



جامعة 08 ماي 1945

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم العلوم القانونية والإدارية



تخصص قانون أعمال (النظام القانوني للاستثمار)

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

التفويض الجبري على العقار

تحت اشراف

الدكتور: بوصنوبرة مسعود

إعداد الطلبة

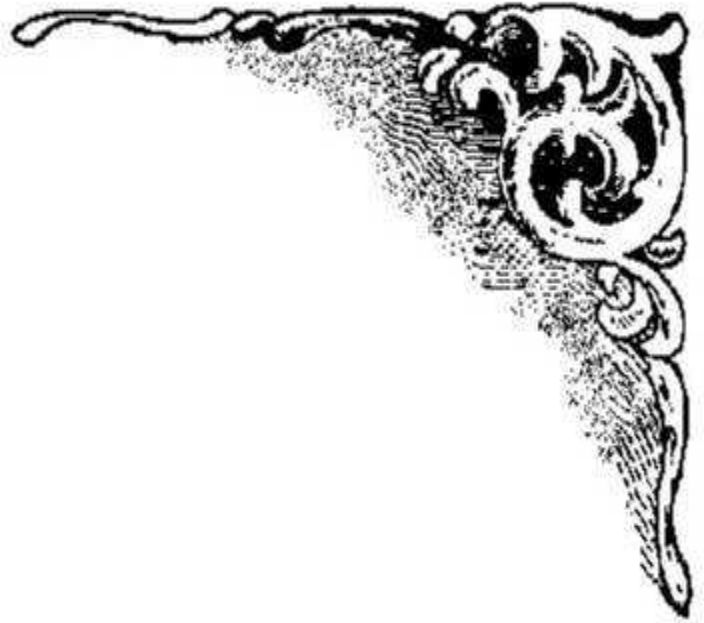
1/ قروي محمد الصالح

2/ قادري سهام

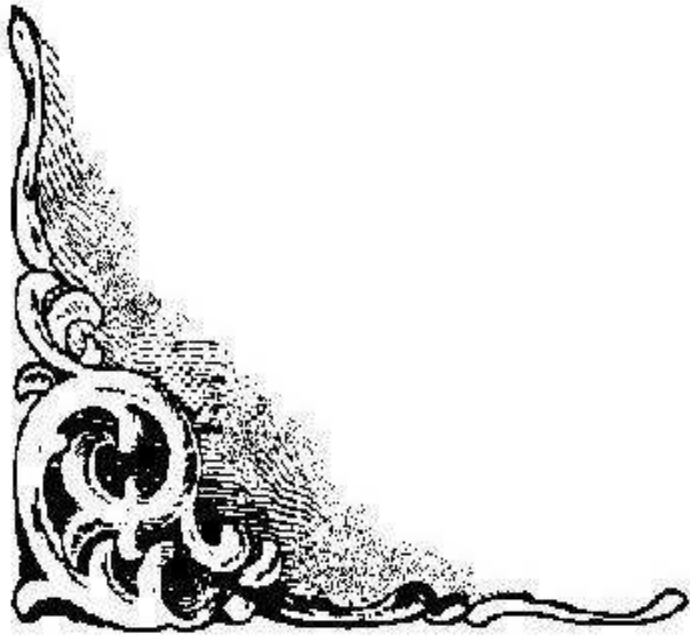
تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	بوصنوبرة مسعود	جامعة قالمة	أستاذ محاضر ب	مشرفا
2	شوايدية منية	جامعة قالمة	أستاذة محاضر ب	رئيسا
3	عيساوي نبيلة	جامعة قالمة	أستاذة محاضر ب	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2013-2014



مقدمة



التنفيذ نشاط إنساني يتميز عن أي نشاط آخر، إذ يفترض قاعدة سلوك يحققها في الواقع، فهو حلقة اتصال بين القاعدة القانونية والواقع، والوسيلة التي يتم بها تسيير الواقع على النحو الذي يتطلبه القانون. فالقواعد القانونية لهذا القانون تخاطب بأوامرها إرادة الأفراد، وتعول في تنفيذها أساساً على سلوكهم المختار بمحض إرادتهم، إلا أن هذه الحالة لا تتحقق في حالات كثيرة ولأسباب متعددة ومختلفة، فقيام الإلتزام مثلاً يترتب عليه وجوب تنفيذه، وبالتالي فذمة المدين لا تبرا إلا بتنفيذ إلتزامه، سواء كان هذا التنفيذ اختيارياً من طرف المدين، وذلك بأن يقوم طواعية بتنفيذ الإلتزام الواقع على عاتقه، فإذا فعل ذلك لا يُطرح أي إشكال، لكن قد يماطل المدين ويمتنع عن تنفيذ إلتزامه في الوفاء، ففي هذه الحالة يجوز للطرف المتضرر اتخاذ سبيل التنفيذ الجبري، وهو الذي تجرته السلطة العامة تحت إشراف القضاء ومراقبته على اعتبار أنه في العصر الحديث، عصر القضاء العام القائم على إقامة العدل بين الناس، أصبح من المسلمات ألا يقتضي أحد حقه بنفسه، وعليه فإن من بيده سند تنفيذي لا بد أن يسلمه إلى المحضر القضائي باعتباره الجهة القضائية المختصة لبدأ في إجراءات التنفيذ، حماية لحقه ولحق مدينه وكذا الغير وبناءً عليه فإن الحماية القضائية المطلوبة تتحقق.

وتتصدر مهمة القضاء في هذا المجال من خلال القيام بأمرين أساسيين، ويكون ذلك على مرحلتين متتاليتين:

✓ يتم في المرحلة الأولى تهيئة السند التنفيذي الذي يسعى الدائن إلى الحصول عليه، وخاصة عندما يكون السند حكم قضائي صادر في دعوى قضائية تمت المرافعة فيها بصفة قانونية، بالإضافة إلى حالات أخرى منها العقود التوثيقية والمحاضر القضائية، وعليه تعرف هذه المرحلة بمرحلة إعداد الحق.

✓ ويتم في المرحلة الثانية تمكين الدائن صاحب السند التنفيذي من الحصول على حقه من مدينه جبراً عنه، وهو ما يعرف بالحماية التنفيذية للحق، وذلك عن طريق الحجز على أموال المدين مهما كانت طبيعتها.

وعليه فالتنفيذ هو إخراج الحق الثابت في السند التنفيذي من مجال الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس وهذا هو المعنى اللغوي، أما إصطلاحاً يقصد بالتنفيذ معنيين معنى موضوعي وهو الوفاء بالإلتزام هذا الوفاء قد يكون اختيارياً وهو الأصل وقد يكون جبرياً ، ومعنى إجرائي وهو إستعمال القوة لإقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة، وهذا هو التنفيذ الجبري الذي يعنينا في هذه الدراسة لأن التنفيذ الاختياري لا يثير أية مشكلة.

وتختلف وسائل الجبر على التنفيذ تبعاً لاختلاف نوعه، ومن ثم إذا كان التنفيذ مباشراً، فإنه ينصب على ذات محل الإلتزام الذي لم يف به المدين، أيأ كان موضوع الإلتزام سواء كان إلتزاماً بعمل أو الامتناع عنه أو إعطاء شيء ، أما إذا كان التنفيذ غير مباشر، لا ينصب على نفس موضوع الإلتزام بل يمكن أن يرد على مال آخر، ففي مثل هذا النوع إذا لم يتم تنفيذ الإلتزام بصفة اختيارية من المدين فإنه يجبر على ذلك ويكون ذلك بالحجز التنفيذي على أمواله وبيعها ليستوفي الدائن حقه من ثمنها.

وتختلف شروط وإجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه، فقد ينصب على منقول أو على ما للمدين لدى الغير أو على العقار، والأصل أن يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين، فإن لم تكن موجودة أو كانت غير كافية، انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري، هذا الأخير الذي سنتناوله بالدراسة في بحثنا هذا تحت عنوان "التنفيذ الجبري على العقار".

والحجز العقاري يعرف على أنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها، تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء حقه من ثمنها، ويعتبر الحجز على العقار طريقة استثنائية نظمها المشرع في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه، واتباع إجراءات معينة تتميز بكونها إجراءات معقدة.

أهمية الدراسة:

وتتبع أهمية موضوع الحجز العقاري من ناحيتين، من الناحية النظرية، من خلال توضيح كل ما يحيط بالحجز من إجراءات وآثار، فهو يعتبر من أهم القواعد القانونية، ومن أدق المسائل الإجرائية وأكثرها تعقيداً، وهو من أصعب الموضوعات الإجرائية وأطولها وأوسعها، فالتنفيذ على العقار يتميز عن غيره من الحجوز الأخرى بكثرة الشكليات الإجرائية، وهذا حتى لا يتم التسرع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه لعله يقوم بالوفاء الاختياري بالدين قبل ذلك، وكذا لحماية بعض الأشخاص الذين لهم حقوق على العقار المحجوز كحقوق المستأجرين.

أما الأهمية العملية لموضوع الدراسة، فتكمن في وجود الكثير من الدائنين الذين لا يستطيعون الحصول على ديونهم إلا عن طريق الحجز على أموال المدينين غير المنقولة، هذه الأخيرة تحكمها أحكام إجرائية تناولها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ جاءت في معظمها نصوص عامة وغير دقيقة وغير واضحة ومبهمه، مما ترتب على ذلك صعوبة في تفسير بعض هذه القواعد الإجرائية من طرف القضاة المطبقين لها، وهذا ما أدى إلى الاختلاف في تطبيق هذه المسائل الإجرائية من الناحية العملية بين محكمة وأخرى، كما أنه في السنوات الأخيرة قد تزايد عدد القضايا المتعلقة بالحجز العقارية المطروحة على المحاكم الجزائرية، وترتب على ذلك طرح عدة إشكاليات إجرائية وقانونية على القضاء الجزائري تتعلق بموضوع الحجز العقاري.

لذا قمنا بدراسة هذا الموضوع، لمعرفة الإجراءات التي يتطلبها التنفيذ على العقار، ولتوضيح عملية الحجز العقاري من خلال التعرف على كيفية إيقاع الحجز عليها، وبيعها بالمزاد العلني، وكذا بيان الآثار المترتبة على ذلك.

أسباب إختيار موضوع الدراسة:

تتلخص الدوافع الذاتية لإختيار هذا الموضوع فيما يلي:

✓ الميل والرغبة في دراسة هذا الموضوع.

✓ النقص في تناول الموضوع بالشروحات الكافية له، حيث أنه ومن خلال المطالعة للمراجع، فإنه لا توجد مراجع كافية متخصصة تخصصاً مباشراً في هذا الموضوع.

✓ إثراء المكتبة ببحث جديد، قد يكون في متناول باحثين آخرين في المستقبل لإنجاز دراسات أخرى مكتملة.

أما الدوافع الموضوعية لدراسة موضوع التنفيذ الجبري على العقار فتكمن في:

✓ الأهمية البالغة التي يكتسبها موضوع الدراسة، بإعتباره أهم الأعمال الإجرائية والقانونية، وأكثرها حساسية.

✓ كثافة المنازعات المتعلقة بالحجز العقاري أمام القضاء.

✓ وجود العديد من الطلبات الخاصة بالحجز على العقار، وكثرة استخدامها في وقتنا هذا كوسيلة من وسائل تحصيل الدائن لحقوقه.

صعوبات الدراسة:

للاشارة فقد إعترضتنا صعوبات في إعداد هذا البحث نذكر منها:

✓ صعوبة إيجاد المراجع والدراسات المتخصصة التي تناولت موضوع الحجز العقاري، لأن معظم المراجع جاءت عامة تناولت الحجز التنفيذي.

✓ صعوبة تحديد المرجعيات القانونية المعتمدة في مادة التنفيذ على العقار لأنها جاءت متفرقة، وما يزيد من الصعوبات هو غموض وتناقض بعض النصوص.

✓ بطء إجراءات الحجز التنفيذي الوارد على العقار، مقارنة مع الإجراءات المنظمة للحجز على المنقول، وهو ما يفرض علينا البحث عن حلول كفيلة بتبسيطها.

الدراسات السابقة:

فيما يخص الدراسات السابقة المتعلقة بهذا الموضوع، فبعد البحث تبين وجود عدد قليل من البحوث التي تتقارب في الغايات وموضوع هذا البحث، لكن تتناول الموضوع من زوايا ورؤى أخرى تصب في مجملها في بوتقة الحجز التنفيذي على العقار، وفيما يلي عينة من أهم الدراسات التي يُعتقد أن لها علاقة بموضوع البحث:

✓ دراسة القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية بن عكنون، فرع العقود والمسؤولية، تناول فيها إجراءات الحجز بصفة عامة، من خلال تقسيم الموضوع إلى فصلين ، تطرق في الفصل الأول للحجز التحفظي، وفي الفصل الثاني للحجز التنفيذي.

✓ دراسة بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، 2008 ، التي تناول فيها إجراءات حجز العقار ضمن الفصل الأول ثم إجراءات بيع العقار ضمن الفصل الثاني.

✓ دراسة بولغاب آمال، النظام الإجرائي للحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2008 ، كذلك تناولت فيها لإجراءات الحجز التنفيذي على العقار وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد.

✓ مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، لكلية الحقوق، قسم القانون الخاص 2009، تطرق فيها لإجراءات الحجز التنفيذي، حيث قام بتقسيم الموضوع إلى بابين، تناول في الباب الأول للأسس الجوهرية للخصومة التنفيذية، وتناول في الباب الثاني للحجوز التنفيذية. الإشكالية:

يعتبر موضوع التنفيذ الجبري على العقار، موضوعاً حيويّاً وهاماً باعتباره أحد أهم أنواع التنفيذ، والمرحلة الحاسمة في جدوى المنازعة القضائية، والغاية من اللجوء إلى القضاء، حيث يتيح الفرصة للدائن من أجل استيفاء دينه وفي نفس الوقت يحيط المدين بكل الضمانات التي من شأنها المحافظة على مصالحه من جهة ومن جهة ثانية لأنه ينصب على العقار باعتباره أهم الأموال التي حظيت باهتمام مختلف التشريعات، لكونه يعتبر عنواناً للثروة والقوة الاقتصادية، وما زاد من تكريس هذه النظرة المتقدمة للملكية العقارية التنظيم التشريعي لأحكام الحجز التنفيذي العقاري، المتسمة بصرامة الشروط وطول الإجراءات بالرغم من مختلف التعديلات التي عرفتها أحكام التنفيذ.

وانطلاقاً مما تقدم، فموضوع الحجز التنفيذي على العقار، يثير جملة من الإشكالات، خصوصاً على مستوى الممارسة العملية، هذا دون إغفال المستوى التشريعي وعليه:

ما مدى نجاعة وفعالية النصوص المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار في استنفاء الحقوق في

التشريع الجزائري ؟

وهل تكفل هذه النصوص تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المتعارضة؟ وما هي أهم الضمانات

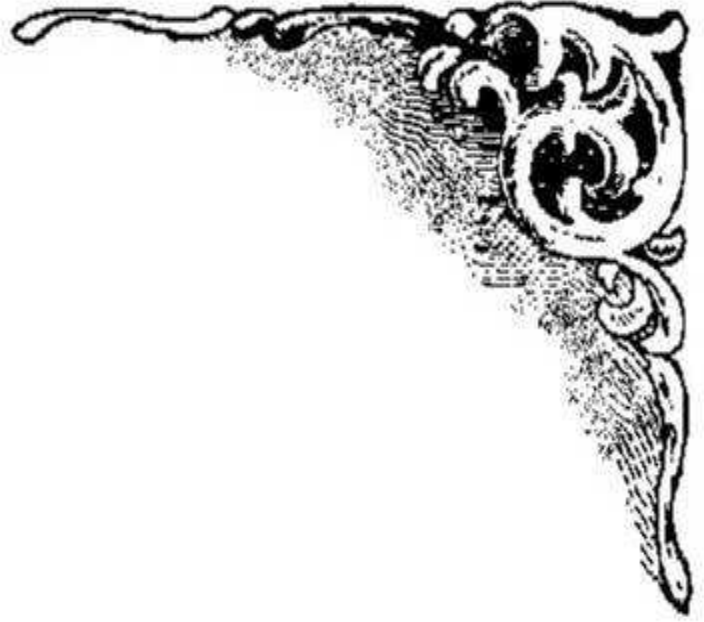
المقدمة ؟

هيكلية الدراسة:

للإجابة على الإشكاليات السابقة، فقد قسمنا هذا الموضوع إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول للنظام الإجرائي للحجز العقاري، وخصصنا الفصل الثاني للنظام الإجرائي لبيع العقار، وأنهينا بحثنا بخاتمة ضمنها جملة من الاقتراحات والتوصيات.

