختصاص الذين قيدوا حقوقهم قبل تسجيل أو قيد أمر الحجز، لأنّ البيع بالمزاد العلني للعقار المحجوز سوف يطهره من كل الحقوق العينية لذا وجب إخطارهم أو تبليغهم بشروط بيع العقار ليراقبوا إجراءات هذا البيع (2).

وفي كل الأحوال فإنّ المحضر القضائي يجب عليه القيام بتبليغ كل دائن له حق مقيد على العقار، مسجل في شهادة عقارية وكذلك كل دائن أو من له حق على العقار مسجل لدى أمانة ضبط المحكمة، أما أصحاب الحقوق الذين لم يسجلوا أو يقيدوا حقوقهم على العقار وكذلك أصحاب حقوق الامتياز العام لأنّ امتيازهم معفي من التسجيل لدى المحافظة العقارية (3)، فلا يلزم القانون على المحضر القضائي أو مباشر الإجراءات القيام بتبليغهم.

- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنه أو شريك المقاسم أو المقايض به إن وجد: أضاف المشرع الجزائري إلى الأشخاص الواجب تبليغهم مقرض ثمن العقار وشريك المقاسم بالإضافة إلى بائع العقار والمقايض عليه الذي نصت عليهم المادة 388 قانون الإجراءات المدنية القديم.

(1) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 243.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 69.

(3) محمد محمود إبراهيم، مرجع سابق، ص 583.

فبائع العقار هو الشخص الذي باع العقار للمدين وقيد حقه ولم يستوف الثمن. أما المقايض عليه يقصد به الذي قايض عقاره المحجوز عليه مع المدين وقيد حقه ولم يستوف فرق القيمة من المدين.

إنّ هذين الشخصين دائنين ممتازين لذا يتعين تبليغهما وإنذارهما بسقوط حقهم في رفع دعوى الفسخ أي فسخ عقد البيع⁽¹⁾، أما إنذارهما يرمي إلى إلزامهم برفع دعوى الفسخ قبل ثلاثة (3) أيام من جلسة الاعتراضات.

أما مقرض ثمنه هو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلغ الذي اشترى به العقار المحجوز، أما الشريك المقاسم هو الشخص الذي شارك المدين المحجوز عليه في شراء العقار⁽²⁾.

إنّ الفقرة الأخيرة من المادة 740 من ق.إ.م.إ أثارت احتمال كون هؤلاء الأشخاص المعنيين بالتبليغ أحدهم أو البعض منهم أو كل منهم متوفي، فقررت أنّ متى كان ذلك فإنّ التبليغ الرسمي يكون لورثة هؤلاء بصفة جماعية دون تحديد الأسماء أو الصفات في موطنهم، فإن لم يكون لهم موطن معروف فيكون في موطن المتوفي منذرا إياهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة في مدة ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقهم بالتمسك بها وهذا حسب نص المادة 1/742 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

من خلال ما سبق يمكن أن نقول أنّ المشرع الجزائري قد حدد على سبيل الحصر الأشخاص الواجب تبليغهم لكي يطلعوا على قائمة شروط البيع. لكنه لم يرتب أي جزاء على عدم تبليغ أحد الأشخاص الذين ذكرته 740 من ق.إ.م.إ، فبالتالي يمكن أن نطبق قاعدة لا بطلان إلا بنص صريح، وهذا وفقا لنص المادة 60 من ق.إ.م.إ، غير أنّ الجزاء المترتب

(1) بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 69-70.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 296-297.

(3) حبار أمال، مرجع سابق، ص 149.

على عدم توجيه الإنذار أو تبليغ الأشخاص المحددين في المادة السالفة الذكر فكما يرى شراح القانون هو عدم جواز الاحتجاج بإجراءات بيع العقار المحجوز على من لم يتم إنذاره، وبناء عليه إذا لم يوجه الإنذار لأحد هؤلاء الأشخاص فإنّ إجراءات الحجز لا يكون لها أثر بالنسبة لهم، ومن بينها الحكم بإيقاع البيع فلا يترتب على هذا الحكم تطهير العقار من هذا القيد. أما إذا لم يبلغ من سبق ذكرهم بالإيداع فإنّ الإجراءات التالية على الإيداع تكون باطلة⁽¹⁾.

بعد أن تطرقنا إلى الأشخاص الواجب تبليغهم من طرف المحضر القضائي والجزاء المترتب على عدم تبليغهم نصل إلى ذكر البيانات التي يجب أن يشملها محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وهذا طبقاً لنص المادة 741 من ق.إ.م.إ.

وقبل أن نتطرق إلى البيانات التي يجب يحويها محضر تبليغ قائمة شروط البيع، نشير إلى أنّ هذا المحضر هو عبارة ورقة من أوراق المحضرين القضائيين الذي يجب أن تتوفر فيه البيانات العامة، وهي البيانات التي تم ذكرها في نص المادة 407 من ق.إ.م.إ الخاصة بمحاضر التبليغ الرسمي⁽²⁾. أما البيانات الخاصة التي يجب أن يتضمنها محضر قائمة شروط البيع أتت بها المادة 741 من ق.إ.م.إ وهي كالآتي:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع، نظراً لما له من فائدة إجرائية.
- 2- تعيين العقار المحجوز بالإجمال، أي يجب أن يعين تعييناً دقيقاً.
- 3- الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
- 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة في النظر في الاعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة البيع العلني، إذا كانت جلسة الاعتراضات لا تثير أي إشكال فإنّ جلسة البيع تثير بعض الإشكالات على أساس أنّ جلسة البيع لا يتم الفصل فيها إلاّ بعد الفصل في الاعتراضات التي يمكن أن تقدم في جلسة الاعتراضات.

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 279.

(2) راجع المادة 407 من ق.إ.م.إ.

5- إنذار المبلغ له باضطلاع على قائمة شروط البيع، وذلك بإبلاغه بأنه إن لم يبدي اعتراضه على قائمة شروط البيع في المدة المحددة والتي هي ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات يسقط حقه في ذلك ولا يمكن له إبداء أي اعتراض على قائمة شروط البيع.

بعد أن أوضحنا البيانات العامة والخاصة التي يجب أن يحتويها محضر قائمة شروط البيع، نلاحظ أنّ المشرع الجزائري لم يرتب على جزاء إغفال أحد البيانات المذكورة أعلاه. في حين نجد أنّ المشرع المصري نص على ذلك في المادة 549 مرافعات مصري، حيث قررت المادة أنه إذا لم تشمل ورقة الإخبار على البيانات السابقة كان الإخبار باطلا⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الإعلان العام عن إيداع قائمة شروط البيع

لقد سعى المشرع إلى إحاطة أكبر عدد ممكن من الأفراد بإيداع قائمة شروط البيع وذلك بإعلام كافة الناس عن طريق وسيلة أخرى والتي تتمثل في إجراءين وهما النشر والتعليق، حيث يكون الحق للكافة بالاضطلاع على القائمة في مدة ثمانية (8) أيام التي تلي آخر تبليغ من التبليغات الموجهة للأشخاص الذين تمّ ذكرهم سابقا.

أولاً: إعلام الناس عن طريق النشر والتعليق

لقد أوجب المشرع في نص المادة 1/748 من ق.إ.م.إ بأن يقوم المحضر القضائي بتحرير مستخرج من قائمة شروط البيع، غير أنّ المادة المذكورة أعلاه لم تحدد البيانات التي يحتويها ذلك المستخرج وماذا يعني به ؟ وفي اعتقادنا إنّ هذا المستخرج عبارة عن بيان كل القضية، وبعد أن انتهى المحضر القضائي من تحرير هذا المستخرج يقوم بما يلي⁽²⁾:

1- نشر المستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية، وذلك حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الاضطلاع على القائمة، والاعتراض عليها في الوقت المناسب.

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 280.

(2) عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، ب.ط، القاهرة، 2002، ص 609.

2- تعليق مستخرج قائمة شروط البيع في لوحة الإعلانات بمحكمة بيع العقار المحجوز.

ويثبت هذا النشر بإيداع نسخة من الصحيفة التي حصل النشر فيها، ويثبت أيضا بالنسبة لتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة بموجب محضر تعليق في لوحة الإعلانات ثم يدرج ذلك في ملف التنفيذ.

ثانيا: حق الاطلاع للكافة

يجيز القانون لكل شخص مهما كان أن يضطلع على قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة أو في مكتب المحضر القضائي دون أن ينقل منه، ولا يشترط أن يكون لمن يريد الاضطلاع على قائمة شروط البيع أية مصلحة ظاهرة فيه⁽¹⁾، وهذا ما أكدته المادة 2/748 من ق.إ.م.إ.

وما يمكن أن نشير إليه في الأخير إنّ الغاية التي أراد المشرع تحقيقها من وراء إلزام المحضر القضائي بالقيام بإجراء التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع لأشخاص محددين على سبيل الحصر وكذلك بالإعلان عن هذه القائمة لكافة الناس وذلك بواسطة النشر والتعليق وكذلك السماح لكل من يريد الاضطلاع على القائمة دون اشتراط توفر أي مصلحة أو صفة وذلك من أجل تقديم ما لديهم من ملاحظات أو اعتراضات في الوقت المحدد قانونا وكذلك نقادي أي إشكال يظهر يوم بيع العقار في المزاد العلني.

(1) عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 609.

المطلب الثالث

الاعتراضات على قائمة شروط البيع

يترتب على إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة وتبليغ الأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ. وكذلك إعلان العامة بهذا الإيداع وفقا لما جاء في المادة 748 من ق.إ.م.إ.، فتح باب الاعتراضات وتقديم الملاحظات وبالتالي بداية مرحلة المنازعات، ذلك أنه وبعد تمام الإجراءات السابقة وإلى ما قبل جلسة البيع، وجب تصفية كل المنازعات المثارة بشأن الحجز، سواء كان الأمر بإجراءاته أو بشروطه الشكلية والموضوعية إذ لا يتم البيع إلا بعد الفصل فيها بأمر غير قابل لأي طعن⁽¹⁾.

والمقصود بالاعتراض على قائمة شروط البيع هي تلك المنازعات الفرعية التي قد يبيدها أصحاب المصلحة أو ذوي الشأن، على شكل اعتراضات وملاحظات ودفوع ضد هذه القائمة أو ضد أي إجراء من إجراءات الحجز على العقار، فالاعتراض على قائمة شروط البيع هو إذن إجراء نظمه المشرع وهو مرحلة سابقة على بيع العقار، وهذا بغرض تصفية كل النزاعات المتعلقة بإجراءات التنفيذ قبل بيع العقار⁽²⁾.

وسوف نتطرق من خلال هذا المطلب إلى النظام الموضوعي للاعتراض (الفرع الأول)، ثم نتناول النظام الإجرائي لتقديم الاعتراضات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النظام الموضوعي للاعتراضات

أعطى المشرع لذوي الشأن حق الاعتراض على قائمة شروط البيع التي وضعها الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي، ويكمن موضوع هذه الاعتراضات والملاحظات بإثارة أوجه البطلان الذي يشوب الإجراءات السابق والمتعلق بعدم صحة مقدمات التنفيذ وما تم من إجراءات، كما يمكن أن تقدم الاعتراضات والملاحظات على الشروط المدرجة على

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 127.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 72-73.

قائمة شروط البيع بهدف حذف بعض الشروط أو إضافة شروط جديدة أو تعديل هذه القائمة، كما يمكن أيضا أن يكون موضوع الاعتراضات والملاحظات ينصب على عدم استقاء الشروط الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري، كما لو انصب على أن الدين الذي يجري التنفيذ لاقتضائه لا تتوفر بالنسبة له الشروط الموضوعية والشكلية، أو أن محل التنفيذ لا يجوز الحجز عليه، أو أن طالب التنفيذ لا تتوفر فيه الشروط اللازمة⁽¹⁾ والمتمثلة في دعوى الفسخ أو إعادة البيع بالمزاد العلني.

أولاً: التمسك ببطلان الإجراءات السابقة

يمكن للأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ إثارة منازعات في التنفيذ متعلقة بالبطلان، وهذا الأخير قد يرجع إلى أسباب شكلية أو موضوعية، وتكمن هذه الاعتراضات والانتقادات في تبيان العيب الذي شاب الإجراءات السابقة في الشكل أو في الموضوع.

أما أوجه البطلان الشكلي فتبنى على عدم اتباع القواعد الإجرائية المنصوص عليها قانونا ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي حالة ما تمّ الاعتراض بإثارة وجه من أوجه البطلان المتعلقة بالإجراءات الشكلية وانتهى الفصل في الاعتراض به ولمصلحة المعارض فإنّ بطلان أي إجراء شكلي يؤدي إلى بطلان الإجراء المعني والإجراءات اللاحقة له أو المبنية عليه. أما الإجراءات الصحيحة فلا تبطل وتضل قائمة منتجة لآثارها⁽²⁾. ومن الأمثلة المتعلقة بالشكل أن يفتقد أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من ق.إ.م.إ وكذلك عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه⁽³⁾.

كما يمكن أن تزول كل الإجراءات في حالة القيام بمقدمات التنفيذ كما نص عليها القانون كأن تغفل بعض البيانات التي يوجبها القانون في محضر التبليغ الرسمي أو عدم

(1) عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 610.

(2) نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب ط، القاهرة، 2001، ص 424.

(3) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 302.

تكليف المدين بالوفاء أو عدم إنذار الحائز أو الكفيل العيني⁽¹⁾، كما يمكن أن تزول أيضا عملية التنفيذ في حالة عدم التقيد بالقاعدة التي تقضي بالحجز أولا على المنقولات وفي حالة عدم كفايتها أو عدم وجودها ينتقل الحجز إلى العقارات.

وقد تزول في حالة عدم قيد أمر الحجز في المدة المحددة والتي هي ثلاثة (3) أشهر بالنسبة للعقارات المشهورة، أما بالنسبة للعقارات غير المشهورة فمدة القيد شهرين من صدور أمر الحجز.

كما يمكن أن تزول عملية التنفيذ أيضا في حالة إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي لا يقع في دائرة اختصاصها أي عقار من العقارات المراد بيعه في المزاد العلني. وقد تزول أيضا في حالة عدم إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات التي نصت عليها المادة 738 من ق.إ.م.إ.

أما فيما يخص الأمثلة التي تتمثل في أوجه البطلان من الناحية الموضوعية، تكمن فيما يلي: كعدم توفر الأهلية للحاجز أو أحد المشتركين في الحجز أو عدم توفر الصفة أو أن الدائن لا يحوز على سند تنفيذي قابل للتنفيذ الجبري كأن يكون غير ممهور بصيغة التنفيذية أو أن العقار غير قابل للتنفيذ عليه بطريق الحجز، أو التنفيذ على العقار لا يملكه المدين، أو أن يكون الحق الذي يراد اقتضائه غير محقق الوجود أو غير معين المقدار أو غير حال الأداء⁽²⁾.

ثانيا: إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع

إنّ قائمة شروط البيع يتم تحريرها من طرف المحضر القضائي، حيث يدرج فيها كل البيانات التي تبين لنا العقار المحجوز وكذلك السند الذي تم به الحجز وشروط البيع وتاريخ التنبيه، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني ورقم تسجيلهما وتاريخه إلى آخره من البيانات، وكذلك ترفق هذه القائمة بمجموعة من المستندات أوجب القانون إرفاقها مع هذه القائمة،

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 282.