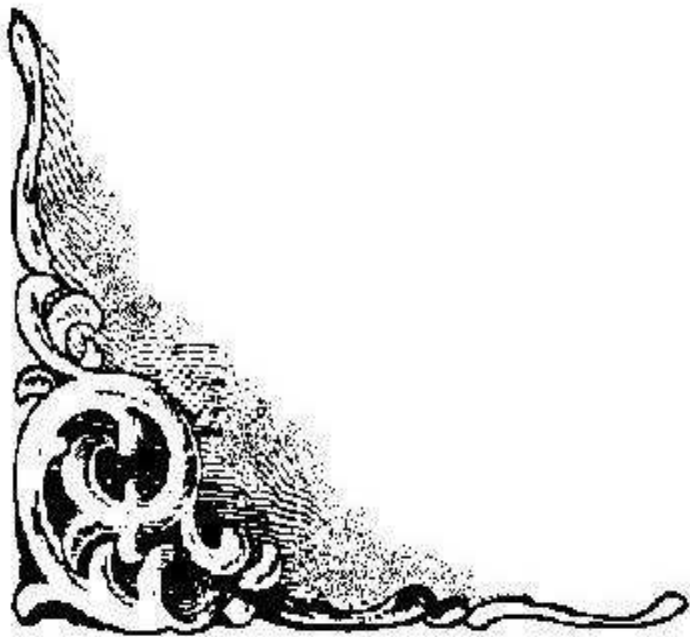
المنهج المتبع:

تم الإعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي أساساً، باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع، وكذلك المنهج المقارن من خلال المقارنات البسيطة بين القانون القديم والقانون الجديد متى تتطلب الأمر ذلك.



الفصل الأول :

النظام الإجرائي للحجز العقاري



نظراً لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية في المجتمع، فإن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وضع له قواعد إجرائية دقيقة وطويلة نسبياً، والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يُحرم المدين من ملكيته العقارية، وحتى تُعطى له مهلة كافية لتسديد الدين بدلاً من بيع عقاره المحجوز بالمزاد.

والحجز العقاري هو أول وأهم مرحلة في التنفيذ الجبري يتم بموجبه استيفاء حقوق الدائنين، بواسطة المحضر القضائي، وفقاً لما نص عليه المشرع الجزائري، هذا الأخير بين كيفية استصدار أمر الحجز، وتسجيله بالمحافظة العقارية الكائن بدائرة إختصاصها موقع العقار المحجوز، وميّز بين حجز عقار المدين وغير المدين، وأشار إلى الآثار المترتبة على هذا الحجز.

وبعد انتهاء مرحلة الحجز العقاري تأتي مرحلة أخرى لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة، وهي مرحلة بيع العقار، لكن قبل وضع العقار للبيع لابد من تصفية كل المنازعات الفرعية المتعلقة بالتنفيذ على العقار، وهذا من أجل أن يتم بيع العقار وهو خال من كل الإشكالات القانونية، التي قد تعترض سبيل بيعه بالمزاد العلني.

لذا فإننا سنتناول هذا الفصل في بحثين على التوالي: المبحث الأول سنتطرق فيه لماهية الحجز العقاري، وهذا المبحث ينقسم بدوره إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول مفهومه، أما المطلب الثاني فيتضمن شروط الحجز العقاري، والمبحث الثاني سنتطرق فيه إلى مرحلة وضع العقار تحت يد القضاء، وهذا المبحث كذلك ينقسم إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول إجراءات وآثار الحجز العقاري، أما المطلب الثاني فيتضمن دعوى الاستحقاق الفرعية.

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري:

الحجز العقاري من الحجوز التنفيذية، تناوله المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو إجراء استثنائي يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين.

انطلاقاً من هذه الاعتبارات جعل المشرع آخر سبيل للتنفيذ هو الحجز على العقار، ولأهمية هذا الموضوع من الناحيتين النظرية والعملية، رأينا أن نتعرض له بشيء من التفصيل، وذلك بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في المطلب الأول لمفهوم الحجز العقاري، وفي المطلب الثاني سندرس شروطه.

المطلب الأول: مفهومه:

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها غير كاف لضمان حقوق الدائنين، فالدائن الذي لم يتمكن من تحصيل دينه رضاً، يلجأ إلى القضاء هذا الأخير يُلزم المدين بتنفيذ ما التزم به، وذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذاً اختيارياً عن طريق المدين، أم تنفيذاً جبرياً على أمواله، على اعتبار أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، سواء كانت منقولات أم عقارات. والتنفيذ على هذه الأموال يتطلب من الدائن إتباع الطرق التي حددها المشرع، والتي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه، فالأصل أن يتم التنفيذ على منقولات المدين، فإن لم توجد أو كانت غير كافية، هنا ينتقل الدائن إلى التنفيذ على عقاراته عن طريق الحجز العقاري الذي سيكون محل لدراستنا.

ولإلمام بمفهومه يقتضي التطرق إلى تعريفه ومحلّه ضمن الفرع الأول، وبيان أشخاصه ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريفه ومحلّه:

سنتناول في هذا الفرع أولاً تعريف الحجز العقاري ومحلّه ثانياً كالتالي:

أولاً: تعريف الحجز العقاري:

رغم الخصوصية التي تتميز بها المصطلحات القانونية، يبقى إرجاع المصطلح لأصله اللغوي أمراً مهماً من الناحية اللغوية والمنهجية، حيث أنه المقياس الضابط لسلامة الاصطلاح، وعليه يمكن استخلاص تعريفاً للحجز العقاري من خلال تعريفه لغةً، ثم تعريفه اصطلاحاً.

أ- التعريف اللغوي:

لفظ الحجز العقاري مركب من لفظين هما: الحجز والعقار.

1- الحجز:

يقال حَجَرَ، يَحْجِرُ، حَجْرًا و حَجَارَةً، منعه وكفه، وَحَجَرَ عليه المال أو العقار: حبسه تحت الدعوى أي منعه من التصرف به، وَحَجَرَ بينهما: فصل، وَالحَجْرُ: ألقى الحَجْرَ على: هو أن يمنع شخص من

التصرف بأموال منقولة أو غير منقولة في حوزته¹، وحَجَرَ الشيء: حازه ومنعه من غيره، وحَجَرَ فلاناً عن الأمر: كفه عنه، وحَجَرَ القاضي على المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه².
والحَجَز: هو إجراءات رسمها القانون، بها يوضع مال المدين تحت يد القضاء فيمتنع عليه اختلاسه أو التصرف فيه³.

2- العقار:

العقار جمع عقارات: كل ماله أصل كالأرض والدار⁴، والعقار: مال ثابت غير منقول، باع عقاراته، إرث مؤلف من أموال منقولة وعقارات، الانتفاع من عقار، ماله دار ولا عقار لا يملك شيئاً⁵.
وعليه يمكن تعريف الحجز العقاري على أنه "حجز الدائن على عقار يدخل في ضمانه"⁶.

ب- التعريف الاصطلاحي:

يقصد بالحجز التنفيذي وضع مال للمدين تحت يد القضاء، تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن حقه من ثمن البيع، وهو ليس بذاته التنفيذ، ولكن يمهد له، إذ يتحقق التنفيذ ببيع الأموال المحجوزة وسداد حق الدائن من ثمنها، وقد لا يستمر الدائن في الإجراءات كما في حالة قيام المدين بالوفاء فينقضي الدين، وحينئذ يسقط الحجز ويزول أثره⁷.

والحجز العقاري هو أحد أنواع الحجز التنفيذي، الذي يعرف بأنه "طريقة من طرق التنفيذ الجبري، تخص عقاراً مملوكاً للمدين، يباشرها دائنه بموجب سند يخول له ذلك، كما يمكن أن يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار، إذا كان الدائن صاحب امتياز أو دائن مرتهن، يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري بمقتضى أمر الحجز"⁸.

كما عرف بأنه: "وضع عقار تحت سلطة القضاء بهدف منع المدين من التصرف فيه إضراراً بدائنيه"⁹.

¹ - من غير هوية الكاتب، المنجد الأبجدي، بيروت، دار المشرق، الطبعة السادسة، 1988، ص354.

² - الزرقي عمار محسن كزار، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة، العدد السابع، جامعة الكوفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بدون سنة، ص180.

³ - من غير هوية للكاتب، معجم القانون، القاهرة، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، 1999، ص219.

⁴ - من غير هوية الكاتب، المنجد الأبجدي، المرجع السابق، ص707.

⁵ - الحموري مأمون وآخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، بيروت، دار المشرق، الطبعة الأولى، 2000، ص1000.

⁶ - من غير هوية الكاتب، معجم القانون، المرجع السابق، ص219.

⁷ - حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2006، ص09.

⁸ - GOOGLE، احدى منتدى، بلعياضي جمال، الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية،

huissiev.ahlamontada.net ، الخميس 20/02/2014، الساعة 10:00، ص01.

⁹ - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، محاضرة أقيمت بمجلس قضاء قسنطينة، يوم 01/06/2009، ص01.

وعرّف أيضا بأنه: "وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكّن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره، الذي يمكّن حق التتبع عليها، تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء دينه من ثمنها"¹.

ثانيا: محل الحجز العقاري:

إن الأصل في التنفيذ أن يقع على الأموال المملوكة للمدين، تطبيقاً لمبدأ الضمان العام المقرر في القانون، والذي ينص على أن كل أموال المدين ضامنة لوفاء ديونه، سواء أكانت منقول أم عقار، هذا الأخير يعتبر محلاً للحجز العقاري، والذي يعرف حسب الأستاذ حامد مصطفى بأنه: "كل شيء مستقر ثابت لا يمكن نقله أو تحويله دون تلف"، وقد عرفته مجلة العقار وسمته "غير المنقول" بأنه: "ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر" وعرف أيضا بأنه: "كل ما له أصل ثابت لا يمكن نقله وتحويله"، وعرفه المشرع الجزائري بمقتضى المادة 683 من القانون المدني بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"².

وبشمل الحجز العقاري، العقارات بطبيعتها، العقارات بالتخصيص، والعقارات بحسب موضوعها.

أ- العقارات بطبيعتها:

إن العقارات بطبيعتها هي كل شيء بحيزه ثابت فيه، أو هي الشيء الذي بسبب طبيعته لا يمكن أن ينتقل من مكانه، فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الاستقرار من المباني والبنائيات والأشجار"³.

ويأخذ العقار بطبيعته شكلين:

1- الأرض:

هي عقار أصيل أوجدها الله تعالى، وتشمل جميع أنواع الأراضي سواء كانت معدة للزراعة أو البناء أو صحراء جرداء في الريف والمدن، وتشمل سطح الأرض وطبقتها التي هي جزء منها، أما الكنوز والآثار المنقولة المدفونة في الأرض فلا تعتبر من العقارات، وإن كانت توجد في الأرض إلا أنها لا تعتبر جزء منها، بل مخبأة بها فقط، ولذلك فهي أشياء منقولة"⁴.

والأرض بدورها تنقسم حسب طبيعة ما خصصت له، إلى عقار فلاحي وعقار حضري.

¹ - كرياج آمال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2006، ص 02.

² - خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2012، ص 09.

³ - حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985، ص 206.

⁴ - أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005، ص 319.

*** العقار الفلاحي:**

عرفته المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي: كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله".

*** العقار الحضري:**

عرفته المادة 20 من القانون المذكور أعلاه بأنه: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع البناءات في مجالاتها الفضائية، وفي مشتملاتها تجهيزاتها و أنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مسطحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات".

2- المباني:

هي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والقناطر والأنفاق، والمخابئ والآبار، وأعمدة الإنارة، طالما أنها مثبتة في الأرض تتخذ حيزاً ثابتاً مستقراً فيها¹.

ب- العقارات بالتخصيص:

هي أشياء منقولة بحسب طبيعتها، إذ يمكن انتقالها أو نقلها من مكان لآخر، لذلك اعتبرها المشرع عقارات بالتخصيص، لأنها مخصصة لعقار بطبيعته²، أي مخصصة لخدمة العقار واستغلاله كالألات والتجهيزات الصناعية المخصصة للمصانع، وكالألات و الجرارات الزراعية المخصصة لخدمة الأراضي الفلاحية، ولا يجوز حجز المنقول المعتبر عقاراً بالتخصيص منفرداً على العقار المخصص لخدمته واستغلاله، وإذا انفصل المنقول المعتبر عقاراً بالتخصيص على العقار المخصص لخدمته، فإنه في هذه الحالة يفقد صفته كعقار بالتخصيص، ويتم حزه بطريق حجز الأموال المنقولة³.

ج- العقارات بحسب موضوعها:

الأصل أن الحجز العقاري يشمل الملكية كاملة أي الرقبة و الإنتفاع، غير أن المشرع الجزائري في ظل تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أجاز الحجز على حق الانتفاع أو حق الارتفاق أو الحقوق العينية التبعية وحدها دون الرقبة، ومن أبرز الأمثلة التي يجوز فيها للدائن الحجز على حق الانتفاع دون

¹ - حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المرجع السابق، ص207.

² - أنظر نص المادة 02/683 من القانون المدني.

³ - بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، 2008، ص11 و 12.

حق الرقبة ما نص عليه القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (المادة 08 تنص على أنه: "يجوز حجز حق الانتفاع كما يجوز التنازل عنه").

لقد عزز المشرع الجزائري حق الدائن في استيفاء دينه، إذ رغم أن الدائن المرتهن - أي الدائن الذي له عقد رهن رسمي على عقار مدينه أو رهن حيازي على عقار مدينه..... إلخ- له حق تتبع العقار المرهون في يد أي شخص، فإنه يجوز له أيضاً توقيع الحجز على عقار مدينه، أي أنه في وقت واحد يكون عقار المدين مرهوناً لفائدة الدائن ومحجوراً بموجب أمر الحجز (مضمون المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)¹.

الفرع الثاني: أشخاص الحجز العقاري:

إن أشخاص الحجز هم أساساً الدائن والمدين باعتبارهما طرفي الرابطة القانونية المنشئة لعنصر المسؤولية وحق الدائن في التنفيذ، ويدخل في هذه الرابطة الغير الذي تمسه إجراءات التنفيذ، ويمتد إليه السند التنفيذي ولو لم يكن طرفاً فيه، لكن هذه الرابطة القانونية لم يترك المشرع إفراغها وفقاً لإرادة الأطراف، بل جعل ذلك تحت إشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي.

وبناءً على ما تقدم سنتعرض لكل طرف على حدى على النحو التالي:

أولاً: الدائن الحائز:

يجوز لكل دائن أن يتخذ إجراءات التنفيذ في مواجهة مدينه، سواء كان دائناً عادياً أم مرتهنناً أم دائناً ممتازاً، فهو صاحب الحق الثابت في السند التنفيذي أي يشترط فيه صفة الدائن، فإن لم تثبت هذه الصفة وقت الحجز (ولو قبل إتمام إجراءات التنفيذ) كان الحجز باطلاً².

إذ بالرجوع إلى المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنها نصت على عدم الجواز لأي شخص النقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة، وأصل النص المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية³، حيث نصت على الأهلية، التي أغفلها النص الجديد هذا الأخير أضاف فقط كلمة " أو محتملة " ، وبالتالي النص القديم كان أكثر توفيقاً من النص الجديد.

وما تجدر الإشارة إليه هنا أيضاً، هو أن الشخص المعنوي إضافة إلى حقه في النقاضي وفقاً لأحكام المادة 50 من القانون المدني، فإن له أيضاً الحق في التنفيذ⁴.

¹ - حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة أقيمت بالغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، بمجلس قضاء برج بوعريش، بدون سنة، ص 04.

² - بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، عناية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص 20.

³ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009، ص 15.

⁴ - نص المادة 50 من القانون المدني.

أ- انتقال الحق في الحجز:

يحل محل الدائن الأصلي في توقيع الحجز خلفه العام أو الخاص كالوارث أو الموصي له بجزء من التركة، ويتعين حتى تصح إجراءات التنفيذ إعلان المدين بحلول الخلف محل دائنه¹، مع إلزامهم بإثبات صفتهم بواسطة فريضة، وهذا عملاً بأحكام المادة 615 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه: "إذا توفي المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ، أو قبل إتمامه، يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة".

ب- التنفيذ بواسطة نائب الدائن:

يجوز أن يحصل التنفيذ بواسطة نائب أو وكيل عن الدائن، سواء كانت النيابة قانونية أم اتفاقية².

ثانياً: المدين المحجوز عليه:

أ- التنفيذ على المدين نفسه:

لا يصح توقيع الحجز إلا على من كان مديناً شخصياً للحاجز، ومالكاً للأموال المحجوزة، أي من يلزمه القانون بالأداء الثابت بالسند التنفيذي.

كما يجوز التنفيذ في مواجهة الخلف العام أو الخاص للمدين، فمثلاً يجوز التنفيذ على الوارث في حدود ما آل إليه من تركة المدين³، وقد نص القانون على أنه يجب إعلان الورثة بالسند التنفيذي وتكليفهم بالوفاء ولهم مهلة خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إعلامهم⁴.

ب- التنفيذ على غير المدين:

الأصل أن التنفيذ يتم على المدين الأصلي، غير أنه استثناءً يجوز توقيع التنفيذ على شخص غير المدين مثل المدينين المتضامنين (المادة 223 من القانون المدني) ، والكفيل (المادتين 644 و 654 من القانون المدني)، وحائز العقار المرهون (المادة 911 من القانون المدني).

كما يجوز التنفيذ ضد الكفيل العيني وهو من رهن ماله ضماناً لدين غيره، مع أنه غير المدين ولكنه مالك للمال المرهون (المادة 01/824 من القانون المدني)⁵.

ج- المدينون الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم:

يوجد مدينون لا يخضعون لإجراءات التنفيذ وهم على النحو التالي:

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، 2005، ص 27.

² - حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية، المرجع السابق، ص 13.

³ - بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، المرجع السابق، ص 27.

⁴ - المادة 12 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص 29.

✓ الدولة والأشخاص المعنوية العامة: يستثنى من القاعدة السابقة الأشخاص المعنوية ذات الصفة العامة، وعلى رأسها الدولة والمؤسسات التابعة لها (المؤسسات العمومية)، لأن المشرع الجزائري مؤخراً أخضع المؤسسات الخاصة والتابعة للدولة للإفلاس. وبناءً عليه لا يجوز التصرف أو توقيع الجزاء على المال العام كقاعدة عامة وهو المبدأ الذي تم تكريسه في المواد 688 و 689 من القانون المدني.

وإذا كان هذا المبدأ يحول دون مباشرة إجراءات التنفيذ ضد الدولة ومؤسساتها، فهذا لا يعني أن دائن الدولة يجرّد من حقه في التنفيذ، بل أن المشرع أوجد طريقاً مقابلاً لهذا الوضع بواسطة تمكين الدائن من استيفاء حقوقه بأسلوب خاص تضمنه الأمر رقم 75-48 المؤرخ في 17 يونيو 1975 المتعلق بتنفيذ أحكام القضاء وقرارات التحكيم، في المادة 05 منه والتي تنص على: "يمكن أن يحصل على مبلغ الديون لدى الخزينة العمومية، وبالشروط الآتي بيانها، المتقاضون المستفيدون من أحكام القضاء التي تتضمن إدانة الدولة والإدارات العمومية والمؤسسات العمومية.....".

✓ الدولة الأجنبية وممتلكاتها ورجال السلك السياسي والقنصلي لتمتعها بحصانة تنفيذية وقضائية، هذه الأخيرة (الحصانة) مقررة في القانون الدولي العام لعلاقة ذلك بسيادة الدول الأجنبية.

✓ ممثلي الدول الأجنبية: لتمتعهم بالحصانة السياسية والقضائية.

✓ المدين التاجر الذي أشهر إفلاسه: لأن أموال التاجر المفلس تدخل ضمن التفليسة، ويصبح وكيل التفليسة المسؤول عليها، وبالتالي لا يمكن للدائن التنفيذ على أموال المدين وإنما يدخل ضمن التفليسة¹.

ثالثاً: المحضر القضائي:

المحضر القضائي ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة²، مكلف قانوناً بمباشرة تبليغ الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري بناءً على طلب ذوي الشأن³، ويتحمل مسؤولية شخصية عن الأضرار التي قد يلحقها بالغير بمناسبة أدائه لمهامه، كما أنه في حالة امتناعه عن اتخاذ الإجراءات القانونية المطلوبة منه، فإن الأمر يرفع إلى وكيل الجمهورية باعتبار المحضر يمارس مهامه تحت رقابته، ولتمكنه من أداء مهامه خوّل له القانون الحق في اللجوء إلى القوة العمومية عن طريق طلب تسخيرها، يقدمه إلى وكيل الجمهورية الذي يزوده بها، كما أنه محمي في حالة الاعتداء عليه⁴.

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص 30 إلى 32.

² - المادة 04 من القانون 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 08 مارس 2006.

³ - حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص 20.

⁴ - بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، عين مليلة، دار الهدى، 2006، ص 22.

رابعاً: الغير كطرف في التنفيذ:

الغير في التنفيذ هو كل شخص ليس طرفاً في السند التنفيذي، إلا أن له صلة ورابطة بالمال المراد التنفيذ عليه، فتجعل هذه الرابطة منه ذا صفة تتخذ قبله إجراءات التنفيذ إعمالاً لمبدأ المسؤولية، ورغم أنه ليس مديناً شخصياً للدائن تثبت له صفة المنفذ ضده بالنظر إلى الرابطة بينه وبين المدين قبل الدائن¹، مثال ذلك: موظف الشهر العقاري، الحارس القضائي، إلخ.

المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري

ضماناً لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي، فإن المساس بها يؤدي حتماً إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية، والحجز العقاري يعتبر إذاً الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماماً عن المعتاد حيث أنها إجبارية، ومن أجل ذلك أوجد المشرع شروط أساسية يجب توفرها للجوء إلى التنفيذ على العقار، والتي تقسم إلى شروط شكلية نتطرق إليها ضمن الفرع الأول وأخرى موضوعية تدرس ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط الشكلية:

تتمثل الشروط الشكلية للحجز العقاري أساساً في: أولاً وجود سند التنفيذ، ثانياً تحديد العقار القابل للحجز، على أن لا تكون هناك طريقة أخرى لاستفاء الدين.

أولاً : سند التنفيذ:

الأصل في التنفيذ هو عدم جواز مباشرة التنفيذ الجبري إلا بسند قابل للتنفيذ، والسند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ، والذي يشترط فيه أن يمهر بالصيغة التنفيذية، هذه الأخيرة تعطيه قوة لتنفيذه.

لذا سيتم دراسة أنواع السندات التنفيذية، ثم سنتطرق للصيغة التنفيذية.

أ- أنواع السندات التنفيذية :

السند التنفيذي هو الوثيقة التي تكون بيد طالب التنفيذ، وهي أنواع مختلفة فقد تكون حكماً، كما قد تكون أمراً أو عقداً رسمياً، و عليه سنعرض لبعض أنواعها² وفقاً لأهميتها وقوتها القانونية، وحسب التعامل بها في الحياة العملية، وذلك على النحو التالي :

1- الأحكام القضائية:

يشترط في الأحكام القضائية أن تكون نهائية أو ابتدائية نهائية، فالأحكام الابتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للاستئناف، لا تعتبر سندات تنفيذية ماعدا المشمولة بالنفذ المعجل بعبارة صريحة.

¹ - بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص18.

² - أنواع السندات التنفيذية المذكورة على سبيل الحصر في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ومن هنا نفرق بين الأحكام ، التي تعتبر سندات تنفيذية على النحو التالي:

*** الأحكام الابتدائية:**

لا يصح القانون الحماية التنفيذية على كل الأحكام القضائية، وإنما يقتصر على ما تتوفر فيه أوصاف معينة¹ وهي:

- الأحكام المشمولة بالنفذ المعجل².

- الأحكام الابتدائية الممهورة بالصيغة التنفيذية.

*** الأحكام النهائية:**

الحكم النهائي قد يكون صادراً من المحكمة أول درجة ، وقد يكون صادراً من المجلس أو صادراً من المحكمة العليا أو مجلس الدولة.

والأحكام النهائية سواء كانت أحكام ابتدائية نهائية³ أو أحكام حائزة على قوة الشيء المقضي فيه⁴، تصلح لأن تكون سندات تنفيذية ، وكذلك الأمر بالنسبة للقرارات القضائية الصادرة عن المجالس القضائية وكذا الصادرة عن المحكمة العليا في الحالات المنصوص عليها في المادة 374 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- الأوامر القضائية:

يقصد بالأوامر ما يصدر عن القضاء من قرارات بناءً على طلب الخصم من غير مرافقة أو تكليف بالحضور للخصم الآخر وفي غيبته⁵.

*** أوامر الأداء:**

وهي التي يطلب فيها الدائن من المحكمة إصدارها، حيث بموجبها يُؤمر المدين بأداء الدين الذي في ذمته⁶، هذا الدين يكون مستحق الأداء وثابتاً حسب ما جاءت به المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - عمر نبيل إسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص23.

² - النفاذ المعجل: هو تنفيذ الحكم المشمول به رغم المعارضة والاستئناف وينقسم النفاذ المعجل إلى نفاذ معجل بقوة القانون ونفاذ معجل الحكم المحكمة.

³ - نصت عليها المادة 33 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - عمر نبيل إسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص29.

⁵ - بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائرية، دون دار نشر، وبلد نشر، وسنة نشر، ص27.

⁶ - الحمدي حلمي مجيد محمد ، مذكرات في التنفيذ الجبري، ليبيا، الجامعة المفتوحة، الطبعة الثانية، 1997، ص51.

*** الأوامر الاستعجالية:**

هي تلك الأوامر التي تصدر في المواد الاستعجالية¹ أياً كان القسم الذي أصدرها بالمحكمة ، سواء كان القسم استعجالي عادي، أم استعجالي اجتماعي، أم استعجالي عقاري ، أم استعجالي تجاري ، فكل الأوامر الاستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد سندات تنفيذية ، وبالتالي تنفذ رغم الاستئناف ، وهي غير قابلة للمعارضة أو الاعتراض على النفاذ المعجل².

*** الأوامر على العرائض:**

وهي أوامر مؤقتة يصدرها القاضي بناءً على طلب أحد الخصوم في شكل عريضة، وتتم في الغالب دون تكليف الخصم الآخر بالحضور وفي غيبته³، وهذا عملاً بأحكام المادة 310 و ما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

*** أوامر تحديد المصاريف القضائية:**

وتتمثل في المصاريف القضائية التي تضم الرسوم المستحقة للدولة، ومصاريف سير الدعوى، وعلى الخصوص مصاريف التبليغ الرسمي، وترجمة الخبرة، وإجراءات التحقيق، ومصاريف التنفيذ، كما تشمل أيضاً أتعاب المحامين (المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية) .
والمصاريف القضائية يمكن أن يكون مصدرها:

- الحكم أو القرار أو الأمر الفاصل في الدعوى.

- بموجب أمر مستقل⁴.

3- أحكام المحكمين :

وهي الأحكام الصادرة من أشخاص خاصين في الأمور والنزاعات التي تثور حول الأموال التي للشخص مطلق التصرف فيها، ولا تكون نافذة إلا بعد منحها الصيغة التنفيذية، يتم ذلك بناءً على أمر يصدره رئيس المحكمة للجهة القضائية المختصة، عملاً بنص المواد من 1038 إلى 1054 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁵.

4- سندات ذات طبيعة خاصة :

إلى جانب السندات التنفيذية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية الوطنية هناك سندات تنفيذية أخرى، والتي سنتناول منها ما يخص أكثر موضوع بحثنا و هي كالتالي:

¹ - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006، ص9.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة، 2012، ص127 و 128.

³ - الحمدي حلمي مجيد محمد ، مذكرات في التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص21.

⁴ - عمر نبيل إسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص87.

⁵ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص143.

*** العقود التوثيقية:**

نقصد بها تلك التصرفات الموثقة التي يحررها الموثقون¹، وتكون واجبة التنفيذ بذاتها دون حاجة للجوء إلى القضاء ورفع دعوى واستصدار حكم بالحق الثابت فيها².

*** أحكام رسو المزاد على العقار:**

وهو حكم لا يبلغ للأطراف ولا يخضع لأي طعن وإنما يتم تنفيذه جبراً بما تضمنه منطوقه، بإلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن رسى عليه المزاد³.

*** الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك و المؤسسات المالية الأخرى:**

أسس بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003، حيث أعطى لبعض المؤسسات المالية الحق في إنشاء رهن قانوني لضمان مستحقاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين، بعد انقضاء الأجل المحدد له للوفاء، ولكي يعتبر الرهن القانوني سنداً تنفيذياً يجب أن يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المحكمة⁴، مما يسمح للبنوك أو المؤسسات المالية الحجز على الأملاك العقارية المرهونة⁵.

5- الأحكام القضائية والسندات الرسمية الأجنبية:

كمبدأ عام فإن الحكم أو السند الرسمي الأجنبي لا ينفذ في الأراضي الجزائرية⁶، والإستثناء من ذلك وإلضفاء نوع من المرونة ولتسهيل الإجراءات، فإن الأمر يقتضي إعطاء إمكانية تنفيذ الحكم أو السند الأجنبي في الجزائر، مع احترام شروط معينة وإتباع إجراءات قانونية استلزمها أحكام المادتين 605 و606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك باللجوء إلى القضاء من أجل منح الحكم أو السند الرسمي الأجنبي القوة التنفيذية⁷.

ب- الصيغة التنفيذية:

القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية⁸، وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ⁹.

1 - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، المرجع السابق، ص54.

2 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص145 وما بعدها.

3 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص141.

4 - يكون إمهارة من قبل رئيس أمناء الضبط.