(2) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 133.

ضف إلى ذلك تحديد الثمن الأساسي التقريبي الذي تبدأ به المزايذة، هو من اختصاص الخبير العقاري الذي يعين بأمر قضائي تم استصداره بناء على طلب مباشر الإجراءات أو المحضر القضائي.

ويتولى أيضا تحديد تاريخ جلسة الاعتراضات وتاريخ جلسة البيع بالمزاد العلني والذي هو من اختصاص رئيس المحكمة المختصة⁽¹⁾، حيث نلاحظ أن تقديم الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع يجوز أن تقدم من كل صاحب مصلحة وكل صاحب شأن على عمل أو أمر صدر من شخص من أشخاص المشار إليهم أعلاه كما يمكن أيضا إيداء ملاحظات على بيان أو كل البيانات التي تحويها قائمة شروط البيع وهذه الملاحظات قد تهدف إلى إضافة بعض الشروط إلى القائمة أو الحذف البعض منها، كما قد تهدف أيضا إلى تعديل بعض الشروط⁽²⁾.

أ- من أمثلة الملاحظات التي يكون موضوعها حذف شرط من الشروط، و تتمثل فيما يلي:

- طلب حذف الشرط المخالف للنظام العام كما لو كان هذا الشرط يتضمن اقتضاء فوائد ربوية، أو قصر المزاد على أشخاص معينين كاستدعاء طائفة معينة لدخول المزاد وهذا يؤدي إلى الإخلال بعلانية المزايذة ومبدأ المساواة بين المواطنين، أو التمييز بين الدائنين بدون وجه حق.
- كما يمكن حذف شرط مخالف للقانون في حالة اشتراط المحضر القضائي أو الدائن الحاجز عدم رد الثمن إلى من يتم الإيقاع البيع عليه لو تبين أن العقار المنزوع ملكيته غير مملوك للمدين المحجوز عليه، لأن ذلك يعتبر إثراء بلا سبب يخالف القواعد العامة في القانون.
- طلب حذف شرط ضار بالمزايذة لما فيه من التشدد كاشتراط دفع الثمن كله فورا أو لما فيه من التسهيل، كتقسيت الثمن على الدفعات صغيرة متباعدة في مواعيد استحقاقها⁽³⁾.

(1) عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 603.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 79-80.

(3) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 132.

ب- من أمثلة الملاحظات التي يكون موضوعها إضافة شرط من الشروط، وهي كما يلي:

- طلب إضافة بند في قائمة شروط البيع كما في حالة من يكون له حق الارتفاق على العين المنزوع ملكيتها، أو من يكون مستأجراً لها، ويرغب في الإشارة إلى حقه في القائمة حتى يكون المشتري على بينة من ذلك، ليتفادى كل نزاع في المستقبل بينه وبين المشتري بالمزاد⁽¹⁾، ورغم ذلك فإنّ هذا يكون من قبيل التأكيد فقط، لأنّ هذه الحقوق نافذة في مواجهة المشتري.
- كما يمكن لكل مصلحة أن يقترح إضافة شرط إلى قائمة شروط البيع، والذي يؤدي إلى الإقبال الكبير للمزايدين⁽²⁾.

ج- من أمثلة الملاحظات التي يكون موضوعها التعديل أو تغيير شرط من الشروط

- كأن يطلب صاحب المصلحة تجزئة العقار المعروض للبيع دفعة واحدة إلى صفقات، تباع كل صفقة منه على استقلال كما لو كان العقار في المدينة صالح للبناء ويتعذر بيعه كلّه إذا لم يجرأ، والعكس كما لو كان العقار معروضا للبيع على صفقات فيطلب بيعه دفعة واحدة ويحدث ذلك إذا الأمر يتعلق بعقار خارج المدينة وكانت طبيعته فلاحية، فتجزئته ينقص من قيمته⁽³⁾.
- كما يمكن كذلك لصاحب المصلحة أن يطلب تغيير الثمن الأساسي، كزيادة الثمن أو انقاصه وذلك إذا لم يكن رعي في تحديده المعيار الذي نص عليه القانون⁽⁴⁾.

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 283.

(2) فتحي والي، مرجع سابق، ص 437.

(3) مسعود كمين، مرجع سابق، ص 55.

(4) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 283-284.

ثالثاً: حالات أخرى يجيز فيها القانون لذوي الشأن ابداء الملاحظات والاعتراضات على شروط البيع

أشرنا سابقاً أنّ تقديم الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع تأخذ صورتين أساسيتين، الأولى المتعلقة بأوجه البطلان والموجهة إلى الإجراءات السابقة على إيداع قائمة شروط البيع، والثانية هي إبداء الملاحظات على الشروط المدرجة في بيع العقار في القائمة. وبجانب هاتين الصورتين توجد حالات أخرى يجيز فيها القانون لذوي الشأن أن يبدو ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع، وهذه الحالات هي:

أ- طلب بيع بعض العقارات فقط مؤقتاً، وتكون هذه الحالة عندما يكون بيع هذه العقارات في وقت واحد حيث أجازت المادة 1/743 من ق.إ.م.إ لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق دعوى استعجالية الوقف المؤقت لإجراءات التنفيذ أو البيع على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة بشرط أن يثبت أنّ قيمة إحدى العقارات تكفي للوفاء بحقوق جميع الدائنين، وفي المقابل يمكن لكل دائن بعد رسو المزاد أن يمضي في تنفيذ أو بيع هذه العقارات إذا لم يكفي ثمن ما بيع للوفاء بحقه أما إذا كان حاصل البيع كافي للوفاء بحقوق جميع الحاجزين فإنّ الحجز يزول بالنسبة للعقار الموقوف بيعه، وعند صدور الأمر القاضي بوقف إجراءات البيع مؤقتاً على عقار أو حق عيني عقاري أو أكثر يجب أن يحدد هذه العقارات محل التوقيف المؤقت للبيع⁽¹⁾.

ب- طلب تأجيل البيع، أجازت المادة 744 من ق.إ.م.إ لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني رفع دعوى استعجالية، تهدف إلى تأجيل إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري إذا أثبت أنّ الإيرادات السنوية لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة كافية للوفاء بديون جميع الدائنين كأن يتعلق الأمر بإيرادات الوحدات الاقتصادية أو

(1) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 403.

المستثمرات الفلاحية أو الأراضي أو المباني المؤجرة، ويحدد أمر الفاصل بتأجيل البيع الأجل الذي يستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يتم الوفاء، على أن لا تتجاوز سنة واحدة⁽¹⁾.

ج- وقف إجراءات البيع لرفع دعوى الفسخ على المدين، بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع يلتزم بتبليغها رسمياً خلال خمسة عشر (15) يوماً لهذا الإيداع للأشخاص المشار إليهم في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ أو ورثتهم، ومن هؤلاء الأشخاص بائع العقار المقايض به، أو شريك المقاسم إن وجدوا، وهذا حسب نص المادة 745 من ق.إ.م.إ، حيث يعتبر هذا التبليغ بمثابة إنذار موجه لهم لكي لا يجهلوا بأنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم تسديد الثمن أو الفرق في الثمن (بالنسبة للمقايض)، أو طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني (شريك المقاسم) خلال الأجل المحدد لذلك وهو ثلاثة (3) أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات فإن حقهم لذلك يسقط قبل الراسي عليه المزاد⁽²⁾.

إن المادة 745 من ق.إ.م.إ تعالج الفرض الذي يكون فيه المدين قد اشترى عقارا ولم يكن قد وفى بثمن كله أو بعضه، أو كان قد قايض بصدده ولم يكن قد دفع الفرق، أو اقتسمه في حصة ما مع باقي الشركاء ولم يوف بفارق القسمة، حينها جاز للبائع أو المقايض أو شريك المقاسم المطالبة بفسخ العقد⁽³⁾، وحسب نص المادتين 999 و 1001 من ق.م.ج يكون لهؤلاء الأشخاص إلى جانب ذلك، حق الامتياز على العقار المحجوز⁽⁴⁾.

وإذا قام أحد الأشخاص المشار إليه أعلاه برفع دعوى الفسخ فإنه يكون بهذا ساعياً إلى إبطال إجراءات التنفيذ أو البيع التي وجهت إلى المدين ولهذا أوجب القانون اتخاذ إجراء من شأنه أن يُنبه إلى أن دعوى الفسخ قد رفعت حتى تتوقف إجراءات البيع وحتى يصح الاحتجاج على المشتري بالمزاد إذا فرضنا جدلاً استمرار الإجراءات⁽⁵⁾.

(1) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 246.

(2) عمرحمدي باشا، مرجع سابق، ص 303-304.

(3) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 284.

(4) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 709-710.

(5) نبيل إسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 983.

وفي كل الأحوال إذا رفعت دعوى الفسخ أو قدم طلب إعادة البيع في الآجال يتعين أن يدرج ذلك في قائمة شرط البيع ليعمل به الجميع، وفي هذه الحالة توقف إجراءات الحجز والبيع لحين الفصل في دعوى الفسخ من طرف قاضي الموضوع، وترفع دعوى الفسخ أمام قاضي الموضوع بإجراءات الدعوى العادية أمام المحكمة التي تباشر فيها إجراءات بيع العقار أو الحق العيني العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراضات:

بما أنّ تقديم الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع، هي منازعات موضوعية تتعلق بالتنفيذ على العقار يقدمها ذوي الشأن وفقا للحالات التي سبق ذكرها، فما هي الإجراءات الواجب إتباعها لكي تكون هذه الملاحظات والاعتراضات صحيحة من الناحية القانونية؟.

عملا بالمادتين 740 و742 من ق.إ.م.إ تتم الإجراءات على نحو الآتي:

أولاً: كيفية تقديم الاعتراض

يقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من المعارض أو محاميه أو وكيله، وتكون مسببة بحيث يتم تبيان وجه الاعتراض ومبرراته⁽²⁾، ثم تودع هذه العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة التي تمّ إيداع قائمة شروط البيع بها، ثم يقوم بأمين الضبط بتسجيل هذه العريضة في سجل خاص بعد أن يقوم المعارض بدفع الرسوم حسب تاريخ ورودها بالنسبة لباقي الاعتراضات⁽³⁾.

أما بالنسبة لتكليف القانوني لإجراء الاعتراض أو الملاحظات فهناك من يرى بأنّه خصومة قضائية وبالتالي يخضع سيره لكل إجراءاتها وفي المقابل هناك رأي آخر يرى بأنّ

(1) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 76.

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 403.

(3) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 245.

الاعتراض هم طريق إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار دون سواه من الحجوز التنفيذية الأخرى.

إلا أن الرأي الأخير هو الرأي الراجح والصحيح، على أساس أن كل الملاحظات والاعتراضات تخضع للقواعد العامة التي تحكم الخصومة القضائية من حيث سيره وإتباعها والحكم فيها، ولكن ذلك لا يكون إلا بإتباع الأحكام التي خصها المشرع بطريق الاعتراض، حيث يلتزم المعارض بتقديم الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع بموجب عريضة تودع على مستوى أمانة ضبط المحكمة المختصة قبل انعقاد جلسة الاعتراضات بثلاثة (3) أيام، وهذا نتيجة تبليغ ذوي الشأن بإيداع قائمة شروط البيع⁽¹⁾.

ووفقا لنص المادة 742 من ق.إ.م.إ فإن الاعتراض يكون من حق الأشخاص المحددين على سبيل الحصر في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ، حيث ينتج تبليغهم من طرف المحضر القضائي الالتزام بإبداء أوجه الاعتراض على القائمة إذا كان لذلك وجه، وذلك في الميعاد المحدد وإلا سقط حقه في إبداء أي ملاحظة أو اعتراض، غير أنه في حالة عدم قيام المحضر القضائي بتبليغهم بهذا الإيداع وفات الأجل المحدد فإن حقهم لا يضيع ويظل ممكنا ولكن عن طريق طرق أخرى حددها القانون، وهي أن يرفع صاحب الشأن دعوى أصلية، ضف إلى ذلك أن هناك حالة يمكن للمعارض إبداء ملاحظاته واعتراضاته عن طريق الدعوى المبتدئة وهذه الحالات هي كالتالي⁽²⁾:

- 1- الدعوى الرامية إلى إبطال الحق الموضوعي كليا أو جزئيا.
- 2- كما يجوز تقديم اعتراض على القائمة فيما يخص الشروط المتعلقة بالنظام العام والآداب العامة وفي أي مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ.
- 3- في حالة عدم إنذار أو تبليغ الأشخاص المذكورين في نص المادة 740 من ق.إ.م.إ، فلهؤلاء الأشخاص أن يقدموا اعتراض على قائمة شروط البيع في أية مرحلة كانت عليه إجراءات التنفيذ.

(1) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 73-74.

(2) عبد العزيز بداوي، المرجع نفسه، ص 83.

- 4- يجوز للأشخاص المشار إليهم أيضا أن يقدموا اعتراضهم لتصحيح الأخطاء المادية، كالغلط الذي يخص وصف العقار وتحديده، ومالك العقار الحقيقي.
- 5- كما يجوز للمدين المحجوز عليه أن يعترض في أية مرحلة كانت عليها إجراءات التنفيذ إذا تمسك بانقضاء الدين بالوفاء.

وهكذا بعد انتهاء تقديم الاعتراضات على قائمة شروط البيع من طرف كل ذي مصلحة، وبالمقابل يمكن له الاضطلاع على طلبات غيرهم من أجل الردّ عليها بما له من دفع إلا أنهم لا يملكون حق الانضمام إلى المعارضين آخرين لتدعيم طلباتهم، لأنّ عدم اعتراضهم في الميعاد المحدد قانونا يعني سقوط حقهم في تأييد الاعتراضات المقدمة من غيرهم من المعارضين⁽¹⁾. بعد الانتهاء من هذه المرحلة يتعين على رئيس المحكمة الفصل في الاعتراضات في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام وفي حدود ما تضمنته العريضة، فلا يجوز له إضافة أسباب جديدة ما لم تكن متعلقة بالنظام العام، كما أنّ جلسة الاعتراض تعقد أمام المحكمة المختصة في الفصل في هذه الاعتراضات وتعتبر هذه المحكمة المختصة حتى في نظر في النزاعات التي يستند فيها إلى أوجه البطلان الموضوعية.

ثانيا: ميعاد إبداء الملاحظات والاعتراضات على قائمة شروط البيع:

يجب تقديم الاعتراض أو الملاحظات قبل الجلسة المحددة لنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وفقا لنص المادة 742 من ق.إ.م.إ، وهذا الميعاد ليس ميعاد كاملا ينبغي فواته قبل اتخاذ الإجراء. كما أنه ليس ميعادا ناقصا وهو ما يجب اتخاذ الإجراء في غضون، وإنما هو ميعاد من نوع آخر يتعين اتخاذ الإجراء قبل أوانه، إذ هو ميعاد مرتد والميعاد المرتد هو ما يجب اتخاذ الإجراء قبل بدءه ولا يمتد بسبب العطلة الرسمية ولا بسبب المسافة⁽²⁾، والعلة من تحديد الميعاد على هذا النحو هو إتاحة الفرصة للخصوم وقاضي التنفيذ للاضطلاع على الاعتراضات قبل الجلسة للاستعداد الرد عليها أو الفصل في

(1) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 299.

(2) علي أبو عطية هيك، مرجع سابق، ص 284.

ذات الجلسة إذا كان بالإمكان ذلك، ولهذا لا يجوز تقديم اعتراضات جديدة في الجلسة عن طريق طلب العارض إلا إذا تعلق بالنظام العام.

ويترتب على عدم مراعاة هذا الميعاد دون تقديم الملاحظات والاعتراضات آثاران هامان:

يتمثل الأثر الأول في سقوط الجلسة المحددة لنظر في الاعتراضات، وبذلك يستقر تاريخ الجلسة المحددة للنظر في البيع، والتي تمّ تحديدها في محضر إيداع قائمة شروط البيع وإن كان ليس من المحتم إجراء البيع في هذه الجلسة.

أما الأثر الثاني يتمثل في سقوط الحق في التمسك بالاعتراضات، ولكن هذا الأثر مجرد قاعدة عامة ترد عليها بعض الاستثناءات تمّ ذكرها آنفاً⁽¹⁾.

بعد أن تطرقنا إلى ميعاد تقديم الاعتراض وأثر عدم تقديمه في الميعاد المحدد نشير إلى أنّ جلسة الاعتراضات تتعقد في تاريخها المحدد دونما حاجة إلى تبليغ جديد وسواء تقدم المعارضون أو لم يتقدم أحد⁽²⁾، وفي حالة ما هناك من تقدم بالاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع فإنّ جلسة الاعتراضات تعقد في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي ليفصل رئيس المحكمة في هذه الاعتراضات بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام. أمّا إذا انعقدت الجلسة في تاريخ المحدد لها ولم يتقدم أحد بأي اعتراض فإنّ أمين الضبط يؤشر على ذلك في سجل الخاص به وحينها يشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني⁽³⁾.

(1) علي أبو عطية هيكل، المرجع نفسه، ص 285.

(2) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 245.

(3) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 402-403.

المبحث الثاني

إجراءات بيع العقار في المزاد العلني وتوزيع حصيلته

بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة من طرف أصحاب الشأن على إجراءات التنفيذ بدءاً من مقدماته إلى غاية صدور الأمر بالحجز على العقار، ثم الاعتراض على الشروط المدرجة في قائمة شروط البيع، حيث يقتضي ذلك تتبع سلسلة أخرى من الإجراءات، تتمثل في بيع هذا العقار في المزاد العلني طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (المطلب الأول)، ثم نتعرض إلى حكم رسو المزاد وذلك من حيث طبيعته و الآثار المترتبة عنه (المطلب الثاني) لنصل في الأخير إلى توزيع حصيلة بيع هذا العقار على الدائنين (المطلب الثالث).

المطلب الأول

إجراءات بيع العقار في المزاد العلني

كما سبق التطرق إليه، فإنه بعد منح أصحاب الشأن فرصة لإبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم على قائمة شروط البيع، ثم الفصل فيها من طرف رئيس المحكمة نصل إلى التطرق إلى بيع هذا العقار المحجوز بالمزايدة العلنية أين يستوجب القانون على المحضر القضائي الإعلان عن هذا البيع و ذلك بإخطار أصحاب الشأن و كذا إعلان هذا البيع للجمهور بـمكان تاريخ بيع العقار المحجوز (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى إجراءات المزايدة في جلسة البيع (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تحديد جلسة البيع و الإعلان عنها

إن أول إجراء يقبل عليه المحضر القضائي هو الإعلان عن بيع العقار في المزاد العلني وذلك بعد أن يتم تحديد تاريخ و مكان جلسة البيع من قبل رئيس المحكمة.

أولاً: تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع

إن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في المزاد العلني يسبق تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع من طرف رئيس المحكمة، ويكون ذلك في محضر إيداع قائمة شروط البيع المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة من طرف المحضر القضائي أو الدائنين الحاجزين، ولكن هذا التاريخ يثبت إذا لم يتم تقديم أي اعتراض من طرف أصحاب الشأن، لأنه إذا تم تقديم ملاحظات واعتراضات على قائمة شروط البيع فان هذا التاريخ يسقط ويجب أن يحدد مرة أخرى⁽¹⁾، وذلك بناء على طلب يقدمه المحضر أو أي طرف من الأشخاص المشتركين في عملية الحجز على العقار، ويكون ذلك بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة، ولا يصدر هذا الأمر إلا بعد التحقق والفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت⁽²⁾، وهكذا حتى يتفادى ما قد يترتب على الإلغاء المحتمل للحكم وما ينتج من آثار وخيمة لا يمكن تداركها كما يجب إن يراعي رئيس المحكمة عند تحديده لتاريخ جلسة البيع الفترة التي تسبقها والتي تلي إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني، حيث يجب إن لا تتعدى ثلاثين يوماً ولا يجب أن تقل عن عشرين يوماً وهذا حسب المادة 749 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

إذا كان رئيس المحكمة قد حدد تاريخ و ساعة جلسة البيع عليه أيضا إن يحدد مكان بيع هذا العقار المحجوز، أي مكان إجراء المزايدة العلنية، حيث يجب أن يراعي رئيس المحكمة في هذا الصدد ما ورد في نص المادة 7/40 من ق.إ.م.إ، ضف إلى ذلك ما ورد في نص المادة 1/753 من ق.إ.م.إ حيث تؤكد المادتين أن مكان بيع العقار يجب أن يكون في دائرة

(1) عبد العزيز خليل إبراهيم بدوي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ في قانون المرافعات، دار الفكر الحديث،

ط2، القاهرة، 1980، ص 220، 221 .

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص404.

(3) راجع المادة 749 من ق.إ.م.إ .

اختصاص المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، إلا أنه قد يكون من المصلحة والفائدة إجراء البيع في مكان آخر، وهنا يجب أن يتضمن أمر رئيس المحكمة هذا المكان بناء على طلب المدين المحجوز عليه أو الدائن الحاجز أو كل ذي مصلحة⁽¹⁾.

ثانيا : الإعلان عن البيع

الإعلان عن البيع هو تمكين من يوجه إليه الإعلان من العلم بإجراء معين وفي هذا الصدد أيضا تمكين ذوي الشأن من العلم بتاريخ البيع ومكانه ويعلن عن البيع بوسيلتين:

الأولى تكمن في إخبار ذوي الشأن الذين سبق إخبارهم بإيداع القائمة بيوم البيع ومكانه.

أما الوسيلة الثانية، تكمن في الإعلان العام عن البيع للجمهور⁽²⁾.

أ- اخطار الأطراف بجلسة البيع

توجب المادة 2/747 من ق.إ.م.إ على المحضر القضائي اخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع في مهلة ثمانية (08) أيام قبل انعقاد جلسة المزايده على الأقل.

في الأصل أن هؤلاء لا يحتاجون لمعرفة تاريخ ومكان و ساعة جلسة البيع أو حتى شروطه لان محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع يتضمن في طياته تاريخ ومكان وكل ما يتعلق بعملية البيع، غير أنه يمكن أن يفهم أن الأخطار الذي يجب أن يقوم به المحضر القضائي يكون في حالة إن لم يحدد رئيس المحكمة تاريخ جلسة البيع بمحضر إيداع قائمة شروط البيع، أو في حالة إعادة تحديدها بسبب تقديم اعتراضات وملاحظات من طرف أصحاب الشأن⁽³⁾، حيث يسقط التاريخ المحدد في قائمة شروط البيع بسبب تقديم الاعتراضات وحينها يتم تحديد تاريخ جديد بعد الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة.

(1) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ص 304

(2) علي ابو عطية هيكل، مرجع سابق ص 289

(3) راجع المادة 3/747 من ق.إ.م.إ.

يمكن أن نشير إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على جزاء عدم إخطار الأشخاص المشار إليهم في نص المادة 747 من ق.إ.م.إ أو عند تجاوز الميعاد المحدد وهو ثمانية (8) أيام، ومن ثم وجب علينا أن نطبق القواعد العامة في نظرية البطلان الواردة في نص المادة 60 من ق.إ.م.إ، حيث تقضي بأنه لا يمكن الحكم بالبطلان على عمل من الأعمال الإجرائية إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك أو أن يثبت من أراد أن يتمسك بالبطلان بأن ضررا قد لحقه جراء عدم اتخاذ هذا الإجراء⁽¹⁾، ضف إلى ذلك أن القانون أوجب على رئيس المحكمة التحقق من تمام الإعلان أو إخطار ذوي الشأن بجلسة البيع قبل إجراء المزايمة وهو ما يجعل حدوث هذه الحالة أمرا نادرا للغاية⁽²⁾.

ب- الإعلان العام للجمهور

إن الإعلان عن عملية البيع نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 749 من ق.إ.م.إ، ويكون ذلك متى تم تحديد جلسة البيع النهائية سواء في محضر إيداع قائمة شروط البيع حال سقوط جلسة الاعتراضات واستقرار جلسة البيع نتيجة عدم تقديم أي اعتراض ويكون ذلك بموجب أمر على عريضة يصدره رئيس المحكمة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، حسب ما نصت عليه المادة 1/747 من ق.إ.م.إ حينها يكون من واجب المحضر القضائي القيام بإجراء الإعلام العام للجمهور لبيع العقار المحجوز في المزاد العلني وذلك قبل اليوم المحدد لإجراء البيع بمدة لا تزيد عن ثلاثين (30) يوما ولا تقل عن عشرين (20) يوما وهذا طبقا لنص المادة 749 من ق.إ.م.إ.

لقد حدد المشرع الجزائري ميعاد الإعلان لحكمة أراد منها ألا تكون الفترة بين الإعلان عن البيع وجلسة المزايمة طويلة حتى لا ينسى الناس أمر هذا البيع وكذا أن لا تكون هذه الفترة قصيرة، لكي يتمكن من يرغب في المشاركة في المزايمة من إعداد نفسه⁽³⁾.

(1) راجع المادة 60 من ق.إ.م.إ .

(2) عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 638

(3) عبد الحميد الشواربي، المرجع نفسه، ص 638.

كما نشير أيضا في هذا الصدد أن الإعلان العام للبيع لا يختلف إذا كان العقار مشهر أو غير مشهر حيث تؤكد ذلك نص المادة 3/770 من ق.إ.م.إ: " يخضع نشر الإعلان عن البيع بالمزاد لأحكام المادتين 748 و 750 أعلاه "

بعد أن يتسلم المحضر القضائي لأمر تحديد الجلسة يقوم بتحرير مستخرج من قائمة شروط البيع، وسند التنفيذ الذي تم التنفيذ بمقتضاه وذلك في ورقة من أوراقه والتي يجب أن يذكر فيها البيانات المعتادة في البيان و التي هي كالتالي:

- اسم المحضر القضائي القائم بالإجراءات وعنوان مكتبه ورقم هاتف المكتب إلى غير ذلك من البيانات التي يحتويها محضر البيان، كما يجب أن يحتوي الإعلان عن البيانات الوجوبية والجوهرية و التي حددها المشرع في نص المادة 2/749 من ق.إ.م.إ وهذه البيانات هي⁽¹⁾:

1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز ومدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني ان وجد، وموطن كل منهم.

2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3. الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.

4. تاريخ وساعة البيع في المزاد العلني.

5. تعيين المحكمة التي يجرى فيها البيع أو أي مكان آخر.

غير أننا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لنا جزاء تخلف أحد البيانات المذكورة أعلاه وفي اعتقادنا نرى أن إغفال احد البيانات الجوهرية المذكورة أعلاه يرتب بطلان الإجراء لأنه قد لا يحقق الغاية من وراء القيام به، ولكن هذا البطلان يجب أن يكون بعد أن يطلبه ذوي الشأن، إلا أن هذا البطلان لا يمنع من إعادة إجراء الإعلان مرة أخرى على نفقة من تسبب في هذا البطلان⁽²⁾.

وبعد قيام المحضر القضائي بتحرير مستخرج الإعلان عن البيع يقوم بإجراءين أساسيين هما: النشر و التعليق.

(1) راجع المادة 749 من ق.إ.م.إ.

(2) نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 429 - 430.

1-1 النشر:

يقوم المحضر القضائي بنشر المستخرج عن قائمة شروط البيع في جريدة يومية أو أكثر حسب أهمية العقار لكي يزيد من عدد المشاركين في المزايمة و يقع التنافس بغرض الوصول الى أعلى سعر للبيع، ويثبت هذا النشر بإيداع نسخة من الصحيفة التي حصل فيها النشر مع ملف التنفيذ⁽¹⁾، وهذا حسب نص المادة 2/750 من ق.إ.م.إ.

1-2 التعليق :

يقصد بالتعليق هو لصق الإعلان عن البيع في عدة أماكن في متناول الجمهور، للسماح له بمعرفة أن هناك عقار محجوز سيبيع في المزاد العلني، وقد حدد المشرع الجزائري الأماكن التي يجب أن يعلق فيها الإعلان، وذلك ما ورد في المادة 750 من ق.إ.م.إ وهذه الأماكن هي⁽²⁾:

1. في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.
 2. في لوحة الإعلانات للمحكمة التي سيتم البيع فيها.
 3. في لوحة الإعلانات في قابضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
 4. في الساحات والأماكن العمومية.
 5. في أي مكان آخر يضمن جذب أكبر عدد من المزايدين.
- ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشير الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق ذلك مع ملف التنفيذ⁽³⁾.

نلاحظ أن المشرع الجزائري حرص على أن تتم إجراءات الإعلان على الشكل الصحيح وعلى ذلك قرر جزاء يترتب إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراءات، حيث منح لذوي الشأن والمحدد في نص المادة 751 من ق.إ.م.إ أن يتمسكوا بطلب الإلغاء، أي إلغاء إجراءات

(1) على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 291

(2) راجع المادة 750 من ق.إ.م.إ.

(3) على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 290

النشر والتعليق وذلك عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك حينها يقوم رئيس المحكمة بالبت في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان في البيع قبل افتتاح المزايمة، ويكون الفصل في هذا الأشكال بأمر غير قابل لأي طعن فإذا حكم القاضي بإلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة يحددها، على أن يأمر بإعادة إجراءات (النشر والتعليق) الإعلان عن البيع على نفقة المحضر القضائي، أما إذا حكم برفض طلب الإلغاء فإنه يأمر بفتح المزاد العلني فوراً⁽¹⁾.

الفرع الثاني: جلسة البيع في المزاد العلني

تخضع جلسة البيع بالمزاد العلني للإجراءات المقررة في المواد 753 إلى 765 من ق.إ.م.إ، حيث تبدأ هذه الإجراءات بانعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني وتنتهي بصدور حكم رسو المزاد⁽²⁾، وهذه الإجراءات لا تختلف إذا كان العقار مشهر أو غير مشهر، حسب مضمون المادة 771 من ق.إ.م.إ فإن الإجراءات المتعلقة بالبيع وإعادة بيع العقار المحجوز تطبق الإجراءات نفسها سواء كان العقار مشهر أو غير مشهر⁽³⁾.