5 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 159 و 160.

6 - الحمدي حلمي مجيد محمد، مذكرات في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص66.

7 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 157 وما بعدها.

8 - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، المرجع السابق، ص59.

9 - بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائرية، المرجع السابق، ص34.

وتعرّف الصيغة التنفيذية على أنها: أمر يوجه لجميع المحضرين و رجال السلطة العامة لإجراء التنفيذ، حيث عدم احتواء سند ما عليها يؤدي إلى بطلانه .
وتوضع الصيغة التنفيذية بذيل صورة السند التنفيذي الأصلي، التي تسلم إلى صاحب الحق بناءً على طلبه، وهناك استثناءات على القاعدة العامة، حيث يكون التنفيذ بدون صورة تنفيذية وذلك بتحقق الشروط التالية :

✓ توافر مقضيات الضرورة القصوى.

✓ أن يأمر رئيس المحكمة بالتنفيذ بموجب المسودة.

✓ أن يطلب الخصم ذلك.

✓ أن يكون ذلك في مادة مستعجلة¹.

كما أنه لا محل لوضع الصيغة التنفيذية على النسخة الأصلية للأمر الاستعجالي لأن الصيغة التنفيذية لا توضع على الأحكام إلا بعد تسجيلها².

ثانياً : العقارات القابلة للحجز :

المقصود بالعقارات القابلة للحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، هي العقارات التي لها سندات مشهورة ، وكذا العقارات التي لها سندات غير مشهورة ، فالعقارات المشهورة تشمل العقار بطبيعته والعقار بالتخصيص والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناءً على قاعدة " كما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز"³.

أما بالنسبة للعقارات غير مشهورة فقد نظمتها المادة 766 من القانون السالف الذكر ، والتي أجازت للدائن الحجز على عقارات مدنية غير المشهورة إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني، أي منذ أن يصبح حجة على الغير، وبذلك فإن الحجز على العقارات غير المشهورة ينحصر في حالتين :

✓ العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1961/03/01 لأنها اكتسبت صيغتها الشرعية وأُعفيت من الإشهار⁴ .

والعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداء من : 1961/03/01 إلى غاية تاريخ

1976/01/01 لاكتسابها هي الأخرى الصيغة الرسمية¹، إذ يكفي اللجوء للموثق لتحريير عقد إيداع ، الذي الذي يتم شهره في المحافظة العقارية .

¹ - عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته ، المرجع السابق، ص61.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص172.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ ، المرجع السابق، ص278.

⁴ - أُعفيت من الإشهار بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1996 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.

✓ المقررات الإدارية : حيث توجد مقررات إدارية وقعت على عقارات غير مشهورة مثل المقررات الإدارية المتضمنة التنازل على الأملاك العقارية التابعة للقطاع العام ، وقد أجاز المشرع الحجز على هذه العقارات.

وكذلك يجب عدم وجود طريقة أخرى لاستفاء الدين أي بمعنى أنها هي الطريقة الوحيدة فقط التي يتم من خلالها استفاء الدين ، حيث إن وجدت فيجب إتباعها حتى الحجز.

الفرع الثاني: الشروط الموضوعية:

تتمثل الشروط الموضوعية للحجز العقاري في: عدم كفاية المنقولات ، وقيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين و المصاريف، وأخيراً مقدمات التنفيذ ، التي سندرسها على النحو التالي :

أولاً عدم كفاية المنقولات، ثم ثانياً قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف، وأخيراً مقدمات التنفيذ

أولاً : عدم كفاية المنقولات :

القاعدة العامة في القانون المدني أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء، وبالتالي فإن للدائن إمكانية إخضاع هذه الأموال للتنفيذ، وهي إمكانية متاحة لكل دائن، فالمال الواحد يمكن أن يكون ضماناً لأكثر من التزام، وتبعاً لذلك فإنه يكون للدائن أن يحجز على أي مال للمدين، هذا الأخير يمكن أن يكون محلاً لأكثر من حجز.

غير أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أورد قيداً على هذه القاعدة، وجعل من إمكانية الحجز على عقارات المدين متوقفة على شرط يجب تحققه حتى يجري الحجز على هذا النوع من الأموال²، نصت عليه المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين أو عدم وجودها³، و هذا عملاً بنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و التي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات، وإن لم تكف يرجع بعد ذلك إلى العقار، وإذا لم تكن للمنقذ عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولاته مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و 623 من نفس القانون⁴، إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سنداً تنفيذياً على عقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز، فهم مستثنون من هذه القاعدة إذ يجوز لهم التنفيذ

¹ - اكتسب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

² - جبابلة لعفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل إجازة القضاء ، المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 10.

³ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 59.

⁴ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق، ص 200.

مباشرة على العقار لاستيفاء ديونهم¹ ، بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتها للوفاء بالدين، وهو ما ذهبت إليه الفقرة 02 من المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويشترط في العقار المراد الحجز عليه أن يكون مملوكاً للمدين، وأساس هذا الشرط هو أن المدين يضمن التزاماته بأمواله و ليس بأموال غيره ، وأن الحجز على هذه الأموال يشكل اعتداء على حق الغير، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصة المملوكة لمدينه في العقار على الشيوخ ، إلا أن شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبراً، كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها إلى الغير، و صدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانوني الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير، فيكون للدائن الحجز عليه حتى وإن كانت ملكيته لغير المدين ،على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار أن العقار مملوكاً للمدين ، لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن²، وما تجدر الإشارة إليه أنه سيتم دراسة الحالتين الأخيرتين بشكل من التفصيل في المبحث الثاني.

ثانياً : كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين و المصاريف :

إذا كان المشرع الجزائري قد قيدّ الدائن في الحجز على العقار بعدم كفاية المنقولات لدى المدين، فإنه من جهة أخرى لم يشترط على الدائن في التنفيذ على العقار، توافر تناسب بين مقدار الدين المطلوب للوفاء بقيمة العقار المراد الحجز عليه، فله أن يحجز على عقار أو عدة عقارات أو على البعض منها دون البعض الآخر، بشرط أن لا يحصل من ثمن العقار المحجوز إلا على ما يساوي حقه، ولذلك فقد أجاز المشرع في المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيع العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالتعاقب، حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى، بحيث إذا كان ثمن أول عقار يبيع بالمزاد غير كاف للوفاء بدين طالب التنفيذ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع، و يتوقف البيع وجوباً عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافياً لتغطية الدين والمصاريف، ولا يتعداه إلى ما تبقى من العقارات المحجوزة وما تجدر الإشارة إليه أيضاً أنه يمكن توقيف الحجز إذا أثبت المدين أن العقار المراد الحجز عليه يمكن في خلال سنة واحدة أن يغطي مردودية تمكنه من سداد الديون و كل المصاريف طبقاً للمادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

¹ - بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص60.

² - جبابلة لعفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني ، المرجع السابق، ص11.

³ - شيتور جلول وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر

بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية، 2008، ص22.

ثالثاً: مقدمات التنفيذ :

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها: مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون إتباعها من قبل طالب التنفيذ تجاه المنفذ عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري ، بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات. وتعرف أيضاً بأنها الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي، ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه ، ومع ذلك فإنها لازمة قانوناً لمباشرة التنفيذ وصحته .

وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الإجراءات التمهيدية للتنفيذ ولا تعد تنفيذاً، و مع ذلك تدخل ضمن إجراءاته، و قد عالج المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ أو ضرورة إعلان سند التنفيذ ضمن نصوص قانون إجراءات المدنية و الإدارية¹، و في هذا الخصوص نصت المادة 612 منه، على أن التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقاً بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي، وإلزام المنفذ عليه بالوفاء خلال خمسة عشرة يوماً (15 يوم)²، وإذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ إلى ورثته، ولهؤلاء بدورهم مهلة خمسة عشرة يوماً (15 يوم) المحددة في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و هذا عملاً بنص المادة 617 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص : " إذا توفي المنفذ عليه قبل بدء إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ على ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم وإلزامهم بالوفاء وفقاً لأحكام المادتين 612، 613 أعلاه....."

فالقانون استلزم أن يكون إعلان السند التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ ، وقيدته بقيد زمني وهو مهلة خمسة عشرة يوماً التي يجب أن تفصل بين إعلان السند والبدء في التنفيذ³.

ويترتب على عدم إتباع إجراءات مقدمات التنفيذ ، وبشكل صحيح كإعلان السند والتكليف بالوفاء، في سبيل التنفيذ الجبري البطلان، وبالتالي وتطبيقاً للقاعدة "ما بني على باطل فهو باطل"، فإن كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الباطل كإعلان السند دون تكليف بالوفاء، وإذا بوشر التنفيذ قبل مضي مهلة خمسة عشرة (15) يوماً المقررة كمهلة قانونية تبطل.

مع الملاحظة أن هذا البطلان ليس من النظام العام ، ومن ثم لا يحكم به إلا بناءً على تمسك المدين به والمنازعة فيه ، مع إمكانية قبوله بحيث أن للمدين دائماً أن يقوم بالتنفيذ إختيارياً.

واستثناءً من القاعدة التي تلزم طالب التنفيذ القيام بمقدمات التنفيذ، حالات أعطى فيها المشرع القيام بهذه الإجراءات التمهيدية المنصوص عليها في المادة 614 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي حالتين:

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، المرجع السابق، ص109.

² - بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2009 ، ص 579.

³ - حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص82.

- إذا كان التنفيذ لأمر استعجالي.
- إذا كان الحكم مشمول بالنفذ المعجل¹.

المبحث الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء:

الحجز التنفيذي من المواضيع الحساسة التي تمس ملكية المدين ، والغرض منه هو ضبط المال المحجوز ووضعه تحت يد القضاء، لمنع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحة الحاجز، فإذا كان المال المراد الحجز عليه عقاراً، فإن وضعه تحت يد القضاء لا يحتاج إلى أي عمل مادي يقع عليه كتعيين حارس مثلاً، كونه غير قابل للانتقال من مكان لآخر، ما يجعل حماية الحاجزين من تصرفات المدين ممكنة بمجرد إنذاره بالتنفيذ على عقاره وتسجيل هذا الإنذار، لذا فالحجز العقاري هو نظام إجرائي خاص بالتنفيذ الجبري، قد يقع على عقار المدين وهو الحالة العادية، كما قد يقع على عقار مملوك لغير المدين كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني، لكن قد يحدث وأن يتدخل شخص آخر ويعترض على التنفيذ على اعتبار أن العقار المراد الحجز عليه ملكاً له، وذلك عن طريق رفعه لدعوى الاستحقاق الفرعية.

لذا ستكون دراستنا في هذا المبحث على مطلبين، نتناول في المطلب الأول إجراءات وآثار الحجز العقاري، وفي مطلب ثانٍ نتطرق إلى دعوى الاستحقاق الفرعية.

المطلب الأول: إجراءات وآثار الحجز العقاري:

دراستنا لإجراءات الحجز العقاري، تستوجب منا أولاً إلقاء الضوء على الإجراءات الواجب إتباعها حتى يتم توقيع الحجز على عقار المدين، وعقار غير المدين ضمن الفرع الأول، ثم تحديد الآثار المترتبة على هذا النوع من الحجز ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: إجراءات الحجز العقاري:

إذا أراد الدائن الحجز على عقار مدينه، فعليه إتباع إجراءات حجز العقار التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذه الإجراءات تقتضي أن يكون محلها عقاراً بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص.

والأصل في الحجز أن يقع على عقار مملوك للمدين، لكن هناك حالات استثنائية، يقع فيها الحجز على عقار غير مملوك للمدين، لذا سنتطرق لهذه المسألة على النحو الآتي:

أولاً: الحجز على عقار المدين:

عملية حجز عقارات المدين ووضعه تحت يد القضاء، تتم بعمل قانوني مركب يتكون من ثلاث عناصر هي: استصدار أمر الحجز وتبليغه، ثم تسجيل هذا الأمر في المحافظة العقارية.

¹ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية ، المرجع السابق، ص115.

أ- طلب استصدار أمر الحجز:

1- المحكمة المختصة:

طبقاً للمادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يقدم طلب الحجز العقاري إلى رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي¹. وإذا كان للمدين عدة عقارات تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن أن يستصدر أمراً واحداً عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها إحدى هذه العقارات، وهذا عملاً بنص المادة 02/724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

2- البيانات الأساسية وجزء تخلفها:

المقصود بالبيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز، هي تلك البيانات العامة التي تذكر في أمر الحجز العقاري، وهذه البيانات حددها المشرع الجزائري في نص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

✓ إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار أو الحق العيني العقاري.

✓ إسم ولقب المدين وموطنه.

✓ وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقاً لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.

كما يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلاً عن البيانات المعتادة مايلي:

وهذا طبقاً لما ورد بنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة فيما يلي:

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

✓ تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين.

✓ تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعييناً دقيقاً لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشتملاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزاً أو مشاعاً وغيرها من البيانات التي تفيد

في تعيينه، وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

وإذا خلا الأمر من أحد البيانات أعلاه كان قابلاً للإبطال³.

¹ - سلطاني عبد المنعم و الوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية، 2012، ص100.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2009، ص161.

³ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص233.

3- مشتملات الطلب:

إن طلب التنفيذ على العقار لا يقدم إلا إذا كان بيد الدائن سنداً تنفيذياً وهذا مفترض بديهياً¹، ويجب أن يرفق هذا الطلب بالوثائق المحددة في المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمتمثلة في الآتي :

- ✓ محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.
- ✓ مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من عقد قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.
- ✓ مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.
- ✓ شهادة عقارية².

4- صدور أمر الحجز:

متى كان الطلب مستوفياً لكافة الشروط المستوجبة قانوناً، يصدر رئيس المحكمة أمراً بالحجز³، على شكل عريضة (أمر على عريضة) خلال ثمانية (08) أيام من تقديم الطلب، وإذا خلا الملف من أية وثيقة من الوثائق السابقة الذكر، رفض الطلب شكلاً مع إمكانية إعادة الطلب بعد استكمال جميع الوثائق المذكورة، وبذلك نصت المادة 723 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴. وما يجدر الإشارة إليه، أنه يجوز للدائن أن يستصدر أمراً على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته وهذا الأمر غير قابل لأي طعن⁵.

ب- تبليغ أمر الحجز:

1- تعريف التبليغ:

التبليغ القضائي هو إعلام الشخص المطلوب تبليغه بالأوراق القضائية، وبما يتخذ من إجراءات وذلك طبقاً للشكل الذي حدده القانون، وطبقاً للقواعد العامة فإن التبليغ هو ورقة من أوراق المحضرين، يُعلنها الدائن الحائز إلى المدين المنفذ ضده، وهو إجراء من إجراءات التنفيذ وليس من مقدماته، وإن كان لا يترتب عليه بذاته حجز العقار، إنما يؤدي فقط إلى قطع تقادم الحق الموضوعي⁶.

¹ - دويدار طلعت، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2008، ص 628.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 160.

³ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 161.

⁴ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 232.

⁵ - سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 101.

⁶ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، دون بلد نشر، دار الرابحة للنصر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2012، ص 255.

2- كيفية تبليغ أمر الحجز:

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، المحضر القضائي المصرح له قانوناً باستيلاء الملف والكائن مكتبه في مقر المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه، ويتم ذلك بموجب محضر التبليغ، هذا الأخير نصت عليه المادة 02/725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، إذ ركّز فيها المشرع على محتوى البيان المتعلق بالإنداز دون ذكر البيانات الأخرى المنصوص عليها في القانون القديم، حيث جاءت صياغتها كالتالي: "ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي ببيع العقار، أو الحق العيني العقاري جبراً عنه".

وعليه يكون الذهاب مباشرة للبيع على اعتبار أن قيد الأمر يتم فور تبليغه، هذا يفسر على أنه تقليص في المواعيد، ومنه يضاف إلى النقاط الإيجابية التي تحسب على القانون الجديد¹.

أما القانون القديم فقد نص على البيانات الواجب توفرها في محضر التبليغ، الذي يشتمل فضلاً على البيانات العامة الواجب توفرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية القديم² وهي:

✓ تبليغ الحكم أو السند التنفيذي.

✓ حضور أو غياب المدين في إجراءات الحجز.

✓ اعدار المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال، يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له محل الأموال ويعتبر الحجز نهائياً ابتداءً من يوم التسجيل.

✓ بيان موقع العقار ومشمولاته وتحديده (قسم، رقم، الخريطة، الموقع المعروف)³.

ج- قيد الحجز بالمحافظة العقارية:

نشير منذ البداية بأن المشرع الجزائري في الأمر 74/75 الصادر في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي المرسوم 63/76 الصادر في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، قد استعمل مصطلح التسجيل والقيد بنفس المدلول وب نفس المعنى، ويقصد به الإشهار العقاري للسند المراد إشهاره، فتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية أو قيد الحجز بها له نفس المعنى وهو إشهار هذا الأمر، لكن يجب التنويه هنا بأن هناك فرق بين التسجيل الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية، وبين التسجيل الذي يتم على مستوى مصلحة التسجيل والطابع والذي يهدف إلى تحصيل موارد مالية لفائدة الخزينة العامة حسب قوانين الجباية المالية، والذي لا يعتبر إشهار للسند⁴.

¹ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص162.

² - زروقي ليلي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر، قسم الوثائق، 1997، ص27.

³ - بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، المرجع السابق، ص104.

⁴ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2007، ص31 و 32.

1- أهمية التسجيل الحجز:

سبقت الإشارة إلى أن حجز العقار يتم بإجراء مركب من شقين:

الأول تبليغ أمر الحجز، والثاني هو تسجيل أمر الحجز، ومن ثم تترتب عليه كافة آثار الحجز التي سوف نراها تفصيلاً فيما بعد، وقد شاء المشرع أن يربط حجز العقار بعمل قانوني مشهر تتحقق به العلانية حماية للغير الذي يتعامل في العقار المحجوز¹، فالتسجيل يمكن أي شخص يريد التعامل في هذا العقار من معرفة مركزه القانوني بمجرد إطلاعه على سجلات الشهر العقاري، فمن يريد شراء هذا العقار الذي تم حجزه، سوف يعرف بمجرد إطلاع على سجلات الشهر، أن هذا الشراء لن يكون نافذاً في مواجهة الدائن الحائز، ويعتبر الحجز نهائياً، أي يعتبر العقار بين يدي القضاء بإجراء هذا التسجيل، ومن يوم حصوله²، إذن الحكمة من تسجيل أمر الحجز هو إشهار التصرفات المتعلقة بالعقار³.

2- إجراءات قيد أمر الحجز:

ليس لإصدار الأمر بالحجز أو تبليغه للمحجوز عليه، أي أثر ما لم يتم شهره بالمحافظة العقارية، وهذا بعد اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل، وهذا ما تم النص عليه بالمادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبعد إتمام هذا الإجراء يعتبر ما تم من أعمال التنفيذ بمثابة حجز نهائي، يترتب عليه وضع الأموال بين يدي القضاء⁴.

كما أجاز القانون للدائن إذا اقتضى الأمر، أن يستصدر أمراً بالحجز على عدة عقارات في وقت واحد مملوكة للمدين، بتقديم سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، وبعد قيد أمر الحجز يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الآخرين، واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ.

وطبقاً لنص المادة 728 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز، وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الحائز خلال أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، وتتضمن هذه الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المتعلقة بالعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

وعند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز، يجب عليه ذكر تاريخ وساعة الإيداع، وبنوه بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم ولقب موطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز.

¹ - دويدار طلعت، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 639.

² - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، عين مليلة، دار الهدى، 2007، ص 148.

³ - أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2008، ص 263.

⁴ - بريارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، الجزائر، منشورات البغدادي، 2002، ص 126.

وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلاً بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير، قبل قيد أمر الحجز وجب إنذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته للعقار، وإلا بيع العقار جبراً عليه، وهذا طبقاً لنص المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال، غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز، ومقرض ثمنه والشريك القاسم أن يقيّد حق الامتياز على العقار¹.

ثانياً: الحجز على عقار غير المدين:

علمنا فيما سبق أنه لكي يقع الحجز على مال معين، فإنه يجب أن يكون مملوكاً للمدين، وإلا كان الحجز باطلاً لوروده على مال الغير، لكن هناك حالتين أجاز فيهما المشرع الحجز على عقار غير مملوك للمدين هما:

أ- الحجز على عقار الحائز:

قبل التطرق إلى إجراءات الحجز على عقار الحائز، لا بد من معرفة من هو الحائز، لذا سيتم تعريفه أولاً، ثم سندرس شروط إجراء الحجز في مواجهته ثانياً، وذلك على النحو التالي:

1- تعريف حائز العقار:

لقد عرفت محكمة النقض المصرية حائز العقار في حكم لها بأنه: (الحائز في التنفيذ العقاري، هو من اكتسب - بعد قيد الرهن - ملكية العقار المرهون أو حقاً عينياً عليه بموجب سند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل تنبيه نزع الملكية، ولم يكن مسؤولاً شخصياً عن الدين المضمون بالرهن. المادتان 411 مرافعات، 1060 مدني)².

كما نصت المادة 911 من القانون المدني الجزائري الفقرة الثانية "..... يعتبر حائز للعقار المرهون، كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار، أو أي حق عيني آخر قابل للرهن، دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون".

فالحائز للعقار في التنفيذ العقاري، لا يقصد به كل شخص آلت إليه ملكية العقار بعقد مسجل، قبل تسجيل أمر الحجز العقاري³، وهو ما نصت عليه المادة 01/734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى ذلك يجب لكي يوجد حائز للعقار، أن تتوافر الشروط التالية:⁴

¹ - سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 103.

² - نقض 1987/01/24، طعن رقم 131، سنة 39.

الشواري عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2002، ص 581.

³ - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 151.

⁴ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 164.

- ✓ أن يكون قد تلقى ملكية عقار محمل بحق عيني تبقي مشهور أو أي حق عيني عليه.
- ✓ أن تنتقل إليه ملكية العقار بعد شهر الحق العيني التبقي، وقبل قيد أمر الحجز.
- ✓ ألا يكون هذا الغير مسؤولاً مسؤولاً شخصية عن الدين الذي يجري التنفيذ لاقتضائه.

فإذا توافرت كل هذه الشروط اعتبر المتصرف إليه حائزاً، وهذه الصفة لا تمنحه أي حصانة بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، ولكن الإجراءات توجه إليه هو والمدين معاً، وبذلك يكون المنفذ ضده شخص مزدوج هو: المدين الأصلي والحائز¹.

2- شروط إجراء الحجز في مواجهة الحائز:

تبدأ إجراءات التنفيذ على عقار الحائز، بتبليغ أمر الحجز إلى المدين وتسجيل هذا الحجز، ثم يندرج الحائز ويسجل هذا الإنذار وتكون الإجراءات على التفصيل التالي:

* إنذار الحائز:

على الدائن أن يوجه إنذاراً إلى حائز العقار مفاده إما دفع الدين أو إخلاء العقار، وبهذا يتمكن الحائز من الاختيار بين أن يفي بالدين أو أن يخلي العقار أو يتحمل تبعه إجراءات التنفيذ الجبري، وهذا ما نصت عليه المادة 923 من القانون المدني بالقول: "إذا لم يختر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أن يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية، إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار، ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد"²، وأكدت هذا الإجراء المادتين 726 و374 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و من ثم يتم إنذار الحائز بموجب محضر قضائي، أوجبت المادة 734 أعلاه أن يشتمل بالإضافة إلى البيانات العامة للمحاضر القضائية على ما يأتي:

- ✓ بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- ✓ بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- ✓ إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء، بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار جبراً³.

* تسجيل الإنذار:

بعد إعلان الإنذار إلى الحائز، يجب القيام بتسجيله ويؤشر بهذا التسجيل على هامش تسجيل التنبيه بالحجز¹، والحكمة من هذا الإجراء هو حماية من يتعامل في العقار مع الحائز².

¹ - أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص264.

² - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص212.

³ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص165.

ب- الحجز على عقار الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يقدم عقاراً له ضماناً لدين في ذمة شخص آخر، دون أن يكون مسؤولاً عنه مسؤولية شخصية، وهو وإن كان يتفق مع حائز العقار في العنصر الأخير، إلا أنه يختلف عنه في تقديمه لعقاره محلاً لرهن ضماناً لدين على غيره، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار، ولذلك كان لا بد أن تختلف إجراءات حجز عقار الكفيل العيني عن إجراءات حجز عقار الحائز³.

وللتنفيذ على عقار الكفيل العيني، ينبغي اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين الأصلي، بإعلانه السند التنفيذي، وتكليفه بالوفاء باعتبار أنه المسؤول الشخصي عن الدين لعله يوفي به اختيارياً، وبعد ذلك وعملاً بأحكام المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴، القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى الكفيل العيني وإنذاره، وله الخيار بين الوفاء بالدين أو الإخلاء أو قبول إجراءات الحجز والبيع، وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري بإسم الكفيل، وبذلك تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني في العقار بعد الحجز عليه⁵.

الفرع الثاني: آثار الحجز العقاري:

كما سبقت الإشارة إليه، فإن العقار يعتبر محجوزاً قضائياً من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة، أهمها وضع العقار تحت يد القضاء، هذا الأثر لا يؤدي إلى إخراج العقار من ملك المدين، بل يظل محتفظاً بملكه، وإنما يؤدي فقط إلى تقييد السلطات المخولة له على العقار، سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز، أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين.

لذا ستكون دراستنا لهذه الآثار على النحو التالي:

أولاً: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه:

نصت المادة 01/735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنه لا يجوز للمدين ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني من يوم تسجيل الحجز، القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية من بيع أو مقايضة أو هبة أو وقف، سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية، كحق الانتفاع والارتفاق، كما

¹ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 261.

² - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص 213.

³ - دويدار طلعت، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 652.

⁴ - القانون الحالي لم ينص على الإجراءات الواجب إتباعها عندما يرغب الدائن في توقيع الحجز على العقار الكفيل العيني، على الرغم من أن القانون المدني في مادتيه 901 و 902، نص على هذا النوع من الرهون، ومع ذلك لم يكن هناك إشكال مطروح، باعتبار أن التنفيذ ضد الكفيل العيني يتم بالإجراءات المتبعة ضد المدين مالك العقار، سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 106.

⁵ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 167.

يمنع عليهم توقيع حقوق عينية تبعية كحق الرهن مثلاً، لأن من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار، وتبعد الراغبين في شرائه، ويستفيد من بطلان هذه التصرفات الحاجزون المشاركون في الحجز¹، سواء كانوا دائنين عاديين أم أصحاب حقوق عينية تبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز.

وعليه فإن البطلان المنصوص عليه في المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو بطلان نسبي، يتمسك به من وضع لحمايته، فلا يحق للمشتري التمسك به، وعليه فإن هذا المنع يفيد الدائنين العاديين، أكثر مما يفيد الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية، لأن الدائن صاحب الحق العيني التبعي له ميزة التتبع، فلا يضار كثيراً من نفاذ التصرف، إذ يمكنه تتبع العقار في أي يد يكون، ومن ثم لا يؤديه تصرف المدين، أما الدائن العادي لو نفذ التصرف في مواجهته، فإنه سوف يتعرض لخطر محقق لأنه يفقد ضمانه وهو العقار إذ لا يستطيع تتبعه.

كذلك الشأن بالنسبة لأصحاب حقوق الامتياز المقيدة قبل تسجيل أمر الحجز، والذين لم يسجلوا هذا الأمر، يستطيعون التمسك بعدم نفاذ تصرف المحجوز عليه²، غير أنه يجوز نفاذ التصرفات الناقلة للملكية أو ترتيب حقوق عينية على العقار المحجوز عليه، إذا ما تم إيداع مبلغاً يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين، وذلك قبل اليوم المحدد لجلسة المزاد، عملاً بنص المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كذلك تقييد حق المدين في التصرف في العقار المحجوز عليه، لا يسري في حقه فقط بل يسري في حق الحائز أيضاً، فإذا كان المدين قد باع عقاره بعقد مسجل قبل قيد أمر الحجز، أصبح المشتري حائزاً، هذا الأخير إذا قام ببيعه مرة ثانية بعد قيد أمر الحجز، فإن البيع الأخير يكون غير نافذ في حق الدائن الحاجز³.
ثانياً: تقييد سلطة المدين في استغلال العقار:

رعاية لمصالح الدائنين الحاجزين، قيّد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز ومنعه من استغلاله بنفسه، وأوعن طريق تأجيله لغيره، وعليه سنتعرض لهذه القيود في النقاط التالية:

أ- إذا استغل المالك عقاره بنفسه:

نصت على هذه الحالة المادة 01/730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالقول: "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزاً له بصفته حارساً إلى أن يتم البيع، ما لم يؤمر بخلاف ذلك.

للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجر إلى أن يتم البيع".

¹ - سلطاني عبد المنعم والوفاي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، المرجع السابق، ص 116.

² - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 156.

³ - كرياح آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص 17.

وعليه إذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقاراً مبنياً يظل ساكناً فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بهذا الأساس دفع أي أجرة مقابل سكنه في العقار.

وإذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها، وأن يستخرج منها ما يقتات به هو وأسرته، وما يلزم لمعيشتهم ويظل المدين المحجوز عليه حارساً بقوة القانون، وليس له أن يستحق أي أجر على ذلك، وعليه أن يبذل في إدارته عناية الرجل العادي، وأن يمتنع عن إتلاف المال أو ثماره، وإلا جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطته أو عزله من الحراسة¹.

ب- إذا كان العقار مؤجراً:

عملاً بنص المادة 03/730 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالعقار إذا كان مؤجراً وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي بأمر الحجز، ولا يمكن له دفعها إلى المالك.

وإذا قام المستأجر بدفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، قبل تبليغه الرسمي صح وفاؤه، ويُسأل المدين عن الأجرة في هذه الحالة بصفته حائزاً لها².

ج - تقييد سلطة المالك في تأجير العقار:

أراد المشرع من خلال المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ضبط سلطات المدين في تأجير عقاره، حتى لا يعتمد عند بدء إجراءات التنفيذ أو قبلها من الإضرار بالدائنين عن طريق تأجيره للعقار لمدة طويلة أو بإيجار زهيد، مما يضعف فرص بيعه بالمزاد العلني³.

وعلى ضوء ذلك نقسم عقود الإيجار التي يبرمها مالك العقار المحجوز من حيث نفاذها إلى مجموعتين:

01- عقود الإيجار المبرمة قبل الحجز:

عقود الإيجار المبرمة قبل الحجز تبقى نافذة في حق الدائنين والحاجزين الذين لهم حقوق مقيدة، لأن يد المدين كانت طليقة في استعماله لسلطاته كمالك، ولكن لكي نضمن أنها أبرمت فعلاً قبل الحجز، وأن المدين لم يتحايل إضراراً بالدائنين، بإبرام عقود في حقيقتها لاحقة على الحجز بتاريخ سابقة عليه⁴، اشترط المشرع أن تكون ثابتة التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز، عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93⁵.