أولاً: انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني

وفقاً لنص المادة 753 من ق.إ.م.إ، تتعقد جلسة البيع بالمزاد في جلسة علنية ضمناً لمصادقية الإجراء وتكون هذه الجلسة برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، وتتعد في مقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع حتى ولو تعددت الحجوز، وفي التاريخ و الساعة المحددين لذلك، ويحضرها المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنون المقيدون والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد و يكون حضورهم بعد أن تم إخطارهم بهذه الجلسة بثمانية أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد للجلسة، ضف إلى

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 306 ، 307.

(2) عبد الرحمن بريارة، مرجع سابق، ص 251.

(3) راجع المادة 771 من ق.إ.م.إ .

ذلك يجب أن تكون الجلسة بحضور عدد المزايدين الذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة أشخاص⁽¹⁾.

بعد أن يقدم الطلب لإجراء البيع من طرف الدائن مباشر الإجراءات أو أحد أطراف عملية التنفيذ وهذا وفقا لنص المادتين 920 و 921 من ق.م.ج، إذ ليس لرئيس المحكمة أن يجري البيع في التاريخ المحدد من تلقاء نفسه لان الحق الإجرائي ملك للخصوم وليس لرئيس المحكمة، زد الى ذلك أن هناك امكانية قيام المدين بالوفاء بديون الدائنين تفاديا لبيع عقاره في المزاد العلني⁽²⁾.

إذن بعد أن يقدم هذا الطلب لرئيس المحكمة يقوم هذا الأخير قبل الإعلان عن افتتاح المزاد بالتحقق من حضور وغياب أطراف الحجز وذلك عن طريق المناداة و التتويه في الجلسة بتسجيل الأطراف الحاضرة والأطراف الغائبة، حيث يتحقق من حضور الأشخاص المشار إليهم في المادة 753 من ق.إ.م.إ، ويكون ذلك عن طريق إثبات حضورهم في الجلسة أو التأكد أنهم بلغوا تبليغا صحيحا بتاريخ ومكان انعقاد جلسة البيع.

كما يتأكد أيضا رئيس المحكمة قبل افتتاح المزاد بان عملية الاخطار بإيداع قائمة شروط البيع وتحديد جلسة البيع قد تم توجيهها لذوي الشأن جميعا وهذا حسب مضمون المادتين 740 و 747 من ق.إ.م.إ⁽³⁾، ثم يقوم رئيس المحكمة بالفصل في الطلبات المتعلقة بتأجيل البيع أو إيقاف البيع المقدم من أصحاب الشأن بالقبول أو الرفض وذلك قبل افتتاح المزاد ما لم يكن قد فصل فيها من قبل، كما يقوم أيضا قبل افتتاح المزاد بذكر وتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ وأتعاب المحضر القضائي حسب نص المادة 752 من ق.إ.م.إ، ويتحقق أيضا من أهلية الخصوم وصحة تمثيلهم حتى يتفادى لاحقا السير في إجراءات مهددة بالزوال والبطلان⁽⁴⁾، ويتأكد أيضا من أن الإجراءات المتعلقة بالنشر والتعليق قد تمت

(1) راجع المادة 753 من ق.إ.م.إ.

(2) راجع المادتين 920 و 921 من ق.م.ج.

(3) راجع المادتين 740 و 747 من ق.إ.م.إ.

(4) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 730.

بطريقة صحيحة لأنها إذا شابها عيب يمكن لذوي المصلحة بناء على طلب يقدم إلى رئيس المحكمة، ينتج عنه إمكانية تأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة ويكون في هذه الحالة إعادة الإجراءات على نفقة المحضر القضائي وهذا ما أكدته المادة 751 من ق.إ.م.إ.

بعد قيام رئيس المحكمة من التحقق من كل المسائل السابقة التعرض لها يأمر بافتتاح المزايا العلني أمام الأشخاص الذين أشارت إليهم نص المادة 753 من ق.إ.م.إ لا سيما المزايدين والذين عن طريقهم يتحقق الغرض المقصود من البيع، لذا يجب أن نتطرق إلى الشروط الواجب توافرها في الشخص الذي يرغب في دخول المزايا بغية شراء العقار المحجوز، وهذه الشروط تتمثل فيما يلي:

- الأهلية الكاملة أي أهلية إبرام التصرفات القانونية وهو بلوغ المزايا 19 سنة كاملة وتمتعه بقواه العقلية و عدم وجود أي مانع أو عارض من عوارض الأهلية بالنسبة له طبقاً لنصي المادتين 40 و 78 من ق.م.ج⁽¹⁾.

- أن لا يكون المزايا من الأشخاص الممنوعين من دخول المزايا ، ولحسن سير المزايا وسير إجراءاتها وضمن حيادها و ابتعادها عن كل لبس، منع القانون بعض الأشخاص من الاشتراك في المزايا وهؤلاء الأشخاص حددتهم المادة 645 من ق.إ.م.إ⁽²⁾.

ما يمكن أن نلاحظه من خلال نص المادة السالفة الذكر أنها لم تمنع الحائز والكفيل العيني من المشاركة في المزايا العلني لذلك يجوز لهم المشاركة في المزايا العلني، فالحائز غير مسؤول مسؤولية شخصية عن الدين الذي في ذمة المدين ولكن إذا أراد المشاركة في المزايا يجب أن لا يعرض ثمنه أقل من مبلغ الباقي في ذمته وهذا ما أوضحته المادة 925 من ق.م.ج⁽³⁾، أما الكفيل العيني فهو مسؤول مسؤولية محددة أي بقيمة العقار فقط فإن رسا

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 157 .

(2) راجع المادة 645 من ق.إ.م.إ.

(3) راجع المادة 925 من ق.م.ج.

المزاد عليه ودفع الثمن فانه يظهر هذا العقار من الحقوق المترتبة عليه، زيادة سمحت المادة أيضا للدائن الدخول في المزاد⁽¹⁾.

ومما سبق يمكن أن نقول بأنه لكل شخص الحق في دخول المزاد ما لم يكن ممنوعين قانونا من دخول المزاد بل يمكن حتى للدائن مباشر الإجراءات أو مشارك في عملية التنفيذ أو لأي دائن دخول المزاد لشراء العقار المحجوز و هذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من نص المادة 645 من ق.إ.م.إ.

ثانيا: افتتاح المزاد العلني

بعد قيام رئيس المحكمة بالتحقق من كل الإجراءات المستوجبة قانونا يعلن هذا الأخير بأمر بافتتاح المزاد العلني والشروع في بيع العقار المحجوز ويكون ذلك كما سبق ذكره في مزايده علنية حيث يستوجب علينا أن نوضح ما هي المراحل الاجرائية والخطوات العملية التي بموجبها نصل إلى اعتماد العرض أو العطاء الأعلى و الأخير و إرساء المزاد على هذا العرض⁽²⁾. وتتمثل هذه الخطوات فيما يلي :

أ- في الجلسة الأولى

يعلن رئيس المحكمة بافتتاح المزاد العلني بجلسة علنية ويذكر بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف، ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار على أن لا يقل هذا الثمن عن عشرة آلاف دينار جزائري في كل عرض⁽³⁾، ل يتم بعد هذا اجراء المزايدة عن طريق افساح المجال للأشخاص الراغبين في المشاركة في المزاد ويتم ذلك بتسجيلهم من أجل تدوين عرض أو عطاء كل شخص، اسمه والمبلغ الذي عرضه، ويكون الشراء انطلاقا من الثمن الأساسي الذي حدد في قائمة شروط البيع وهكذا تبدأ المزايدة الفعلية والمنافسة الحقيقية بين المزايدين، فكل مزايده يقدم عرضا

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 157.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 123 - 124.

(3) أمال حبار، مرجع سابق، ص 152

يتلوه عرض آخر من مزاييد آخر وهكذا حتى آخر عرض أو عطاء أعلى فاذا مضى على العطاء أو العرض الأخير ثلاث دقائق دون أن يزايد عليه أحد يقر أو يعتمد رئيس المحكمة آخر عطاء أو عرض⁽¹⁾.

ولكن قد تعترض جلسة المزايدة طوارئ تحول دون اتمامها مما يؤدي الى تأجيل الجلسة الى تاريخ آخر يحدده الرئيس بعد التحقق من السبب، ويكون وفق الفروض التالية :

1. الفرض الأول: إذا كان قرار التأجيل بناء على طلب، فبإمكان لكل ذي مصلحة من أطراف عملية الحجز أن يطلب من القاضي تأجيل البيع اذا كانت له أسباب قوية تبرره، ومثال ذلك ما أورده المادة 753 من ق.إ.م.إ كقلة المزايديين أو قلة العروض أو أي سبب آخر مقبول⁽²⁾.

2. الفرض الثاني: إذا قرر القاضي تأجيل الجلسة لأحد الأسباب الواردة في نص المادة 754 من ق.إ.م.إ وهذه الأسباب هي:

- إذا لم يتوفر النصاب من المزايديين أي أقل من ثلاثة أشخاص.
- إذا كان العرض المقدم أقل من الثمن الأساسي للمزايدة.
- إذا لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة.

بتحقق إحدى هذه الحالات أو الفروض يقوم رئيس الجلسة بإصدار أمر بتأجيل جلسة البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي المقرر من قبل، ويكون أمر التأجيل بموجب أمر مكتوب، يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوماً ولا تزيد عن خمس وأربعين (45) يوماً من تاريخ التأجيل ويترتب عن هذا التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

(1) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 297.

(2) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 974 .

(3) عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 253 .

ب- الجلسة الثانية (الجديدة)

يقصد بهذه الجلسة التي تم تأجيل عملية البيع لها من خلال الجلسة الأولى ولسبب يعود إلى احد الحالات أو الفروض التي تم ذكرها سابقا، والتي وردت في المادتين 753 و 754 من ق.إ.م.إ. أما عن إجراءات هذه الجلسة فإنها لا تختلف عن إجراءات المتبعة في الجلسة الأولى، فبعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط البيع ونوع العقار المعروض للبيع والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار وفي كل الأحوال لا يقل عن عشر آلاف دينار جزائري في كل عرض، وهنا تجرى المزايدة بغض النظر عن عدد المزايدين سواء كانوا أكثر من ثلاثة (3) مزايدين أو أقل، حيث يباع العقار بمن تقدم بأعلى عرض أو عطاء بشرط أن يكون العرض أو العطاء بدءا من الثمن الأساسي المحددة في قائمة شروط البيع.

لكن قد يكون الثمن المقدم من طرف المزايد أقل من الثمن الأساسي وغير كافي لقيمة الدين و المصاريف، فهنا قررت الفقرة الرابعة من المادة 754 من ق إ م إ، أنه متى كانت العروض أقل من القيمة الأساسية من الثمن ولا تفي بقيمة الدين والمصاريف فإنه على رئيس المحكمة تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي مع إعادة إجراء النشر و التعليق⁽¹⁾.

وتجدر الملاحظة أن المشرع الجزائري في هذه الجلسة لم يتطرق إلى حالة عدم تقدم بأي عطاء أو عرض من قبل المزايد خلال خمسة عشر (15) دقيقة كما هو الحال في الجلسة الأولى وفي اعتقادنا نرى أن القاضي لا يمكن له إنقاص عشر الثمن عندما يأمر بتأجيل الجلسة إلى جلسة لاحقة، ضف إلى ذلك أن الرئيس عندما يؤجل الجلسة يأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق وإنقاص الثمن الأساسي عكس الجلسة الأولى أين يأمر بتأجيل الجلسة فقط دون إنقاص الثمن⁽²⁾، ويظهر لنا أن المشرع عندما قرر إنقاص عشر الثمن كان يهدف إلى جلب اكبر عدد ممكن من المزايدين إضافة إلى الذين حضروا في الجلسة الأولى للبيع.

(1) سائح سنقوقة ، مرجع سابق، ص 976.

(2) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص 309.

ج- الجلسة التالية (الموالية)

لقد نصت المادة 5/754 من ق.إ.م.إ أنه على الرئيس القيام ببيع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استثناء الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد له⁽¹⁾.

في هذه الجلسة يمكن تصور حدوث بيع العقار المحجوز وفق ثلاث حالات وهي:

- **الحالة الأولى:** يمكن بيع العقار لم تقدم بأعلى عطاء أو عرض حيث يمكن أن تكون قيمة هذا الأخير تساوي أو تزيد عن الثمن الأساسي ناقص منه العشر.

- **الحالة الثانية:** يمكن أن يباع العقار لمن تقدم بأعلى عطاء حيث تكون قيمة هذا الأخير أقل من قيمة الثمن الأساسي على شرط أن لا يتقدم الدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز باستيفاء الدين عينا أي بالعقار على اعتبار أن قيمة هذا العقار مساوية لقيمة الثمن الأساسي المحدد له⁽²⁾.

- **الحالة الثالثة:** في هذه الحالة يمكن أن يباع العقار بعرض أو عطاء له قيمة تساوي قيمة الثمن الأساسي، وذلك بتقديم الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في عملية الحجز لشرائه عم طريق استثناء دينه عينا به أي يأخذ العقار ولا كن شرط أن تكون العطاءات أو العروض المقدمة من المزايدين نقل أو تساوي الثمن الأساسي المحدد له⁽³⁾.

وما يمكن أن نشير إليه في الأخير أنه اذا كان محل التنفيذ عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص محاكم عدة فان عملية بيعها تجرى بالتتابع وذلك وفق الترتيب الوارد في قائمة شروط البيع⁽⁴⁾.

(1) سائح سنقوفة، مرجع سابق، ص 976.

(2) راجع المادة 759 من ق.إ.م.إ.

(3) راجع المادة 759 الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ.

(4) راجع المادة 7/737 من ق.إ.م.إ.

كما أن الثمن الناجم عن بيع عقار واحد إذا كان كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف فانه على رئيس المحكمة أن يأمر بالتوقف عن بيع باقي العقارات ويأمر برفع الحجز عنها تلقائيا وهذا وفق نص المادة 2/756 من ق.إ.م.إ.

ثالثا : رسو المزاد

يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض أو عطاء وكان آخر المزايدين ويكون ذلك عقب قيام الرئيس بالنداء به ثلاث مرات متتالية يفصل بين كل نداء ونداء دقيقة واحدة منها للمزايدة ليرسو بذلك المزاد على المشتري الذي تقدم به (1).

وباعتماد القاضي على العرض أو العطاء الأخير يصبح للراسي عليه المزاد حق والتزام دفع الثمن كله ليليه بعد ذلك صدور حكم يقضي بإيقاع البيع عليه في نفس الجلسة، حيث نص المشرع الجزائري في المادة 3/757 من ق.إ.م.إ بأن يدفع من رسا عليه المزاد خمس الثمن والمصاريف ورسوم التسجيل في جلسة المزايدة و دفع الباقي خلال ثمانية (08) أيام التالية لرسوا المزاد (2).

ونشير في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم ينص على جزاء تخلف المشتري الذي رسا عليه المزاد عن دفع خمس الثمن أثناء انتهاء الجلسة أو دفع بعضه أو ترك بعضه لوقت آخر، عكس المشرع المصري الذي نص على جزاء يتحمله المشتري وهو إعادة المزايدة في نفس الجلسة على نفقته وهو ما نصت عليه المادة 440 من قانون المرافعات المصري (3). غير أن المشرع الجزائري قرر جزاء على المشتري الذي يتخلف عن دفع الثمن كله وذلك في الميعاد المحدد في الفقرة الرابعة من المادة 757 من ق.إ.م.إ، وذلك في أجل ثمانية أيام بعد رسو المزاد، مع القيام بإعذار الراسي عليه المزاد بدفع الثمن إذا ما تجاوز أجل ثمانية (8) أيام و منحه خمسة (05) أيام من تاريخ القيام بهذا الأعذار. لذا على المشتري الذي رسا عليه المزاد أن يدفع الثمن في أجل خمسة (05) أيام بعد أعذاره فإذا دفع الثمن فان الأعذار

(1) راجع المادة 2/757 من ق.إ.م.إ.

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 406.

(3) أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لقانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه و أحكام النقض، دار النهضة العربية، ب.ط،

القاهرة، 1994، ص 880 .

قد حقق غايته و بالتالي يحكم القاضي أو الرئيس بإيقاع البيع عليه في الجلسة التالية لعملية البيع، أما اذا امتنع أو تخلف عن دفع الثمن فان القاضي يحكم بإعادة البيع على ذمة المشتري الذي رسا عليه المزاد والذي لم يدفع الثمن ويكون ذلك في جلسة يحددها القاضي المشرف على عملية البيع في الحكم الصادر بالتأجيل⁽¹⁾، فإذا بيع العقار في الجلسة المحددة بعد إعادة المزايدة ألزم المشتري المتخلف بفرق الثمن إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الذي رسا به المزاد الأول وهذا الحكم يعد سند تنفيذيا على المشتري المتخلف عن دفع الثمن⁽²⁾، أما إذا بيع العقار بأزيد من الثمن الذي تقدم به المشتري المتخلف عن دفع الثمن فان هذه الزيادة تكون من حق المدين أو الكفيل العيني أو الحائز، لان العقار المحجوز إذا بيع بثمن يزيد عن حقوق الدائنين فان هذه الزيادة تكون لمالك هذا العقار الذي بيع عقاره في المزاد العلني⁽³⁾.

غير أنه إذا كان المشتري الراسي عليه المزاد الذي لم يدفع الثمن خلال المدة المحددة يمكن أن يُعفى من دفع الثمن الذي تقدم به كأخر عطاء أو عرض إذا كان هذا المشتري دائن للمحجوز عليه وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن، اذا أعفاه القاضي أو الرئيس اعتبر دينه ثمنا للبيع⁽⁴⁾، اذا قرر القاضي اعفائه في هذه الحالة فانه يتم اقاع البيع عليه في نفس الجلسة أو في الجلسة الموالية و هذا حسب ما قرره المادة 759 من ق.إ.م.إ.

وإذا تخلف المشتري عن دفع الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة في الميعاد الممنوح له يؤدي الى إعادة البيع على ذمته وإلزامه بدفع فارق الثمن إن بيع العقار بأقل مما تقدم به المشتري المتخلف عن أداء التزامه. وهذا الجزاء رتبه المشرع على أساس انه مسؤول عن دفع الثمن إذا ما بيع العقار في المزاد الثاني بثمن اقل مما رسا به المزاد الأول، إلا انه ومن جانب آخر نجد أن الراسي عليه المزاد قد يدفع كل ما عليه من ثمن، وبالرغم من ذلك يتم بيع العقار من جديد ولكن في حالات معينة، ويكون ذلك على ذمة الغير طالب تجديد البيع. وهذه الحالات حددها المشرع في نص المادة 760 من ق.إ.م.إ.

(1) راجع المادة 758 الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ.

(2) عبد الحميد المنشاوي، مرجع سابق، ص 650.

(3) راجع المادة 928 من ق.م.ج .

(4) عمر حمدي باشا ، مرجع سابق، ص 310.

وتبدأ هذه الحالات التي نصّ عليها المشرع، إذا ما بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع حينها يجوز لأي شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات أن يتقدم بعريضة موقعة منه أمام أمانة ضبط المحكمة التي جرت فيها عملية بيع العقار المحجوز، وذلك عن طريق تقديم طلب يطلب فيه المعني إعادة البيع بالمزاد العلني، ولكي يقبل هذا الطلب يجب توفر عدة شروط لذلك وهي كالآتي:

1. أن يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع ويكون هذا البيع بموجب حكم سابق صادر برسو المزاد.
2. أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس (6/1) من الثمن الراسي به المزاد.
3. أن يقدم الطلب في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ صدور حكم المزاد.
4. أن يقوم هذا الشخص بإيداع الثمن كاملاً بأمانة ضبط المحكمة قبل انعقاد جلسة المزايدة ويثبت ذلك عن طريق الوصل الذي يسلم له جراء هذا الإيداع.

فإذا توافرت هذه الشروط حينها فإن رئيس المحكمة يأمر بتحديد جلسة جديدة وفقاً للمادة 755 من ق.إ.م.إ، ثم تجري المزايدة بنفس الإجراءات التي جرت بها المزايدة الأولى⁽¹⁾.

وما يمكن أن نشير إليه في هذه الحالة أن المبلغ المودع لا يخرج عن ملكية صاحبه بمجرد إيداعه في أمانة ضبط المحكمة، لأن المشرع منح لهذا الشخص الحق في طلب إعادة المبلغ الذي دفعه، ولكن بشروط حددتها المادة 761 من ق.إ.م.إ تتمثل في:

1- أن يقدم طلب إيقاف البيع في شكل عريضة، ترفق بوصل إيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعته بأمانة ضبط المحكمة إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

2- أن يقدم هذا الطلب قبل رسو المزاد الجديد عليه⁽²⁾.

(1) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 311 - 312.

(2) راجع المادة 761 من ق.إ.م.إ.

المطلب الثاني

حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد يمثل المرحلة الأخيرة بالنسبة لبيع العقار المحجوز، فهو الهدف الذي كان يصبوا إليه كل الدائنون الحاجزين، على عقار المدين الذي عجز عن دفع ديونه ولا يبقى بعد صدور هذا الحكم إلا توزيع حصيلة بيع هذا العقار على الدائنين الحاجزين كل حسب مرتبته ومكانته. وللتعرف أكثر على حكم رسو المزاد و المقصود منه، وكذا التعرف على طبيعة إن كان حكما قضائيا، أو أمرا ولائيا، وإمكانية الطعن فيه (الفرع الأول) ثم نتطرق إلى الآثار القانونية التي يرتبها حكم رسو المزاد (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

نتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد إن كان حكما قضائيا أو ولائيا، ونذكر مشتملات هذا الحكم كما حددتها المادة 763 من ق.إ.م.إ. وجواز الطعن فيه.

وكما سبق ذكره فإن حكم رسو المزاد يعتبر من بين السندات التنفيذية المنصوص عليها في المادة 600 من ق.إ.م.إ.، وهو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل الثمن إضافة إلى مصاريف الإجراءات ورسوم التسجيل أو كان معفيا منها كليا نتيجة لتطورات مزيدة الجلسة الأولى أو التالية، ولا يترتب على صدور الحكم اعتبار المشتري مالكا إلا بعد تسجيله بالمحافظة العقارية⁽¹⁾، سواء تعلق الأمر بعقار مشهر أو غير مشهر ولكن فيما يخص هذا الأخير فإن التسجيل يتم بدون مراعاة لأصل الملكية وهذا حسب نص المادة 774 من ق.إ.م.إ.⁽²⁾.

أولا : التكييف القانوني لحكم رسو المزاد

من خلال ما سبق التطرق إليه اتضح لنا أن القاضي عند إشرافه على إجراءات المزادة لا يفصل في خصومة قضائية وإنما يتولى اعتماد عطاء من رسا عليه المزاد

(1) علي ابو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 306.

(2) راجع المادة 774 من ق.إ.م.إ.

فالقاضي لا يقوم سوى بمراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزااد قد افتتح، وإن شخصا ما قد اعتمد عطائه، وأن حكمه هذا لا يتضمن عنصر التقدير الذي هو جوهر الحكم القضائي ولا يسقط التزاما ولا يرتب أي حق للأطراف فيما يتعلق بموضوع الدين.

ويذهب غالبية الفقه إلى أن حكم رسو المزااد ليس حكما قضائيا بالمعنى الفاصل في الخصومات⁽¹⁾. وإن اتخذت شكلها أي شكل الأحكام القضائية وصدر في ديابقتها، كون أنه لا يحسم نزاع بين طرفين، ولا يصدر في خصومة، كما أن عملية تبليغه لا يتم تبليغها للأطراف. كما لا يخضع لقواعد الطعن العادية ولا يتمتع بحجية الأمر المقضي فيه التي تتمتع بها الأحكام القضائية النهائية⁽²⁾.

في حين يذهب جانب من الفقه إلى القول بأن حكم رسو المزااد هو محضر يتم فيه بيان مختلف الإجراءات التي سبق مباشرتها⁽³⁾، كما في فرنسا حيث اعتبر البعض بأن حكم رسو المزااد هو بيع عادي لا يختلف عن البيوع الرضائية إلا من حيث شكله لكونه يصدر من جهة قضائية، وهو لا يحوز على قوة الشيء المقضي فيه وهو غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن⁽⁴⁾.

ورغم اختلاف الفقه بخصوص الطبيعة القانونية لحكم رسو المزااد إلا أنهم أجمعوا على أن حكم رسو المزااد هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي.

أما في الجزائر فإن حكم رسو المزااد هو قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، فهذا الحكم وان اتخذ شكل الأحكام ليس له إلا الاسم لذا يعتبر حكما قضائيا من حيث المضمون لان عملية تبليغه لأطراف الحجز غير إلزامية، ويتم تنفيذه جبرا دون حاجة إلى ذلك التبليغ وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 764 من ق.إ.م.إ.⁽⁵⁾.

(1) عبد العزيز ابراهيم البدوي، قواعد و إجراءات التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 231.

(2) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 301.

(3) احمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 764.

(4) DR PAUL CUCHE et DR JEAN VINCENT, op cit, p 304 – 306.

(5) راجع المادة 764 من ق.إ.م.إ.

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2003/01/29 في الطعن رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا. حيث كيفت المحكمة العليا حكم رسو المزاد بأنه ليس حكما قضائيا بالمعنى لفني بل هو قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي⁽¹⁾.

ومن خلال ما سبق نقول أن حكم رسو المزاد ليس حكما قضائيا بالمعنى القانوني للكلمة بل يعد قرار ولائي صادر في شكل حكم قضائي لا يفصل في خصومة قضائية، ولا يحسم أي نزاع، وإنما يقتصر دوره في إثبات ما جرى في جلسة المزادة، ولا يوجب القانون تسببه، ولكن المادة 763 من ق.إ.م.إ. أوجبت بأن يصدر بديباجة الأحكام حيث يشمل هذا الحكم فضلا عن بيانات الأحكام المألوفة والتي تناولتها المواد 275، 276 من ق.إ.م.إ. وبيانات خاصة تمت الإشارة إليها في نص المادة 763 من ق.إ.م.إ.

ثانيا : بيانات حكم رسو المزاد

ان البيانات التي يجب أن تتضمن حكم رسو المزاد عند صدوره هي⁽²⁾ :

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و الإجراءات التي تلتها.
2. تعيين العقار أو الحق المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت بما هو معين في قائمة شروط البيع.
3. تحديد الثمن الأساسي للعقار المباع.
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني.
5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخص طبيعي او معنوي.
6. الثمن الراسي به المزاد و تاريخ الدفع.
7. إلزام المحجوز عليه أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسا عليه المزاد.

⁽¹⁾ قرار المحكمة العليا (الغرفة المدنية) الصادر في 2003/01/29، تحت رقم 292327 المنشور بالمجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2003، ص 206 و ما بعدها.

⁽²⁾ راجع المادة 763 من ق.إ.م.إ.

ما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد، هو أن الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد تنعكس على البيانات التي يحملها أو التي يجب أن يتضمنها حكم رسو المزاد، وبما أن حكم رسو المزاد أمر ولائي يقرر بيعاً قضائياً يصدره رئيس المحكمة في الجلسة بماله من سلطة ولائية فيجب فقط أن يشمل على البيانات التي أوجب القانون ذكرها في الحكم دون الالتزام بتسبب هذا الحكم لأنه ليس حكماً قضائياً⁽¹⁾.

ونلاحظ في الأخير أن المشرع الجزائري لم ينص على أي جزاء يترتب في حالة عدم ذكر بيانات من إحدى البيانات السالفة الذكر في حكم رسو المزاد، وبالتالي نعتقد أنه في حالة تخلف أي بيان من البيانات المذكورة انفاً، فإنه يتعين التمسك بالقواعد العامة للبطلان، حيث يكون الإجراء باطل إذا شابه عيب جوهري وترتب عليه ضرر، ولكن يشترط أن يتمسك به الشخص المقرر لمصلحته.

ثالثاً : الطعن في حكم رسو المزاد

رأينا أن حكم رسو المزاد هو أمر ولائي يقرر بيعاً قضائياً يصدر من رئيس المحكمة بما له من سلطة ولائية منحها له القانون، وما دام أنه ليس بحكم قضائي بالمعنى الدقيق والقانوني لهذه الكلمة فهو لا يخضع للقواعد العامة المتعلقة بطرق الطعن في الأحكام، كالمعارضة أو الاستئناف أو التماس إعادة النظر أو الطعن بالنقض لأن هذه الطعون خصصها المشرع للأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو ما لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع كما سبق وأن أوضحنا⁽²⁾.

لذا قرر المشرع وفق المادة 765 من ق.إ.م.إ بأن الطعن أو التظلم في حكم رسو المزاد غير ممكن بطرق الطعن المقررة للأحكام، حيث قرر أن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

ولكن يمكن رفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم، وتعتبر هذه الدعوى منازعة موضوعية في التنفيذ، وقد تبنى أسباب البطلان على عيب في إجراءات المزادة أو عيب في

(1) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 408.

(2) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 316.

شكل الحكم، وهذا الطريق أي دعوى البطلان الأصلية قد تمارس من طرف المدين المنفذ عليه و كذلك الحائز و الكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بعملية المزايدة.

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها الصادر في 2003/01/29 الذي سبق الإشارة إليه، حيث قررت بأنه يجوز التظلم من حكم رسو المزاد بموجب دعوى البطلان المبتدئة، أي رفع دعوى بالبطلان أمام المحكمة التي وقع بها البيع بالمزاد، وهذا ما ذكرته الحيثية الأخيرة من هذا القرار:

" وحيث انه وما دام المشرع لم ينص على وسيلة خاصة لتظلم من هذا الحكم ولا يحدد حجية هذا العمل الذي يقوم به القضاء ومن ثم يبقى خاضعا لأحكام القواعد العامة التي تخضع لها الأعمال الولائية، واستنادا أيضا إلى المبدأ الذي يقضي بأن كل الأعمال القانونية تخضع للطعن فيها أمام القضاء بدعوى البطلان المبتدئة، ولا يوجد عمل قانوني محض لا يقبل الطعن فيه امام القضاء الا في الأحوال التي ينص فيها القانون على ذلك. وتبعاً لذلك يحق لصاحب المصلحة أن يتظلم في هذا العمل بدعوى البطلان المبتدئة أمام المحكمة التي وقع البيع أمامها" (1).