¹ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 169.

² - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 235.

³ - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 591.

⁴ - دويدار طلعت، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 714.

* أنظر المادة 01/731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14، ص 04.

02- عقود الإيجار المبرمة بعد الحجز :

عقود الإيجار المبرمة بعد الحجز، لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز، لكن يجوز للمدين المحجوز عليه الحصول على أمر على عريضة يرخص له بإيجار العقارات أو الحقوق العينية العقارية إذا كان ذلك يزيد من إيرادات العقار، وليست لها مضرة على مصالح الأطراف، ولا يمكن الإخلال بأحكام عقود الإيجار الواجبة الشهر¹.

ثالثاً: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار:

وفقاً لنص المادة 732 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه تلحق بالعقار المحجوز ثماره وإيراداته عن المدة التالية لتسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، إذ أنها تصبح جزء من العقار وتأخذ حكمه، حيث تعتبر محجوزة بقوة القانون، أي بمجرد إجراء الحجز على العقار الذي ينتجها دون حاجة لأي إجراء آخر.

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

ويشمل الإلحاق غلة العقار الطبيعية والمدنية كالأجرة والمحصولات الزراعية، وإنتاج المناجم والمحاجر²، والحكمة من إلحاق الثمار بالعقار، هي أن يتوافر للدائنين أكبر مبلغ ممكن هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه لو تركت الثمار للمدين دون اعتبارها محجوزة، فإنه سوف يسعى إلى إطالة الإجراءات ليتمتع بالثمار قبل أن يفقد العقار، ولذلك فإن إلحاق الثمار بالعقار يؤدي إلى عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ، ومن ناحية ثالثة فإن إلحاق الثمار بالعقار يؤدي إلى دفع ما يعود على الدائن الممتاز من ضرر بسبب طول مدة إجراءات التنفيذ، فلا يعمل الدائن المباشر للإجراءات إن كان دائماً عادياً على إطالة هذه المدة ومسائل فرعية تؤخر سير التنفيذ، من أجل الإفادة من اقتسام ثمار العقار بين جميع الدائنين بدون تمييز الدائنين الممتازين منهم ، والواقع أن حجز الثمار عن طريق إلحاقها بالعقار، هو حجز له طبيعته الخاصة، وهذه الطبيعة تتضح لنا من النواحي الآتية:

✓ فهذا الحجز يتم بإجراءات التنفيذ العقاري، رغم أنه يقع على منقولات وهي الثمار، وقد كان الواجب إتباع طريق حجز المنقول عند الحجز على الثمار المادية الموجودة في العين، أو حجز ما للمدين لدى الغير عند الحجز على الثمار المجنية أي أجرة العقار إذا كان مؤجراً، ولكن المشرع اعفى الدائن الذي يتخذ إجراءات التنفيذ العقاري من إتباع إجراءات حجز المنقول أو حجز ما للمدين لدى الغير، واعتبر الثمار المحجوزة مع العقار، كنتيجة لإجراءات التنفيذ العقاري.

✓ أن هذا الحجز ينصب بطبيعته على أموال مستقبلية، لأنه ينصب على الثمار التي تستحق بعد تسجيل أمر الحجز.

¹ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق، ص235.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي ، المرجع السابق، ص171.

- ✓ أن هذا النوع من الحجز هو حجز عام، لأنه يشمل جميع الثمار التي تستحق بعد تسجيل أمر الحجز، مع أن القاعدة في الحجز هي تحديد المال المحجوز وتعيينه بدقة.
- ✓ أن الحجز الواقع على الثمار نتيجة لإحاقها بالعقار لا يعقبه بيع لهذه الثمار بالمزاد العلني بمعرفة الدائن الحاجز، بل تترك الثمار للمدين نفسه ليتولى بيعها دون إجراءات ودون مزايمة، ولكنه يعتبر مسؤولاً عن قيمتها في مواجهة الدائنين الحاجزين¹.

المطلب الثاني: دعوى الاستحقاق الفرعية:

تعد هذه الدعوى من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، فضلاً لما زُوِّد به أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعات في التنفيذ، كالأشكالات والاعتراضات على قائمة شروط البيع². وفي الواقع فإن دعوى استحقاق العقار الفرعية تقابل دعوى استرداد المنقولات المحجوزة المنصوص عليها في المادة 716 و مايليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما نظمّ المشرع أحكام دعوى استحقاق العقار الفرعية في المادتين 772 و 773 من القانون نفسه. وللتعرف على هذه الدعوى، ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين: نتعرض في الفرع الأول إلى ماهية دعوى الاستحقاق، ونتطرق في الفرع الثاني إلى الآثار المترتبة عليها.

الفرع الأول: ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية:

سيتم دراسة هذا الفرع ضمن عدة عناصر، نخصص العنصر الأول لمفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية، والثاني نخصصه لشروطها، والعنصر الثالث لإجراءات رفعها.

أولاً: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية:

حتى يتم الإلمام بمفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية، لابد من التطرق لتعريفها، ثم مقارنتها بدعوى الاسترداد، ثم التطرق لأطرافها.

أ- تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية:

هي دعوى موضوعية يرفعها شخص من غير الأطراف، يدّعي ملكية العقار المحجوز أو جزء منه، ويطلب فيها الحكم بملكيته وبطلان الحجز الموقع عليه³. كما عرّفت أيضاً على أنها: "الدعوى التي يرفعها شخص من الغير إلى محكمة الموضوع المختصة، مدعياً ملكية العقار الذي وقع حجزه ولم ينهي إجراءات المزايمة النهائية الأخيرة طالب رفع الحجز"¹.

¹ - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 156 و 157.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 329.

³ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 497.

وهناك من عرفها بأنها "المنازعة الموضوعية في التنفيذ التي يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بديء التنفيذ عليه وقبل تمامه، ويطلب فيها تقرير ملكية على العقار المحجوز كله أو بعضه وبطلان إجراءات الحجز"².

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم ينظم أحكام دعوى استحقاق العقار الفرعية في قانون الإجراءات المدنية، حيث كان هناك فراغ قانوني تمّ سدّه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي. والغاية التشريعية من إيداع هذه الدعوى هو من أجل تحقيق التوازن بين أمرين:

- ✓ مراعاة مصلحة الغير فلا يترك بدون حماية حتى تنتهي إجراءات التنفيذ.
- ✓ حماية إجراءات التنفيذ، وذلك بعدم تركها معلقة، ولو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها³.

وتوصف هذه الدعوى بأنها "دعوى فرعية" لأنها متفرعة عن التنفيذ، ولو لم تكن متفرعة عن التنفيذ لسميت في هذه الحالة دعوى استحقاق الملكية العادية أي الأصلية⁴، كما أنها ليست اعتراض على إجراءات الحجز أو المطالبة بوقف البيع فحسب، بل هي مطالبة باستعادة حق عيني عقاري⁵.

ب- مقارنة دعوى الاستحقاق بدعوى الإسترداد:

يتضح الاختلاف بين الدعويين فيما يلي:

- تتعلق دعوى الاسترداد بالمنقولات ، في حين أن دعوى الاستحقاق الفرعية تتعلق بالعقارات .
- يترتب على رفع دعوى الاسترداد وقف التنفيذ بقوة القانون ، ولا يترتب ذلك على رفع دعوى الاستحقاق الفرعية.
- يتم وقف الإجراء بقوة القانون في دعوى الاسترداد ، بينما يتم الوقف بحكم المحكمة في دعوى الاستحقاق الفرعية.
- يوجب القانون في دعوى الاسترداد اختصاص جميع الحاجزين أو المتدخلين في الحجز، بينما لا يوجب ذلك في دعوى الاستحقاق الفرعية.
- يجيز القانون صراحة بالاستمرار في التنفيذ على الرغم من إقامة دعوى الاسترداد ، بينما لا ينص على ذلك بالسنة لدعوى الاستحقاق الفرعية ولا يمنح القاضي هذه السلطة التقديرية¹.

¹ - برادة الطيب، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيقية، رسالة لنيل دبلوم دراسات عليا في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، بدار البيضاء، 1987، ص350.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص329.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص329.

⁴ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص86.

⁵ - بريارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ في المسائل المدنية ، المرجع السابق، ص345.

ج- أطراف الدعوى:

إن دعوى استحقاق العقار الفرعية كباقي الدعاوى تتطلب طرفين فيها مدعي ومدعى عليه.

1- المدعى في الدعوى:

لا ترفع إلا من "الغير"، ليس طرفاً في إجراءات التنفيذ أي الغير مدعي ملكية العقار المحجوز، أما بالنسبة للشخص الذي كان طرفاً في الإجراءات فيكون له مسلك آخر ووحيد هو الاعتراض على قائمة شروط البيع.

و لكن قد يحدث بأن يجمع الشخص بين صفتين بحيث يكون طرفاً في التنفيذ بصفة و غيراً بصفة ثانية، كما لو حجز على شخص صفته ولياً على ابنه و هو يدعي ملكية العقار بصفته الشخصية ، أو حجز عليه بصفته وارثاً وهو يدعي ملكية العقار بصفته الشخصية، ففي مثل هذه الحالة يجوز للشخص بناءً على صفته الثانية أي بصفته غيراً أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية .

2- المدعى عليه في الدعوى:

أما بالنسبة للمدعى عليهم فقد نصت المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصام كل

من:

✓ الدائن الحائز مباشر الإجراءات.

✓ المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني.

✓ وبحضور المحضر القضائي المكلف بملف التنفيذ.

وقد خرج المشرع في هذه المسألة عن القاعدة العامة التي تقرر أن المدعي في أية دعوى الحرية التامة في أن يختصم من يشاء ويغفل من يشاء، إلا أن لهذه القاعدة استثناءات يوجب فيها المشرع في بعض الدعاوى اختصام أشخاص معينين ومنها دعوى الاستحقاق².

وقد ثار خلاف فقهي حول الجزاء المترتب على عدم اختصام الأشخاص الذين سبق ذكرهم ، حيث هناك رأي يقول بأنه يجب التصريح بعدم قبول الدعوى، و رأي آخر وهو الرأي الراجع يرى بأن الدعوى تكون مقبولة وصحيحة ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من لم يختصم فيه، وذلك تطبيقاً لقاعدة نسبة الأحكام³.

ثانياً: شروط دعوى استحقاق العقار الفرعية:

يتضح من خلال التعاريف السابقة للدعوى استحقاق العقار الفرعية، بأنه لكي تعتبر كذلك يجب

توافر الشروط التالية:

¹ - كبرياج آمال، الحجز العقاري ، المرجع السابق، ص41.

² - جميعي عبد الباسط والفزاريي آمال، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1990، ص201.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص330 و 331.

أ- أن ترفع الدعوى من الغير:

الغير هنا هو الشخص الذي لا يعتبر طرفاً في إجراءات التنفيذ على العقار، لأن الأشخاص الذين هم أطراف في التنفيذ لهم الحق في إيداع طلباتهم وملاحظاتهم بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع، حيث إذا لم تتوفر هذه الصفة لا يكون له حق رفع الدعوى.

ب- أن ترفع بعد البدء في التنفيذ على العقار وقبل البيع:

أي ترفع بعد استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين ومن في حكمه، وإذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو بعد انتهاء هذه الإجراءات، تصبح هذه الدعوى دعوى استحقاق أصلية أي دعوى ملكية عادية¹.

ج- يجب أن تؤسس هذه الدعوى على استحقاق العقار محل الحجز:

أي أن يطلب فيها المدعي ملكية العقار المحجوز²، هذا الطلب قد يكون لكامل العقار أو لجزء منه، وقد يكون لأحد العقارات المحجوزة دون العقارات الأخرى.

ويكون موضوع الدعوى هو الملكية، ولا يجوز لرافعها أن يطلب تقرير حق آخر غير حق الملكية كحق الانتفاع أو الارتفاق، لأن المطالبة بهذه الحقوق لا يمنع من التنفيذ على العقار، ويكون لأي صاحب حق من هذه الحقوق أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع، لكن إذا كانت إجراءات التنفيذ منسوبة على الانتفاع وحده دون الملكية هنا لصاحب هذا الحق أن يرفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بهذا الحق³.

د- أن يطلب المدعي في الدعوى - إضافة إلى طلب ملكية العقار - إبطال إجراءات التنفيذ على العقار المطالب بملكيته:

أي وجوب أن تتضمن هذه الدعوى مطالبة المدعي ملكية العقار محل التنفيذ، وبطلان الحجز الموقع عليه⁴، فإذا طلب المدعي استحقاق ملكية العقار دون أن يطلب فيها إبطال إجراءات التنفيذ على العقار فلا تكون هذه الدعوى دعوى استحقاق فرعية، بل تصبح دعوى استحقاق أصلية⁵، أي بأن ترفع فحسب دون طلب بطلان الإجراءات فلا تكون الدعوى دعوى استحقاق فرعية ولا يترتب عليها آثار.

أما في حالة تنازل صاحب الدعوى عنها أو زوالها لأي سبب فإنه لا يصبح هناك محل لبطلانها فتتحول الدعوى إلى دعوى استحقاق أصلية.

ثالثاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق العقار الفرعية:

يجب أن يراعى في دعوى الاستحقاق الفرعية الإجراءات التالية :

¹ - خلاصي أحمد، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، الجزائر، منشورات عشاش، 2003، ص521.

² - خليل أحمد، التنفيذ الجبري، دون بلد النشر، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006، ص442.

³ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص88.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص330.

⁵ - مليجي أحمد، التنفيذ، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994، ص945 و 946.

أ- انعقاد الخصومة:

من خلال نص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نستنتج أنه يتم رفع هذه الدعوى عن طريق طلب (دعوى استعجاليه) ، هذه الأخيرة يجب أن تتوافر فيها الشروط السابقة الذكر لاعتبارها كذلك، وهذه الدعوى يجب أن ترفع وفقاً للإجراءات العادية المعتادة لرفع الدعاوى، فضلاً عن ذلك فقد استوجب القانون مراعاة مايلي¹:

- ✓ أن ترفع الدعوى بموجب عريضة افتتاحية للدعوى تودع لدى كتابة ضبط محكمة التنفيذ.
- ✓ ويتم تبليغ الخصوم لهذه الدعوى وفقاً لما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- ✓ أن يودع المدعي لدى كتابة ضبط المحكمة ، قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى مبلغاً للوفاء بالمصاريف التي تلزم لإعادة الإعلان عن البيع بعد أن يحكم بوقفه ، والغرض من الإيداع هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ وضمان جدية هذه الدعوى.

ب- المحكمة المختصة:

بالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعوى التي تفصل فيها الملكية واستحقاقها ومناقشة أدلة وسندات إثباتها، إلا أن المشرع أسند الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال، من أجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ².

ج- الآجال القانونية للفصل في الدعوى:

أوجبت المادة 02/772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على رئيس المحكمة الفصل في الدعوى في أجل لا يتعدى ثلاثون يوماً من تاريخ تسجيل الدعوى.

الفرع الثاني: آثار دعوى استحقاق العقار الفرعية:

سبق أن بيّنا بأن دعوى الاستحقاق الفرعية هي دعوى قضائية كباقي الدعاوى التي ترفع أمام القضاء، وبالتالي متى توافرت على الشروط السابقة الذكر واستوفت الإجراءات المطلوبة، فإنه يترتب على رفعها وقف بيع العقار المحجوز.

كما أن القاعدة العامة في أي دعوى ترفع أمام القضاء، أن يقدم المدعي فيها الأدلة القانونية الكافية لإثبات إدعاءاته، فإذا قدم أدلة ومستندات قانونية، فالمحكمة تستجيب لطلبه وتحكم لفائدته، وإذا لم يقدم أدلة كافية على إدعاءاته أو كانت غير قانونية، ترفض المحكمة طلبه لعدم التأسيس، لذا سنقسم هذا الفرع إلى عنصرين: نتناول في العنصر الأول الإثبات في دعوى الاستحقاق العقار الفرعية، ونخصص العنصر الثاني للحكم في هذه الدعوى.

¹ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص499.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص331.

أولاً: الإثبات في دعوى الاستحقاق العقاري الفرعية:

يكون عبء الإثبات على عاتق المدعي، وهذا طبقاً للمبدأ الذي قرره المادة 323 من القانون المدني "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه"، لذا فإن عبء الإثبات في دعوى استحقاق العقار الفرعية يقع على المدعي إذا كان العقار في حيازة المدين¹ (المحجوز عليه). أما إذا كان العقار في حيازة المدعي (رافع الدعوى)، ففي هذه الحالة يقع عبء الإثبات على عاتق المدين والدائن الحائز، لأنه وكما هو مقرر في قواعد الإثبات من يدعي خلاف الظاهر فعلية إثبات ذلك²، لذا فعلى المدين أو الدائن الحائز نفي ما يدعيه المدعي وذلك بإثبات ملكيتهم للعقار المحجوز.

ثانياً: الحكم في الدعوى:

متى توافرت الشروط السابق ذكرها، و تحقق منها القاضي، وجب أن يفصل في الدعوى بموجب حكم يقضي فيه بوقف التنفيذ مؤقتاً، أو باستمراره مؤقتاً، وذلك وفقاً لما قدم إليه من أوجه دفاع، وإذا حكم برفض وقف التنفيذ، فإن حكمه يقبل الاستئناف.

أ- الحكم بوقف البيع:

يشترط لكي تقضي المحكمة بالوقف مايلي:

- ✓ أن تكون الدعوى قد رفعت بالطريق الصحيح.
- ✓ أن يكون المدعي زود على المبلغ الذي يجب عليه إيداعه لدى خزانة المحكمة.
- ✓ أن يكون المدعي قد اختصم الأشخاص الذين يجب اختصاصهم في الدعوى.
- ✓ أن تشمل صحيفة الدعوى على بيان المستندات لأدلة الملكية العقارية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى.

✓ أن يطلب المدعي وقف إجراءات البيع.

و يجب على القاضي أن يحكم في أول الجلسة لهذه الدعوى بوقف البيع مؤقتاً إلى حين الفصل فيه،

ولا يمنع الحكم بوقف البيع باتخاذ الإجراءات القضائية والتحفيزية كتعيين حارس قضائي على العقار المحجوز، بشرط ألا تنتافي هذه الإجراءات مع بقاء الحجز، فإذا حكمت المحكمة بقبول الدعوى فإنها تقضي باستحقاق العقار للمدعي وبطلان إجراءات التنفيذ مع إلغاء كل ما تم منها، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصمين في الدعوى³.

وعليه فإن المحكمة المختصة المطروح عليها إجراءات التنفيذ على العقار تفصل في دعوى استحقاق العقار الفرعية المطروحة عليها، طبقاً للقواعد العامة المقررة لإصدار الأحكام، فإذا تبين لها أن هذه الدعوى

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص92.

² - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص501.

³ - كبرياج أمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص43.

مؤسسة قانوناً حكمت باستحقاق العقار المحجوز للمدعي وفي نفس الوقت تحكم بإبطال جميع إجراءات التنفيذ المنصبة على هذا العقار.

وإذا حكمت المحكمة باستحقاق جزء من العقار المحجوز لفائدة المدعي ، فعليها أن تحكم بإبطال إجراءات الحجز المتعلقة بهذا الجزء من العقار المحجوز، وتستمر الإجراءات بالنسبة للجزء الآخر طبقاً لنص المادة 773 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ب- الحكم باستمرار إجراءات البيع:

متى تتم وقف إجراءات البيع بحكم فإنه يستلزم للاستمرار فيها صدور حكم جديد يقرر هذا الاستمرار، وعليه فصدور هذا الأخير يترتب عليه زوال الخصومة دون الفصل في موضوع الدعوى (دعوى الملكية) ، كما أن حكم الوقف لا يزول بالتبعية ، ذلك لأن الحكم الوقتي الذي صدر بوقف إجراءات البيع مازالت الظروف التي أدت إليه قائمة ، لأنه لم يفصل في موضوع الملكية المتنازع عليه بحكم صادر في الموضوع بعد ، وبالتالي تعين استصدار حكم وقتي جديد يقضي بالاستمرار في التنفيذ حتى يمكن الاستمرار في التنفيذ.

هذا ومن الناحية العملية يستحسن عند التمسك بانقضاء الخصومة دون الحكم في موضوعها بصدور دعوى الاستحقاق الفرعية ، أن يحصل أيضاً التمسك باستئناف الإجراءات الخاصة بالبيع تبعاً لذلك ، ومع ذلك فإذا كان طلب الوقف ليس وارداً بصفة مستقلة عن دعوى الاستحقاق الفرعية وإنما كان منفرعاً عنها ولم يقدم بالصورة المنصوص عليها، فعندئذ فقط يزول الوقف بالتبعية لانقضاء الخصومة المتقدمة دون الحكم في موضوعها²

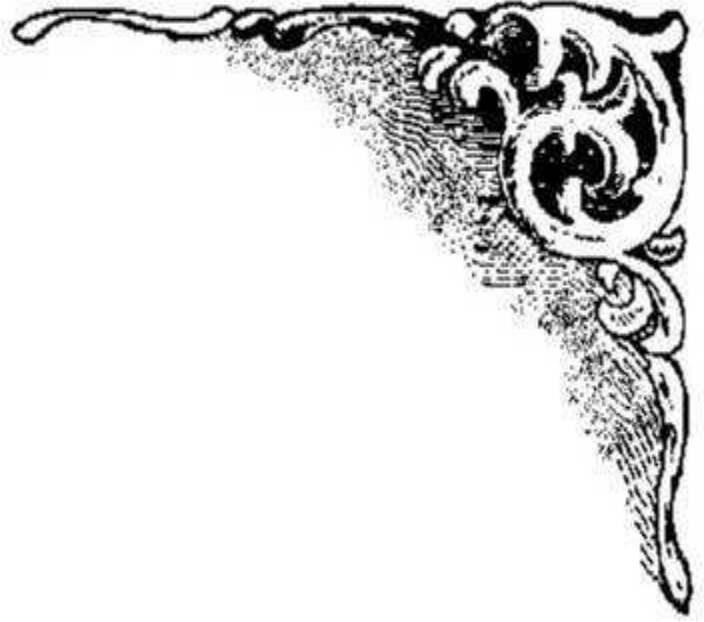
كذلك في حالة عدم تقديم المدعي لما يثبت ادعائه بالطرق المقررة قانوناً لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة الجالس للفصل في القضايا الاستعجالية يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس، وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق³.

والحكم الصادر في دعوى استحقاق العقار الفرعية باعتباره حكماً فاصلاً في الموضوع، قابل للاستئناف فيه طبقاً للقواعد العامة.

¹ - مليجي أحمد، التنفيذ ، المرجع السابق، ص952.

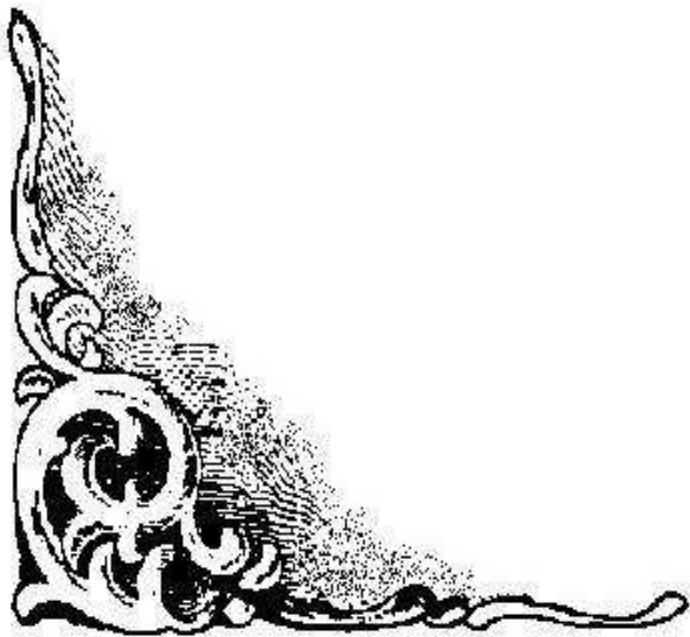
² - عمر نبيل إسماعيل ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2000، ص451.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص331 و 332.



الفصل الثاني :

النظام الإجرائي للبيع العقاري



بعد توقيع الحجز على العقار نهائياً ووضعه تحت يد القضاء ، تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز، وذلك ببيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، وهي مرحلة تنطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات إعداد العقار للبيع ، حيث يتم من خلالها التحضير لبيع العقار، وذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى كتابة ضبط المحكمة المختصة، ثم إنذار أصحاب الشأن بالإطلاع على هذه القائمة، قصد إبداء ملاحظاتهم أو تقديم اعتراضاتهم عليها، ثم يتم بعدها تحديد جلسة لبيع العقار التي يعلن عنها فيما بعد. و عند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار، والفصل في جميع المنازعات التي تثور بشأن القائمة، وبعد تحديد يوم البيع ومكانه، تبدأ مرحلة جديدة، وهي مرحلة بيع العقار التي تبدأ بإجراء المزيدة وتختتم برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، حيث يصدر حكم بذلك، هذا الأخير يرتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد، وفي الأخير ما ينتج عن بيع العقار من ثمن، فإن حق الدائنين في التنفيذ يتحول إلى هذا الثمن ليتم توزيعه بينهم توزيعاً مباشراً إذا توافرت حالاته ، أو عن طريق التسوية الودية، وإن لم يتم الإتفاق على كيفية التوزيع، يتم اللجوء للتسوية القضائية.

و على هذا الأساس، نقسم هذا الفصل إلى مبحثين ، نتناول في المبحث الأول للإجراءات التمهيديّة لبيع العقار، ونتناول في المبحث الثاني لإجراءات بيع العقار.

المبحث الأول: التمهيد لبيع العقار:

نظمت المواد من 737 إلى 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كيفية إعداد العقار للبيع، حيث في حالة عدم استجابة المدين للتنفيذ بالطرق الودية، يقوم المكلف بالتنفيذ بتحرير قائمة تحتوي على شروط البيع، ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة خلال الشهر الموالي لتسجيل الحجز، ثم تبليغها لذوي الشأن، وذلك لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض عليها، وبعد الانتهاء من هذا الإجراء يتم بعده تحديد جلسة المزايمة، التي يعلن عنها فيما بعد.

وبناءً على ما تقدم، تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول لشروط البيع، وندرس في المطلب الثاني التحضير لجلسة المزايمة.

المطلب الأول: شروط البيع:

نصت على هذه المرحلة المادة 01/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والتي تتم بسلسلة من الإجراءات، القصد منها التحضير لبيع العقار، حيث يتم من خلالها إعداد قائمة شروط البيع، وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة، ثم الإنذار بهذا الإيداع لكل صاحب شأن عملاً بنص المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة، التي يفصل فيها في جلسة الاعتراضات.

وبناءً على ما سبق سنقسم الدراسة في هذا المطلب إلى ثلاث فروع، نتناول في الفرع الأول لمفهوم قائمة شروط البيع، وندرس في الفرع الثاني إيداع القائمة وتبليغها، وفي الفرع الثالث نتطرق إلى الاعتراض على القائمة.

الفرع الأول: مفهوم القائمة:

طبقاً لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال الشهر التالي لتقييد الحجز في المحافظة العقارية، فإن القائم بالتنفيذ يقوم بتحرير قائمة شروط البيع، ويودعها لدى أمانة ضبط المحكمة، هذه القائمة تكون في شكل محدد، إذ تشتمل على مجموعة من البيانات، كما ترفق بمستندات، يؤدي تخلفها إلى إمكانية إبطال القائمة.

لذا ستكون دراستنا في هذا الفرع على عنصرين، نتناول في العنصر الأول لتعريف قائمة شروط البيع وطبيعتها، ونخصص العنصر الثاني لشكل القائمة.

أولاً: تعريفها وطبيعتها:

نتطرق لتعريف القائمة أولاً، ثم نبين طبيعتها ثانياً.

أ- تعريفها:

قائمة شروط البيع هي "ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل بالعقار المطلوب بيعه¹ يحررها المحضر القضائي بناءً على طلب صاحب المصلحة من التنفيذ".

وعرفت أيضاً بأنها: "محرر متضمن بيانات محددة، ومشمول على مرفقات معينة²، يودعها المحضر القضائي على صورة محضر" كما عرفت أيضاً بأنها "لائحة يضعها مأمور التنفيذ (المحضر القضائي) بناءً على طلب الحاجز"³.

كذلك عرفت بأنها: "عبارة عن دفتر لشروط بيع العقار المحجوز، وهذا الدفتر يعد ورقة من أوراق التنفيذ الجبري، يتضمن بيانات أساسية تخص العقار المحجوز، ويتضمن شروطاً تتعلق ببيع هذا العقار بالمزاد العلني، كما أن هذه القائمة تكون مرفقة بمسندات ومرفقات، ويتم إعداد وتحرير هذه القائمة من الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي"⁴.

ب- طبيعتها:

حسب رأي فقهي حديث في فرنسا، فإن قائمة شروط البيع تختلف من حيث طبيعتها قبل جلسة الاعتراض عليها وبعدها⁵، فقبل الجلسة تعتبر مشروعاً لعقد يقدم من جانب واحد، أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة عليها، تعد عملاً نهائياً مشكلاً لشرعية الأطراف المشتركين في المزاد.

وقد قضت محكمة النقض الفرنسية في هذا المعنى، ونفت محكمة النقض المصرية عن قائمة شروط البيع وصف صحيفة الدعوى، وبالتالي لم توجب توقيع محام عليها، وعليه فإن القائمة لا تعد بداية لخصومة أمام القضاء⁶.

ثانياً: شكل القائمة:

تحرر قائمة شروط البيع من طرف المحضر القضائي القائم بالتنفيذ في شكل محضر، يحتوي على بيانات ويرفق بمسندات، لذا ستكون دراستنا على النحو التالي:

¹ - عمر نبيل إسماعيل ، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996، ص391.

² - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1994، ص427.

³ - خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري، بيروت، الدار الجامعية، 1994، ص 439.

⁴ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص54.

⁵ - كريباج أمال، الحجز العقاري ، المرجع السابق، ص21.

⁶ - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص467.