ووفقاً لما سبق قوله يتبين أن حكم رسو المزاد يعد من قبيل الأعمال الولائية للقضاء، والسبيل الوحيد للطعن فيه هو رفع دعوى أصلية لإبطاله وذلك أمام نفس المحكمة التي وقع البيع بالمزاد أمامه، وهو ما يعني عدم إتباع أي طريق من طرق الطعن في الأحكام القضائية (2).

وفي الأخير نشير إلى انه في حالة حكم يقضي ببطلان حكم رسو المزاد فان ذلك يترتب إلغاء سائر الآثار القانونية المترتبة عليه من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت انعقاد ، لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراءات الصحيح، ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهرى تستند عليه إجراءات

(1) قرار 292327 مؤرخ في 29 جانفي 2003، مجلة قضائية 2003، عدد 1، ص 206 ، نقل عن : عمرحمدي باشا ، مرجع سابق، ص 317.

(2) عدم الطعن في حكم رسو المزاد يترتب عليه استقرار الحقوق و المراكز القانونية.

التنفيذ، كان يلحق بالسند التنفيذي ذاته أو يكون سبب عدم التنفيذ على العقار المحجوز عليه كأن يكون ملك للدولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني : آثار حكم رسو المزاد

أوضحنا سابقا بأن حكم رسو المزاد هو بيع قضائي أي هو بيع جبيري لعقار المدين المحجوز عليه، و هو كالبيع الاختياري تترتب عليه نفس آثار هذا البيع باستثناء بعض الآثار التي تبقى تخص حكم رسو المزاد باعتباره بيع جبيري رسم له القانون اجراءات خاصة به⁽²⁾، وبناءا على ذلك نتناول هذا الفرع بالتطرق إلى آثار نقل ملكية العقار المباع الى الراسي اليه المزاد، ثم الى الحالة التي تنتقل بها ملكية هذا العقار لنصل في الاخير الى حقوق و التزامات مشتري العقار.

أولا : نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد نقل ملكية العقار من المحجوز عليه الى المشتري بالمزاد بعد أن يقوم المحضر القضائي بإجراء شهر هذا الحكم على مستوى المحافظة العقارية حسب ما ورد في المادة 2/762 من ق.إ.م.إ، وكذلك استنادا الى الامر رقم 74/75 المؤرخ في 1974/12/11 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري و ذلك عملا بنص المادة 15 منه أين قررت ان انتقال الملكية بالبيع الجذري يخضع للقواعد العامة الخاصة بالشهر العقاري، لأن القيام بعملية الشهر تضبط الوضعية القانونية للعقارات وتبين كل الحقوق العينية العقارية الواردة عليه و تثبت ايضا كل التغيرات التي تطرأ على الوضعية القانونية للعقار مهما كان نوعه.

وعلى هذا الأساس كان من اللازم شهر حكم رسو المزاد حتى تنتقل ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد، ضف إلى ذلك أن حكم رسو المزاد لا يكون له اثر سوى بالنسبة لأطرافه ولكن بالنسبة للغير لا يكون له أي اثر إلا من تاريخ تسجيله على مستوى المحافظة العقارية

(1) نبيلة عيساوي، مرجع سابق، ص 183.

(2) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 168 .

التي يتبع لها، وهذا ما أكدته نص المادة 793 من ق.م.ج⁽¹⁾، ويستوي ذلك سواء كان العقار المباع مشهر أو غير مشهر ولكن في هذه الحالة الأخيرة تتم عملية الشهر دون مراعاة لأصل الملكية وفقا لما ورد في نص المادة 774 من ق.إ.م.إ.

وإلى جانب النصوص القانونية التي تم ذكرها والتي تؤكد على إلزامية شهر التصرفات القانونية الواردة على العقارات حتى تكون حجة ما بين الأطراف وبالنسبة للغير، نجد قرار المحكمة العليا رقم 491615 الصادر في 2009/11/12 والذي قضى بأن نقل الملكية العقارية أو أي حق عيني عقاري آخر لا يكون إلا بالشهر⁽²⁾.

ولما كان نظام الشهر يؤمن الاستقرار اللازم للتصرفات حيث يعطي السجل العقاري الموجود على مستوى المحافظة العقارية صورة صادقة للوضع القانوني والمادي للعقار لذا كلف المشرع المحضر القضائي المشرف على عملية البيع بالقيام بعملية أو إجراء شهر حكم رسو المزاد في المحافظة العقارية خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره وفقا لنص المادة 2/762 من ق.إ.م.إ.

وفي الأخير نقول أن انتقال الملكية العقارية إلى المشتري بالمزاد لا يمكن أن تنتقل إليه إلا بعد قيام المحضر القضائي بإجراء شهر حكم رسو المزاد خلال شهرين من تاريخ صدوره، ولكن المشرع لم يرتب أي جزاء في حالة ما تقاعس المحضر القضائي على عدم تسجيله أو سجله بعد فوات الآجال، وفي اعتقادنا نرى أن الجزاء المترتب في هذه الحالة يتحمله المحضر القضائي لان ذلك من صميم واجباته.

ثانيا : الحالة التي تنتقل بها ملكية العقار

تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد بحالتها التي كانت عليها في ملك المالك المحجوز عليه، غير أنه لا يجوز الاحتجاج عليه بالتصرفات التي رتبها المالك السابق

(1) نبيلة عيسوي، مرجع سابق، ص 168.

(2) قرار المحكمة العليا، (الغرفة العقارية)، الصادر في 2009/11/12 تحت رقم 591615، المجلة القضائية، عدد

خاص، ج3، 2010، ص 227 وما يليها..

المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز وهذا وفقا لنص المادة 1/762 من ق.إ.م.إ أين بينت أن المشتري بالمزاد يعد خلفا خاصا للمحجوز عليه وهو يخلفه إيجابا وسلبا وذلك وفقا ما يلي⁽¹⁾:

1. إذا كان العقار المباع مثقلا و محملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق وحقوق الانتفاع ، انتقلت هذه الحقوق المرتبة على العقار إلى الراسي عليه المزاد.
2. إذا كان العقار مؤجر قبل تسجيل أمر الحجز وله تاريخ ثابت و لمدة لا تزيد عن تسع (09) سنوات فإن هذا الإيجار ينتقل إلى الراسي عليه المزاد بشرط أن يكون مدرجا في قائمة شروط البيع.

3. إن المشتري في المزاد على خلاف المشتري في البيع الاختياري لان العقار المباع ينتقل إلى المشتري بالمزاد مطهر من الحقوق العينية التبعية و هذا ما يعتبر استثناء لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 762 من ق.إ.م.إ. وأكد هذا الاستثناء في الفقرة الثانية من المادة 764 من ق.إ.م.إ والمادة 936 من ق.م.ج، ووفقا لهذين النصين أنه إذا تم بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس فان حقوق الرهن تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد، ويتم تطهير العقار من الرهن الذي كان منقل به لتنتقل ملكية العقار المباع خاليا من كل الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، كما تنقضي أثارها التي تخول أصحاب حق التتبع المخول لهم قانونا للدائنين المقيدة حقوقهم على هذا العقار، وينتقل حق التتبع في هذه الحالة إلى الثمن الذي بيع به العقار وذلك حسب مرتبة كل منهم حيث يستوفون الثمن من القيمة الناتجة عن عملية البيع وذلك لتطهير العقار منها⁽²⁾.

نخلص إلى القول أن العقار ينتقل إلى المشتري بالمزاد خالي من كافة التأمينات (الحقوق العينية التبعية) التي قيدت قبل قيد أمر الحجز سواء كان مصدرها القانون كحق الامتياز أو كان مصدرها القضاء كحق التخصيص أو كان مصدرها العقد كالرهن، معنى تطهير العقار هو أنه رغم قيد هذه الحقوق قبل قيد أمر الحجز إلا أنها لا تنفذ بالنسبة للمشتري

(1) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق ص 773 .

(2) علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق ص 309- 310

بالمزاد و ما يبقى أمام أصحابها سوى استقاء قيمة هذه الحقوق من الثمن الذي يبيع بها العقار وهذه هي الميزة التي تتميز بها البيوع الجبرية عن البيوع الاختيارية أو الرضائية (1).

ثالثا: التزامات وحقوق مشتري العقار

تنشأ لمشتري العقار بالمزاد العلني حقوق تعتبر كأثر من آثار إيقاع البيع القضائي و صدور حكم رسو المزاد و تتمثل هذه الحقوق في تسلم العقار و ملحقاته .
والمقصود بتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلما ماديا، وهذا وفقا لنص المادة 367 من ق.م.ج (2)، ضف إلى ذلك ما نصت إليه المادة 763 الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ: " إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل أو الحارس، حسب الأحوال، بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لم رسا عليه المزاد " (3).

لكن المشرع الجزائري في ق.إ.م.إ لم يتعرض لمسألة الحق في الضمان بالنسبة للراسي عليه المزاد وهل له حق الرجوع على المدين المحجوز عليه أو الدائنين؟ (4)

ولرفع اللبس عن هذا الإشكال نص المشرع في المادة 385 من ق.م.ج: " لا ضمان للعيب في البيوع القضائية، ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد."

والحكمة من وجود هذه القاعدة هو أن البيع القضائي يتم بموجب مزايده علنية تجري تحت رقابة وإشراف القضاء، عبر سلسلة من الإجراءات القانونية تضمن للبيع القضائي الكشف عن أدق العيوب الخفية للعقار المباع، ضف إلى ذلك أن الهدف من هذه القاعدة هو استقرار البيوع القضائية ولهذا السبب أيضا لا يجوز الشفعة فيه، وفقا لنص المادة 798 من ق.م.ج (5).

(1) احمد مليجي، مرجع سابق، ص 908.

(2) راجع المادة من 367 ق.م.ج.

(3) من المادة من 763 ق.إ.م.إ .

(4) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 175.

(5) فتحي والي، مرجع سابق، ص 787.

إلا أن الخلاف قد ثار بين الفقهاء في فرنسا ومصر حول الحق في الضمان حيث ظهر في هذا الصدد رأيين مشهورين:

أما الرأي الأول، يرى بأنه يجوز لمشتري العقار بالمزاد الرجوع على المدين لضمان الاستحقاق للعقار، أو بعضه على أساس انه تطبق قواعد القانون المدني ما لم يوجد نص يستبعد حقا أو التزاما معيناً كما هو الحال بالنسبة لضمان العيوب الخفية⁽¹⁾.

أما الرأي الثاني يرى بأنه لا يجوز لمشتري العقار بالمزاد العلني أن يرجع بدعوى الضمان بل يمكن له أن يرجع على المدين بدعوى ضمان استحقاق العقار وفقا لقواعد الضمان المنصوص عليها في القانون المدني، لأنه في البيوع الجبرية المدين لا إرادة له في البيع⁽²⁾.

أما التزامات المشتري فهي تنحصر في التزامه بدفع الثمن حيث يدفع 5/1 في جلسة البيع ويدفع الباقي بعد ثمانية (08) أيام من تاريخ إيقاع البيع عليه، إلا أن هذا الالتزام ليس نتيجة للبيع بل يعتبر شرط لإتمام بيع العقار⁽³⁾.

(1) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 776.

(2) فتحي والي، مرجع سابق، ص 506 .

(3) عبد العزيز بداوي، مرجع سابق، ص 172.

المطلب الثالث

توزيع حصيلة البيع

يعد توزيع حصيلة البيع هو الإجراء الأخير لبيع العقار المحجوز، فهو إجراء لا غنى عنه في إجراءات بيع العقار أو المال المحجوز، إذ يتم عن طريقها استقاء الدائنين المنفذين على العقار لحقوقهم، وبالتالي تحقيق الغاية المبتغاة من وراء إتباع كل الإجراءات التي سبق الإشارة إليها في بيع العقار وفيها يتم نزع ملكية المبلغ المتحصل من البيع، وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفا في الإجراءات وبعد استقاء هؤلاء لديونهم ودفع المصاريف فإن ما تبقى من حصيلة البيع تكون من حق مالك العقار الذي بيع عقاره في المزايا العلني (1).

ولقد عالج المشرع الجزائري موضوع توزيع حصيلة المبالغ المتحصل عليها من بيع المال المحجوز بمقتضى المواد من 790 إلى غاية 799 من ق.إ.م.إ، ومن خلالها وضع المشرع شروط معينة للتوزيع، فإذا توفرت هذه الشروط فإن التوزيع يتم في حالات بدون قائمة قضائية (الفرع الأول) بينما يتطلب القانون في حالات أخرى وجوب أن يتم التوزيع عن طريق قائمة قضائية يقوم بإعدادها القاضي (الفرع الثاني) ، وفي كل الأحوال و الحالات ينبغي في إجراء التوزيع أن تتوافر الشروط اللازمة له وهي كالآتي :

أ - أن تكون حصيلة البيع قد خصصت للدائنين الذين يجري التوزيع عليهم، ويتم هذا التخصيص بقوة القانون في بيع العقارات المحجوزة وذلك بصدور حكم رسو المزايا ودفع الثمن لأمانة ضبط المحكمة، والأصل أن جميع الدائنين يكونون متساوون في استقاء حقوقهم من أموال المدين إلا لمن كان له منهم حق التقدم وفقا للقانون لسبب موضوعي، والتقدم لسبب موضوعي أشارت إليه المواد 907 إلى 908 من ق.م.ج (2)، أما التقدم لسبب إجرائي فهو الذي نصت عليه المادة 642 الفقرة الأخيرة من ق.إ.م.إ، والدائن صاحب الأفضلية

(1) السعيد قرعيش، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سوق

أهراس، 2007-2008، ص 93.

(2) راجع المادتين 907 و 908 من ق.م.ج .

بسبب التقدم الإجرائي لا يتمتع بأي تأمين عيني على مال المدين وإنما قررت له هذه الأفضلية بسبب الإجراء الذي قام به⁽¹⁾.

ب - أن تتوافر في الدائنين شروط استقاء حقهم جبرا أي حاملين للسندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم إلا إذا وافق المدين المحجوز عليه كتابة على الوفاء لدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية⁽²⁾.

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

الفرع الأول: توزيع حصيلة البيع بدون قائمة قضائية

يتم توزيع حصيلة البيع في حالات معينة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها، أما إذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب الاتفاق بين ذوي الشأن على التوزيع، فان تعذر الوصول إلى اتفاق حينها تتخذ إجراءات التوزيع بالقائمة القضائية.

أولا : التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار

يُعد التوزيع المباشر من المكلف بالتنفيذ (المحضر القضائي أو أمين الضبط) الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات بيع العقار المحجوز وذلك بأن يقوم من معه هذه الحصيلة بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين المنفذين مباشرة دون اتخاذ إجراءات مسبقة للتوزيع، فإن المبالغ المتحصل عليها تودع في خزانة المحكمة التي وقع فيها البيع ويكون التوزيع المباشر إذا تحققت إحدى هاتين الحالتين⁽³⁾:

(1) راجع المادة 642 من ق.إ.م.إ.

(2) راجع المادة 2/791 من ق.إ.م.إ.

(3) أمال حبار، مرجع سابق، ص 156، 157.

أ - إذا كان الدائن واحد ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائنا عاديا أو ممتازا وسواء كانت حصيلة البيع كافية أو غير كافية لاستفاء حقه⁽¹⁾. في هذه الحالة الأخيرة يمكن له مواصلة بيع أموال أخرى مملوكة للمدين بموجب سنده التنفيذي.

ب- إذا تعدد الحاجزون الذين اختصوا بحصيلة البيع وكانت الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم ففي هذه الحالة يستوفون حقوقهم مباشرة إثر تقديمهم لسنداتهم التنفيذية ولا فرق إذا كان جميعهم دائنين عاديين أو كان بينهم دائن صاحب أفضلية لاستفاء حقه طالما كانت الحصيلة تكفي للوفاء بجميع الديون⁽²⁾.

كما أضافت الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 791 من ق.إ.م.إ أنه يجوز الوفاء بالدين لجميع الدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية إذا كانت هناك مبالغ متبقية بشرط الموافقة الكتابية للمدين المحجوز عليه وبعد سداد الديون والمصاريف وترد المبالغ المتبقية إلى المدين المحجوز عليه⁽³⁾.

إذن في كلتا الحالتين يجرى التوزيع مباشرة دون أدنى مشاكل ودونما الحاجة إلى إجراءات مسبقة لتوزيع مهما كانت نوعية هذه الإجراءات.

أما إذا كانت الحصيلة غير كافية للوفاء بحقوق دائنين متعددين، فهنا لا يمكن أن يقوم المحضر القضائي أو أمين الضبط بالتوزيع المباشر بل يكون التوزيع عن طريق القضاء وهذا وفقا للقانون الجديد، بينما كان قانون الإجراءات المدنية القديم في المادة 400 يجيز أن يتم التوزيع في حالة عدم كفاية الأموال المتحصل عليها عن طريق الاتفاق بين الدائنين والمدين على طريق التوزيع بدون قائمة. ويكون ذلك منعا لكل غلط أو تواطؤ يؤدي إلى أن يتحصل دائن على أكثر من حقه على حساب غيره من الدائنين، حيث يكون أمام الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة للتوزيع وذلك بدون قائمة خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغهم ممن يعنيه التعجيل في التوزيع، ويعد هذا الاتفاق ملزما للأطراف طبقا للمادة 106 من ق.م.ج،

(1) راجع المادة 790 من ق.إ.م.إ .

(2) راجع المادة 791 من ق.إ.م.إ .

(3) أمال حبار، مرجع سابق، ص 157.

فهو عقد مبرم خارج مجلس القضاء، ولذا يخضع للقواعد العامة في العقود، كما لم يطلب فيه القانون شكلا معيناً⁽¹⁾.

وما تجدر الملاحظة إليه في هذا الغرض أن المشرع الجزائري لم يحدد من خلال المواد السالفة الذكر معاد أجال للدفع هذه المبالغ لأصحابها، وبالتالي يمكن أن نقول أن الأجال تبقى مفتوحة حيث يمكن للمحضر القضائي أو أمين الضبط القيام بتوزيع هذه الأموال في أي وقت دون قيد.

وكل ما عليه بأن يدفع أولاً ديون دائنين الذين لهم السندات التنفيذية ثم إن تبقى أموال من تلك الحصيلة يقوم بدفع ديون المدين للدائنين الذين ليس لهم سندات تنفيذية، كأن يكون لهم سند دين عادي، أو سند عرفي، أو فاتورة ولكن بشرط قبول المدين المحجوز عليه كتابياً على هذا الدفع وفي الأخير إذا ما بقيت أموال بعد الوفاء بجميع حقوق الدائنين، فإنه يجب أن ترد إلى المدين المحجوز عليه.

الفرع الثاني : توزيع حصيلة البيع بالقائمة القضائية

يتم التوزيع عن طريق القائمة القضائية إذا كانت الأموال المتحصل عليها لا تفي بحاجة تسديد ديون الحاجزين والمتدخلين وكذا إذا تمت بيوع عقارية أمام جهات قضائية مختلفة⁽²⁾.

إن هاتين الحالتين المذكورتين أعلاه لا يتم فيهما استثناء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيهما، وإنما اوجب القانون هنا وجوب إيداع حصيلة البيع وجدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاة بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها بيع العقار المحجوز ليتم بعد ذلك التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة⁽³⁾.

(1) محمد حسنين، طرق التنفيذ ...، مرجع سابق، ص 143.

(2) عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 423.

(3) عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 344.

إذن في حالة تعدد الدائنين وعدم كفاية الأموال المتحصل عليها من بيع عقار واحد أو عدة عقارات مملوكة للمدين فإنه يجب إيداعها في أمانة ضبط المحكمة ليلبى بعد ذلك إتباع سلسلة من الإجراءات أوجبها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذه الإجراءات واحدة سواء تم توزيع الأموال المتحصل عليها من عقار واحد أو عدة عقارات، مادام المحجوز عليه واحد في جميعها⁽¹⁾، وهذه الإجراءات هي كالآتي:

أولا : إعداد قائمة مؤقتة للتوزيع

وفق نص المادة 794 من ق.إ.م.إ. يعد رئيس المحكمة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصل من بيع العقار بين الدائنين المقيدون حيث يراعي من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي (القانون المدني وذات الصلة) أي الديون التي لها أولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق الامتياز وحق التخصيص وعقد الرهن⁽²⁾، وكذلك يجب إن يراعي القاضي عند إعداده للقائمة المؤقتة لقواعد القانون الإجرائي⁽³⁾، ثم يوزع المتبني من الأموال على الدائنين العاديين توزيعا نسبيا، أي بحسب نسبة كل دين إلى مجموعة الديون أي قسمة غرما، وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنين، مرتبتهم، ثم مقدار حقوقهم، وعند انتهاء رئيس المحكمة إعداد القائمة يأمر بإيداعها بأمانة ضبط المحكمة وتعليق مستخرج منها بلوح المحكمة الخاص بالتعليق حتى يتمكن كل من له مصلحة فيه من الاطلاع عليها⁽⁴⁾.

وحسب نص المادة 795 من ق.إ.م.إ.، فإن تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة لتوزيع يكون من اختصاص رئيس أمانة الضبط ويكون ذلك بناء على أمر رئيس المحكمة الذي يكلفه بتعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين (30) يوما، وحينها يجوز لكل دائن بيده سند دين ولو كان عاديا (لا يشترط أن يكون سند تنفيذي)

(1) أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 615.

(2) راجع المادة 907 من ق.م.ج.

(3) راجع المادة 3/642 من ق.إ.م.إ.

(4) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 1018.

أن يتقدم خلال عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء اجل التعليق، إلى أمانة ضبط المحكمة لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المؤقتة للتوزيع⁽¹⁾.

ثانيا : انعقاد جلسة التسوية الودية

من أجل الوصول إلى اتفاق ودي بين الأطراف فان رئيس المحكمة يحدد تاريخا لجلسة تسمى جلسة التسوية الودية. يكون ذلك بعد أن يقوم المحضر القضائي بتكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين وذلك بناء على طلب الطرف الذي يهمله التعجيل وذلك لحضور هذه الجلسة. الغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي أعدها تقاديا للمشاكل العديدة التي قد تعرض في التوزيع.

وعند التاريخ المحدد تتعقد الجلسة بحضور الأطراف، ويتحقق الرئيس من صفة الدائنين بالاطلاع على سنداتهم التنفيذية، كما يتأكد من صحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات، وفي هذا الصدد فإذا كان للدائنين الحضور بأنفسهم أو بواسطة وكلائهم خاصة وأن كانت ديونهم ثابتة في سندات تنفيذية، فانه بالنسبة للمدين يكون حضوره الشخصي أجدر لإمكانية مناقشة ما يثار من اعتراضات، أو حتى لإبدائه هو أيضا لهذه الاعتراضات. كما يراقب الرئيس صحة طلبات التسجيل، ومدى ورودها ضمن الآجال المحددة لأنه إذا تقدم بها أصحابها بعد مرور عشرة (10) أيام من تاريخ انتهاء أجل تعليق القائمة المؤقتة تسقط هذه الطلبات، بعدها يقرر رئيس المحكمة قيد من تثبت صفته بالقائمة.

أما إذا لاحظ عيبا في تكليف احد الأطراف أو عدم صحة طلبات التسجيل أو التوكيلات قرر شطب من لا تثبت صفته⁽²⁾. وأثناء انعقاد الجلسة تميّز الفروض الآتية:

أ - **حضور جميع الأطراف:** إن حضر الأطراف جميعا وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية، وأثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه مع أمين الضبط والمحضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي حسب المادة 2/796 من ق.إ.م.إ.⁽¹⁾.

(1) أمال حبار، مرجع سابق، ص 158.

(2) راجع المادة 796 من ق.إ.م.إ.

ب - التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية : وهنا يجب التفريق بين حالتين:

1 - حالة تخلف جميع الدائنين عن الحضور: إذا تخلق جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة و تصبح بذلك نهائية، أساس ذلك أن غيابهم قرينة على الموافقة الضمنية على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها.

2- حالة تخلف أحد الأطراف فقط: إذا تغيب احد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، فان المادة 797 من ق.إ.م.إ تجيز توزيع المبالغ التي تم تحصيلها على الدائنين الحاضرين، ولكن يتم حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، وحينها يترتب على المتخيب سقوط حقه في تقديم أي اعتراض أو طعن على القائمة المؤقتة التي أشر عليها الرئيس⁽²⁾.

وفي كلتا الحالتين فان الرئيس يصدر أمرا ولائيا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة التي أعدها الرئيس⁽³⁾. وهذا ما اكده المشرع في الفقرة الخامسة من المادة 796 من ق.إ.م.إ.

ثالثا: الاعتراض على القائمة المؤقتة

إذا تم الاتفاق بين الأطراف في جلسة التسوية الودية على القائمة المقترحة من رئيس المحكمة حينها لا يثار أي إشكال حيث تطبق الإجراءات المذكورة أعلاه، ولكن عندما لا يتم الاتفاق على القائمة المؤقتة، ويعترض على القائمة أحد الدائنين فان على رئيس المحكمة اتخاذ التدابير التالية:

أ - تثبت الاعتراض في محضر ويقوم بالتالي بتأجيل الجلسة ويفصل في الاعتراض بموجب أمر على عريضة في مهلة ثمانية (08) أيام من تاريخ الجلسة ويجب إن تكون الاعتراض في الجلسة المحددة لتسوية الودية ويكون هذا الأمر قابل للاستئناف وغير قابل

(1) أمال حبار، مرجع سابق، ص 159.

(2) راجع المادة 797 من ق.إ.م.إ.

(3) أمال حبار، مرجع نفسه، ص 159.

للتوقيف عن التوزيع حيث يمكن للرئيس استصدار أوامر لتسديد الديون رغم وجود الاستئناف⁽¹⁾.

ب- يمكن استئناف الأمر الخاص بالاعتراض أمام رئيس المجلس القضائي في مهلة عشرة (10) أيام من صدوره بشرط أن يكون المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي (200.000) ألف دينار ويكون ذلك دون اشتراط التمثيل الوجوبي بمحامي.

ج- يفصل في الاستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في اقرب الآجال، وهذا الاستئناف ليس له اثر مؤقت ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية الى مستحقيها من الدائنين⁽²⁾.

وأخيرا يقرر المشرع بأنه في حالة ما إذا تم حجز على أموال المفلس قبل صدور الحكم بشهر الإفلاس، فان هذا الأخير لا يوقف توزيع المبالغ المتحصل عليها من الحجز السابق حتى ولو ثبت في هذا الحكم أن تاريخ التوقف عن الدفع سابق على الشروع في التوزيع وهذا حسب نص المادة 799 من ق.إ.م.إ⁽³⁾.

(1) أمال حبار ، المرجع نفسه، ص 159.

(2) سائح سنقوقة، مرجع سابق، ص 1025-1026.

(3) أمال حبار، مرجع سابق، ص 160-161.

خاتمة

من خلال عرضنا لإجراءات بيع العقار المحجوز التي وردت في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك ما تضمنه القانون المدني وبعض التشريعات. استنتجنا أن إجراءات بيع العقار المحجوز تكفل الحماية والضمان لكل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه سواء في مرحلة الحجز أو في مرحلة البيع.

أما فيما يخص الضمانات المقررة للدائن الحاجز تكمن في تسجيل أو قيد أمر الحجز على مستوى المحافظة العقارية أو على مستوى أمانة ضبط المحكمة، وهذا بعد اعلان أمر الحجز للمدين المحجوز عليه مباشرة في نفس اليوم أو في اليوم الموالي. وهذا الإجراء يهدف إلى منع المدين من التصرف في العقار الذي يراد بيعه في المزاد العلني.

أما فيما يخص المدين المحجوز عليه ألزم المشرع الدائن الحاجز الذي يريد بيع عقار مدينه لاستيفاء حقه أن يُنذر المدين بتسديد ما عليه من دين وإعطاء له فرصة أو مهلة حددها القانون ب خمسة عشر (15) يوما كأقصى أجل. ضف إلى ذلك إقرار المشرع لقاعدة تدرج الحجز، حيث لا يمكن بيع عقار المدين إلا بعد بيع ما يملكه من منقولات.

و فيما يخص مرحلة البيع فإن المشرع أقرّ أنّ العقار المحجوز لا يمكن بيعه إلا عن طريق المزاد العلني حتى يحقق أكبر حصيللة ممكنة للوفاء بكل الدين والمصاريف المترتبة عنه، وكذلك ارجاع الباقي من الثمن إلى المدين المحجوز عليه كما يمكن تفادي بيع العقار المحجوز إذا ما تمكن المدين من الوفاء بمبلغ الدين ومصاريف الإجراءات التي تمت قبل جلسة البيع.

إن المشرع أولى اهتمام كبير بهذا الموضوع ، حيث عالج إجراءاته في أربعة وخمسين (54) مادة بعدما كانت واحد وعشرين (21) مادة في ظل القانون القديم الملغى، هذا

بالإضافة إلى القواعد والاحكام التي نصّ عليها القانون المدني وبعض التشريعات الخاصة ذات الصلة بموضوع الحجز.

عالج المشرع وأوجد حلولاً للإشكالات التي كانت تشوب قانون الإجراءات المدنية الملغى، وأهم هذه الحلول :

1 - أقرّ المشرع البطلان النسبي بدلاً من البطلان المطلق لإجراءات بيع العقار المحجوز مما يجبر الذي قرّر البطلان لمصلحته بأن يتمسك به في ميعاده المحدد وإلا سقط حقه في إيدائه بعد فوات أجله المحدد.

2 - خفف المشرع الضغط على محكمة مقر المجلس، حيث نقل الاختصاص الإقليمي للفصل في بيع العقار المحجوز إلا إلى كل المحاكم التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات المراد بيعها في المزاد العلني، وهذا ما سمح بسرعه سير إجراءات بيع العقار المحجوز.

3 - رغم أن عملية مسح العقارات في الجزائر لا تزال في مراحلها الأولى فإن المشرع سمح للدائن الذي يحوز سنداً تنفيذياً ببيع عقارات مدينه غير المشهورة ، مما قلّص فرص تهريب المدين لأمواله من إجراء التنفيذ عليها.

4 - استحدث المشرع الجزائري في القانون الجديد مواد تكفل حقوق الغير مثل المستأجر والحائز والكفيل العيني.

5 - أقر قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد بتحديد الثمن الأساسي التقريبي للعقار الذين يراد بيعه من طرف خبير عقاري.

6 - أجاز المشرع كذلك الحجز على الحقوق العينية العقارية مستقلة عن حق الرقابة.

7 - أقرّ المشرع مسؤولية المحضر القضائي عن تهاونه في اتخاذ أي إجراء من إجراءات بيع العقار المحجوز في الوقت المناسب كعدم تبليغ الأشخاص المعنيين المحددين في المادة 740 من ق.إ.م.إ. يترتب عنه إعادة الإجراء على نفقته.

8 - مكنّ المشرع الغير من رفع دعوى الاستحقاق الفرعية عن طريق الاستعجال في حالة حالة ما إذا امتد الحجز إلى عقاره طبقاً لنص المادة 772 من ق.إ.م.إ.، ودعوى الفسخ من طرف بائع العقار، مقرض ثمنه، الشريك المقاسم في حالة من كان العقار ليس ملكاً للمدين المحجوز عليه.

9 - يفصل رئيس المحكمة في كل المنازعات المتعلقة ببيع العقار المحجوز وهذا بموجب أمر، ويفصل بحكم عند إيقاع البيع على من رسا عليه المزاو ويكون هذا الحكم غير قابل لأي طعن.

رغم ما حققه المشرع من إزالة اللبس والغموض و محاولة تيسير وتبسيط اجراءات بيع العقار المحجوز إلا أنه لا تزال عدة مسائل تحتاج إلى التوضيح وإيجاد حلول لها والتي نلتمس من المشرع معالجتها بسنه قواعد قانونية تعالج ذلك. وتتمثل هذه المسائل فيما يلي:

1 - إشكالية إعادة المزاو ، حيث تثار مسألة مدى صحة الحقوق العينية التي رتبها المشتري الأول عليها، زيادة على ذلك دخول الراسي عليه المزاو الأول الذي تخلف عن دفع الثمن في المزاو الأول ورسا عليه المزاو الثاني فما هو الميعاد الذي تثبت فيه حقوقه.

2 - عملية شطب الحجز في حالة ما إذا تدبر المدين ثمن الدين، حيث لم يحدد المشرع كيفية شطب أمر الحجز.

3 - لم يقم المشرع الجزائري بتفصيل وتوضيح طبيعة الاعتراضات والملاحظات على قائمة شروط البيع.

فهرس المحتويات

الموضوع:	الصفحة
مقدمة	01.....
الفصل الأول: مرحلة الحجز التنفيذي على العقار	05.....
المبحث الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقار	06.....
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بمحل الحجز	06.....
الفرع الأول: العقار المحجوز بالطبيعة	07.....
أولاً: الأرض	07.....
ثانياً: الأبنية	08.....
ثالثاً: النباتات	06.....
الفرع الثاني: العقار المحجوز بالتخصيص	08.....
الفرع الثالث: العقار المحجوز حسب الموضوع	10.....
المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالحجز	11.....
الفرع الأول: صفة المنفذ له أو الحاجز أو الدائن	11.....
الفرع الثاني: السند التنفيذي	13.....
الفرع الثالث: اثبات عدم كفاية المنقولات أو وجودها	19.....
أولاً: الدائن العادي	19.....
ثانياً: الدائن الممتاز	20.....
المطلب الثالث: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه	21.....
الفرع الأول: صفة المنفذ عليه	22.....
أولاً: المدين	22.....
ثانياً: الكفيل العيني	23.....
ثالثاً: حائز العقار	24.....
الفرع الثاني: الأهلية	25.....
المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار	28.....

- المطلب الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.....28
- الفرع الأول: استصدار أمر الحجز على العقار.....29
- الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز.....34
- أولاً: تبليغ المدين المحجوز عليه.....35
- ثانياً: تبليغ حائز العقار المحجوز37
- ثالثاً: الكفيل العيني.....39
- رابعاً: تبليغ الغير الذي له تأمين عيني على العقار موضوع الحجز.....41
- خامساً: إخطار إدارة الضرائب.....41
- الفرع الثاني: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....42
- أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....42
- ثانياً: دور المحافظ العقاري في قيد أمر الحجز.....44
- ثالثاً: حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجوز.....45
- المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.....46
- الفرع الأول: استصدار أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....47
- الفرع الثاني: التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....52
- أولاً: إذا كان للمحجوز موطن معروف.....53
- ثانياً: إذا كان المحجوز عليه غائباً أو ليس له موطن معرف.....54
- ثالثاً: إذا المحجوز عليه الخارج.....55
- الفرع الثالث: قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة.....55
- أولاً: إجراءات قيد أمر الحجز على مستوى أمانة ضبط المحكمة.....55
- ثانياً: دور أمين ضبط المحكمة.....57
- ثالثاً: الحجز على عدة عقارات غير مشهورة.....57
- المطلب الثالث: اثار الحجز التنفيذي على العقار.....58
- الفرع الأول: عدم نفاذ التصرفات الواردة على العقار المحجوز.....58
- الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله.....61
- أولاً: إذا كان العقار في حيازة المدين المحجوز عليه.....61
- ثانياً: إذا كان العقار المحجوز مؤجر.....62

66.....	الفرع الثالث: الحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز
70.....	الفصل الثاني: مرحلة بيع العقار في المزاد العلني
70.....	المبحث الأول: إعداد العقار للبيع
70.....	المطلب الأول: تحرير وإيداع قائمة شروط البيع
70.....	الفرع الأول: تحرير قائمة شروط البيع
71.....	أولاً: البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع
73.....	ثانياً: اجل تحرير قائمة شروط البيع
74.....	الفرع الثاني: إجراء إيداع قائمة شروط البيع
75.....	أولاً: مرفقات قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز المشهر
76.....	ثانياً: مرفقات قائمة شروط البيع بالنسبة للعقار المحجوز غير المحجوز
78.....	المطلب الثاني: الإعلان عن ايداع قائمة شروط البيع
78.....	الفرع الأول: الأشخاص الواجب تبليغهم بالاضطلاع على القائمة
82.....	الفرع الثاني: الاعلان العام عن ايداع قائمة شروط البيع
82.....	أولاً: إعلام الناس عن طريق النشر و التعليق
83.....	ثانياً: حق الاضطلاع للكافة
84.....	المطلب الثالث: الاعتراضات على قائمة شروط البيع
84.....	الفرع الأول: النظام الموضوعي للاعتراضات
85.....	أولاً: التمسك ببطان الإجراءات السابقة
86.....	ثانياً: إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع
	ثالثاً: حالات أخرى يجيز فيها القانون لذوي الشأن إبداء الملاحظات والاعتراضات على
89.....	شروط البيع
91.....	الفرع الثاني: النظام الإجرائي للاعتراضات
91.....	أولاً: كيفية تقديم الاعتراض
93.....	ثانياً : ميعاد إبداء الملاحظات والاعتراضات على قائمة شروط البيع
95.....	المبحث الثاني: بيع العقار في المزاد العلني و توزيع حصيلته
95.....	المطلب الأول: إجراءات بيع العقار في المزاد العلني
96.....	الفرع الأول: تحديد جلسة البيع و الإعلان عنها

96.....	أولاً: تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع.
97.....	ثانياً: الإعلان عن البيع.
101.....	الفرع الثاني: جلسة البيع بالمزاد العلني.
101.....	أولاً: انعقاد جلسة البيع بالمزاد العلني.
104.....	ثانياً : افتتاح المزاد.
108.....	ثالثاً: رسو المزاد.
111.....	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد.
111.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.
111.....	أولاً: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد.
113.....	ثانياً: بيانات حكم رسو المزاد.
114.....	ثالثاً: الطعن في حكم رسو المزاد.
116.....	الفرع الثاني: اثار حكم رسو المزاد.
116.....	أولاً: نقل ملكية العقار المباع إلى الراسي عليه المزاد.
117.....	ثانياً: الحالة التي تنتقل بها ملكية العقار.
119.....	ثالثاً: التزامات وحقوق مشتري العقار.
121.....	المطلب الثالث : توزيع حصيلة البيع.
122.....	الفرع الأول: توزيع حصيلة البيع بدون قائمة قضائية.
122.....	أولاً: التوزيع المباشر لحصيلة بيع العقار.
124.....	الفرع الثاني: توزيع حصيلة البيع بالقائمة القضائية.
125.....	أولاً: إعداد قائمة مؤقتة للتوزيع.
126.....	ثانياً: انعقاد جلسة التسوية الودية.
127.....	ثالثاً: الاعتراض على القائمة المؤقتة.
129.....	خاتمة.
132.....	قائمة المراجع.
138.....	فهرس المحتويات.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

أ. الكتب

- 1- أحمد أبو الوفا، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، ط10، القاهرة، 1991.
- 2- أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، ب.ط، بيروت، 2003.
- 3- أحمد مليجي، وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، دار النهضة العربية، ب.ط، القاهرة، 1994.
- 4- أحمد هندي، الصفة في التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب.ط، القاهرة، 2001.
- 5- أمال حبار، الوجيز في التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية الجديد، دار الغرب للنشر والتوزيع، ب.ط، الجزائر، 2011.
- 6- أنور سلطان، المبادئ القانونية العامة، دار النهضة العربية للنشر، ط4، بيروت، 1983.
- 7- سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج2، دار الهدى، الطبعة الجديدة، الجزائر، 2011.
- 8- عبد الباسط جمعي، أمال الفرايزي، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، ب.ط، القاهرة، ب.س.ن.
- 9- عبد الحميد المنشاوي، التعليق على قانون المرافعات، دار الفكر الجامعي، ب.ط، القاهرة، 1993.
- 10- عبد الحميد الشواربي، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، ب.ط، القاهرة، 2002.

- 11- عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادية، ط1، الجزائر، 2009.
- 12- عبد العزيز خليل ابراهيم بدوي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، والتحفظ في قانون المرافعات، دار الفكر الحديث، ط2، القاهرة، 1980.
- 13- عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر والتوزيع، ط2، الجزائر، 2011.
- 14- علي أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، ب.ط، الاسكندرية، 2008.
- 15- عمر حمدي باشا، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ب.ط، الجزائر، 2012.
- 16- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، ب.ط، القاهرة، 1971.
- 17- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، ط3، الجزائر، 2007.
- 18- محمد حسنين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، مكتبة الفلاح، ط2، بيروت، 1986.
- 19- _____، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، دم.ج، ط4، الجزائر، 2005.
- 20- محمد محمود ابراهيم، أصول التنفيذ الجبري على ضوء المنهج القضائي، دار الفكر العربي، ب ط، القاهرة، ب.س.ن.
- 21- نبيل اسماعيل عمر، أصول التنفيذ الجبري دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2004.

22- _____، الوسيط التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، ب.ط،
الاسكندرية، 2001

23- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، ب.ط،
الجزائر، 2008.

II. الرسائل و المذكرات الجامعية

1 - السعيد قرعيش، الحجز العقاري في التشريع في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل
شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة سوق أهراس، 2007-2008.

2- عبد العزيز بداوي، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة
الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2007-
2008.

3 - عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل
شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2002-2003.

4- مسعود كمين، الحجز العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،
فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2003-
2004.

5- نبيلة عيساوي، التنفيذ الجبري غير المباشر على العقار في ظل القانون الجزائري،
مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة
سعد دحلب بالبلدية، 2004.

6- نعيمة شعبان، محاولة في دراسة طرق التنفيذ من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا
لقانون الإجراءات المدنية، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001-2002.

III. المحاضرات

- 1 - رابح حماني، محاضرة حول الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلس قضاء بوج بوعريريج بالتنسيق مع الغرفة الجهوية للشرق للمخضرين القضائيين، ب.س.ن.
- 2- عبد الرحمن ملزي، محاضرات في طرق التنفيذ، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، السنة الجامعية، 2009-2010.

IV. النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية:

- 1 - أمر رقم 66-154 مؤرخ في 8 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج.ر، عدد47، مؤرخة في 9 جوان 1966، (ملغى).
- 2- 4- أمر 66-165، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم، ج.ر، عدد 49 مؤرخة في 11 جوان 1966.
- 3- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر، عدد19، مؤرخة في 5 مارس 1974 (ملغى).
- 4- أمر رقم 75-59 مؤرخ في 29 جوان 1975، يتضمن القانون التجاري الجزائري، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 05-02 مؤرخ في 6 فيفري 2005، ج.ر، عدد 11 مؤرخة في 9 فيفري 2005.
- 5- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن ق م ج ، ج.ر، عدد 78 مؤرخة في 26 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.
- 6- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 92، مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

- 7- أمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
- 8- قانون 90-30 مؤرخ في 1 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 52 مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر، عدد 44 مؤرخة في 8 أوت 2008.
- 9-- قانون 91-03، مؤرخ في 8 جانفي 1991 المتضمن تنظيم مهنة المحضر، ج.ر، عدد 2 مؤرخة في 9 جانفي 1991.
- 10- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 01 مارس 1993، يتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر، عدد 14، مؤرخة في 3 مارس 1993، (ملغى).
- 11- قانون رقم 2000-06 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج.ر، عدد 80 مؤرخة في 18 ديسمبر 2000.
- 12- أمر 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج.ر، عدد 14 مؤرخة في 9 جوان 2006.
- 13- قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج.ر، عدد 14 لسنة 2006.
- 14- قانون 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21 مؤرخة في 23 أبريل 2008.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر، عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 ماي 1993، ج.ر، عدد 13 مؤرخة في 9 مارس 1994.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك

الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك، ج.ر، عدد 60 مؤرخة
في 24 نوفمبر 1991.

ج- القرارات القضائية:

- 1 - قرار المحكمة العليا (الغرفة المدنية)، الصادر في 10-12-1997، تحت رقم
149600، المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1997، ص 64
- 2 - قرار المحكمة العليا (الغرفة المدنية)، الصادر في 29/01/2003، تحت رقم
292327، المجلة القضائية، العدد الاول، لسنة 2003، ص 2006 و ما بعدها.
- 3 - قرار المحكمة العليا (الغرفة العقارية)، الصادر في 12/11/2009، تحت رقم
591615، المجلة القضائية، عدد خاص، ج 3، 2010، ص 227 وما يليها.

ثانيا : باللغة الفرنسية

- 1- **NADIA. DIAUF** ,(la saisie immobilière) -communication au séminaire national
sur la 4ème réforme de la saisie, Lyon, 2007.
- 2-**VINCENT et D. JACQUES PREVAULT**, Voies d'exécution et procédures de
distribution, 19^{ème} éd, Dalloz delta, Paris, 1999.