أ- بيانات القائمة:

إن قائمة شروط البيع تتضمن بيانات أساسية وشروط، يتم على أساسها بيع العقار المحجوز، فهذه البيانات القصد منها تقديم توضيحات لذوي الشأن، وأصحاب المصلحة في التنفيذ على العقار كالمدين والحاجز والكفيل العيني، وكذلك لكل شخص له رغبة في الدخول إلى المزاد بغرض شراء العقار المحجوز¹. وعملا بنص المادة 02/737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات الآتية:

- 1- إسم ولقب كل من الدائنين المقيد، والحاجز، والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم².
 - 2- بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه، ومبلغ الدين، وهو من البيانات اللازمة في أية ورقة من أوراق التنفيذ، مخصصة لإبلاغها للغير، حتى يتسنى له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز³.
 - 3- أمر الحجز وتاريخ تبليغه وقيدته، وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد⁴.
 - 4- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه، حدوده، نوعه، مشتملاته، مساحته، رقم القطعة، وإسمها مفرزا أو مشاعا، وإذا كان بناية يعين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات⁵.
- شروط البيع وهي الشروط التي يضعها الدائن مباشر الإجراءات، ويُعرض بيع العقار على أساسها، ويكتسب الراسي عليه المزاد ملكية العقار طبقا لها⁶، مادامت شروطاً قانونية (غيرمخالفة للنظام العام والآداب العامة).

5- بيان المصاريف والثلث الأساسي: الدائن الحاجز هو الذي يحدد الثلث الأساسي الذي تبدأ به المزايدة، لكن هذا التحديد ليس مطلقاً⁷ وإنما يجب أن يتم وفقاً لما نصت عليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يحدد من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة، بناءً على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعابه بأمانة الضبط، وحتى لا تطول المدة أكثر يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة ضبط المحكمة خلال الأجل الذي يحدده رئيس

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص59.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص194.

³ - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص468.

⁴ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص237.

⁵ - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص600.

⁶ - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص06.

⁷ - التحويوي محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2001، ص04.

المحكمة، على ألا يتجاوز هذا الأجل في كل الأحوال عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه، وإلا استبدل بخبير آخر¹.

6- تجزئة العقار إلى صفقات إذا كان لذلك فائدة، كأن تكون قيمته كبيرة لدرجة تقلل من فرص شرائه، مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة²، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وما تجدر الإشارة إليه أن الوحدات الاقتصادية لا يجوز تجزئتها.

7- تحديد الشخص الذي يشغل العقار، وصفته، وسبب الشغل أو أنه شاغر³.

8- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع⁴.

ب- مرفقات القائمة:

نصت المادة 738 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أن ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

1- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.

2- نسخة من أمر الحجز.

3- نسخة من محضر التبليغ الرسمي للمحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.

4- شهادة عقارية تتضمن القيود التي حصلت إلى غاية تاريخ الحجز (شهادة من مكتب الشهر العقاري التابع له العقار).

5- مستخرج من الضريبة العقارية، الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار⁵.
العقار⁵.

وإذا كان العقار غير مشهر، يرفق بالإضافة إلى المستندات السابقة بمستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار محل طلب الحجز⁶.

ج- جزاء تخلف بيانات القائمة:

1 - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي ، المرجع السابق، ص194.

2 - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ ، المرجع السابق، ص411.

3 - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، المرجع السابق، ص238.

4 - GOOGLE، منتدى الشروق، الحجز، <http://montada.echoroukonline.com> ، الإثنين 2014/02/24 ، الساعة 20:00 ، ص 17.

5 - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي ، المرجع السابق، ص195.

6 - المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إن جزاء تخلف أو نقص بيانات قائمة شروط البيع هو البطلان المنصوص عليه في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي تكون قابلة للإبطال بناءً على طلب كل ذي مصلحة، خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات، وإلا سقط حقه، وعند إلغائها (القائمة) يعاد تجديدها على نفقة المحضر القضائي¹.

الفرع الثاني: إيداع القائمة:

يقصد بإيداع قائمة شروط البيع، الإجراءات التي يقوم بموجبها المحضر القضائي بوضع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولدراسة هذا الإجراء بشكل مفصل قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى عنصرين، نتناول في العنصر الأول لميعاد إيداع القائمة، وفي الثاني لـ التبليغ الرسمي للقائمة.

أولاً: ميعاد الإيداع:

يتضح من نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أن المكلف بإيداع القائمة ومرفقاتها هو المحضر القضائي، الذي يقوم بتحرير هذه القائمة وذلك في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال مدة معينة، حددها القانون بثلاثين (30) يوماً يبدأ حسابها من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، ثم تودع مع مرفقاتها لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز، وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة، تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات²، ثم يؤشر بعد ذلك رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع، ويحدد فيه جلسة الاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما³، إلا أن تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد، قد يتم تحديدها لاحقاً بموجب أمر على عريضة بناءً على طلب المحضر القضائي أو أي دائن⁴ طرفاً في الحجز، أو يصدر الأمر مباشرة من رئيس المحكمة، ويكون ذلك بعد الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت، وهذا ما نصت عليه المادة 01/747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: التبليغ الرسمي للقائمة:

¹ - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص 06.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 195.

³ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 238.

⁴ - تنص المادة 01/747 من ق.إ.م.إ على أنه "إذا لم يتم التحديد المسبق لجلسة بيع بالمزاد العلني، بموجب أمر على عريضة بطلب من المحضر القضائي أو من طرف أي دائن في الحجز، يصدر الأمر من رئيس المحكمة بعد التأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة..."

نتطرق أولاً لبيانات محضر التبليغ، ثم نشير للأشخاص الواجب تبليغهم وفي الأخير ندرس الإعلان العام عن الإيداع.

أ- بيانات محضر تبليغ القائمة:

متى قام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع والتأشير عليها¹، تعيّن عليه وجوباً تبليغها رسمياً إلى كل من يهّم الأمر، حتى يتمكنوا من إبداء ما لديهم من ملاحظات أو أوجه بطلان عند الاعتراض عليها²، وذلك خلال خمسة عشرة (15) يوماً التالية للإيداع، ويكون ذلك بموجب ورقة من أوراق المحضرين تسمى "محضر تبليغ قائمة شروط البيع"، تشتمل فضلاً عن البيانات العامة، بيانات خاصة³ نصت عليها المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و تتمثل في الآتي:

- 1- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- 2- تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال.
- 3- بيان الثمن الأساسي المحدد جملةً أو لكل جزء.
- 4- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.
- 5- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة، وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

ب- الأشخاص الواجب تبليغهم:

بعد تحرير المحضر، أوجب المشرع تبليغه تبليغاً خاصاً إلى مجموعة من الأشخاص، حددتهم المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم:

- 1- المدين المحجوز عليه.
- 2- الكفيل العيني أو الحاجز للعقار أو الحق العيني العقاري.
- 3- المالكين للعقار أو الحق العيني مشاعاً.
- 4- الدائنين المقيدون كل بمفرده.
- 5- بائع العقار أو مقرض ثمنها والشريك القاسم أو المقايض به في حالة وجوده.

¹ - عمر نبيل إسماعيل ، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص395.

² - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص478.

³ - التحويوي محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري ، المرجع السابق، ص12.

وفي حالة الوفاة يكون التبليغ للورثة بصفة جماعية، دون تحديد لأسمائهم وصفاتهم في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطناً معروفاً ففي موطن المتوفى. ويلاحظ أن إغفال تبليغ أحد هؤلاء لا يترتب البطلان، وإنما لا يجوز الاحتجاج في مواجهتهم بإجراءات التنفيذ¹.

ج- الإعلان العام عن إيداع القائمة:

بجانب الإعلان عن طريق إخبار أصحاب الشأن، أوجب المشرع كذلك على المحضر القضائي، القيام بإعلان عام بالنشر والتعليق، خلال الثمانية (08) أيام التالية كآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، ويحصل النشر في جريدة يومية وطنية، والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، وذلك حتى يتمكن كل ذي مصلحة من الإطلاع على القائمة والاعتراض عليها في الوقت المناسب²، وقد نظم المشرع هذا الإعلان بموجب المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثالث: الاعتراض على القائمة:

خصص المشرع الجزائري وسيلة إجرائية هامة، القصد منها تصفية جميع المنازعات التنفيذية المتعلقة بالعقار، قبل الشروع في نزع ملكية عقار المدين وبيعه بالمزاد العلني، هذه الوسيلة هي "الاعتراض على قائمة شروط البيع"، التي نظمها القانون في المادة 01/742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وعليه سنتناول هذا الفرع في عدة عناصر، ندرس في العنصر الأول مفهوم الاعتراض، وفي الثاني موضوعه، وفي الأخير إجراءاته.

أولاً: مفهوم الاعتراض:

للإلمام بمفهوم الاعتراض على قائمة شروط البيع، لابد من التطرق لتعريفه أولاً، ثم بيان تكييفه القانوني ثانياً.

أ- تعريف الاعتراض:

يعرّف الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه: "المنازعة الفرعية التي يبدي بها ذوي الشأن ملاحظاتهم على شروط البيع وأوجه البطلان، التي ينازعون بها في صحة التنفيذ"³. ويعرف أيضاً بأنه: "منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، يتم بموجبها التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ لعيب شكلي إجرائي أو موضوعي، أو تعديل شروط البيع الواردة على القائمة"⁴.

¹ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص197.

² - أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص280.

³ - شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، مذكرة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية فلسطين، كلية الدراسات العليا، فرع قانون خاص، 2013، ص96.

⁴ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص198.

كما عرّف أيضا بأنه: "منازعة موضوعية تتعلق بالتنفيذ على العقار يقدمها ذوي الشأن، وتتعلق بصحة كل من مقدمات التنفيذ، وما تم من إجراءات والشروط المدرجة بالقائمة"¹.
وعرّف كذلك بأنه: "منازعة موضوعية في التنفيذ، يختص بنظرها قاضي التنفيذ، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه مهما كانت قيمتها، وهي لا تقتصر على مجرد ما جاء بالقائمة من شروط، بل قد تمتد لتشمل كل ما يتعلق بإجراءات التنفيذ ومقدماته.

كذلك لا يأخذ الاعتراض صورة واحدة دائما، بل تختلف صورته بحسب موضوعه، فقد يكون أوجه بطلان في الإجراءات أو ملاحظات على شروط البيع، أو طلبات تتعلق بإجراءات التنفيذ"².

ب- التكييف القانوني للاعتراض:

يعتبر الاعتراض على قائمة شروط البيع بأنه خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، لها ميعاد معين وإجراءات محددة قانوناً، ويرى البعض بأن الاعتراض على القائمة هو طريق إجرائي خاص بالتنفيذ على العقار دون سواء من الحجوز التنفيذية الجبرية الأخرى، ويرى البعض الآخر بأن الاعتراض هو مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان، وهو طريق لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ على العقار أو أحد هذه الإجراءات، لعيب قد يتعلق بالشكل أو بالموضوع³.

إن ومن خلال ما سبق ذكره، فإن الاعتراض عبارة عن منازعة موضوعية في التنفيذ، ترفع إلى القضاء باستخدام دعوى قضائية، يتولد منها خصومة من شأنها وقف إجراء التنفيذ، إلى حين الفصل فيها بحكم نهائي غير قابل لأي طعن.

ثانيا: موضوع الاعتراض:

الاعتراضات التي قد تبدي على قائمة شروط البيع، منها ما يتخذ شكل أوجه البطلان، ومنها ما يكون على هيئة ملاحظات، والبعض الآخر يتمثل في طلب وقف بيع العقار.

أ- أوجه البطلان:

ويقصد بها ما شاب الإجراءات السابقة على الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات من عيوب⁴، والبطلان الذي يثار عن طريق الاعتراض قد ينصب على عيب في الأعمال الشكلية (عيب شكلي) في المعاملة التنفيذية أو ما يطلق عليه بـ "إشكالات التنفيذ الوقتية" مثل: الطعن ببطلان مقدمات التنفيذ، إما لعدم

¹ - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 610.

² - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 17.

³ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 74.

⁴ - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 488.

إتمامها أو لعدم إتباع القواعد الإجرائية المتعلقة بأمر الحجز أو تسجيله أو تبليغه،.... إلخ، وقد ينصب على عيب موضوعي أو ما يسمى بـ "إشكالات التنفيذ الموضوعية" مثل: عدم صحة الحق المرتكز عليه التنفيذ¹، كما لو أُجري التنفيذ بموجب محرر موثق مطعون فيه بالتزوير.

هذه الأوجه كلها تثار بطريق الاعتراض، ولا تجوز فيها الدعوى الأصلية، إلا إذا كان الاعتراض يتعلق بعيب في إجراءات لاحقة على جلسة الاعتراض².

ب- الملاحظات:

ويقصد بالملاحظات على شروط البيع، كل إعتراض يوجه إلى قائمة شروط البيع، بهدف حذف الشروط أو إضافة شروط جديدة، أو تعديل القائمة³، ويكون إبدأؤها بدون رفع دعوى⁴. فقد يكون موضوع الملاحظة حذف بعض الشروط التي تكون مخالفة للنظام العام والآداب العامة، كشرط استبعاد بعض الأشخاص من المزايدة بدون وجه حق، أو شرط بيع العقار صفقة واحدة، بينما يكون من المصلحة لأصحاب الشأن أن يباع على صفقات مما يزيد من ثمنه⁵، وقد يتمثل موضوع الملاحظة في طلب إضافة شرط إلى القائمة، كما لو طلب المستأجر الإشارة إلى حقه، حتى لا ينازعه فيه المشتري بعد ذلك⁶، وأخيراً قد تتمثل الملاحظة في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره، كزيادة كزيادة الثمن الأساسي للبيع⁷.

ج- طلبات متعلقة بالتنفيذ:

نص المشرع على حالات معينة يتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض الطلبات، وذلك كإشكال وقتي في التنفيذ، تهدف في مجموعها إلى وقف إجراءات البيع مؤقتاً أو تأجيلها وهي:

- 1 - خليل أحمد، أصول التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 442.
- 2 - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 199.
- 3 - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 611.
- 4 - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 418.
- 5 - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 491.
- 6 - شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، المرجع السابق، ص 104.
- 7 - بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص 07.

- 1- طلب وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة، إذا كانت قيمة العقار الذي تظل الإجراءات مستمرة بالنسبة إليه، تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين¹، وهو ما نصت عليه المادة 743 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2- طلب تأجيل بيع العقار: إذا أثبت المدين أن الإيرادات السنوية لهذا العقار، كافية لسنة واحدة للوفاء بديون جميع الدائنين، عملاً بنص المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².
- 3- طلب وقف التنفيذ لرفع دعوى الفسخ: وتتمثل هذه الحالة في أن بائع العقار محل التنفيذ أو المقايض به، يريد أثناء التنفيذ عليه أن يرفع على المشتري أو المقايض (المدين المحجوز عليه) دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو فرق المقايضة، ففي هذه الحالة تقتضي المادة 745 من قانون المذكور اعلاه، أن ترفع هذه الدعوى بالطرق المعتادة ولكن يجب أن يؤشر ذلك في ذيل قائمة شروط البيع، قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل، وإلا سقط حقه في الاحتجاج بالفسخ على من حكم بإيقاع البيع عليه، وإذا رفعت دعوى الفسخ وأثبت ذلك في ذيل قائمة شروط البيع في الميعاد المشار إليه في المادة السابقة، وقفت إجراءات التنفيذ على العقار³.

ثالثاً: إجراءات الاعتراض وآثاره:

الاعتراض حق إجرائي يمارس من خلال شكل معين، ويرتب آثار إجرائية محددة، فأول ما يثار الحديث عنه بصدده هذا الحق، هو صاحبه، ثم كيفية ممارسته، ثم آثار هذه الممارسة.

أ- صاحب الحق في الاعتراض:

يقدم الاعتراض من قبل أصحاب العلاقة الوارد ذكرهم في المادة 01/742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهم: المدين، والحائز، والكفيل العيني، والدائنون المقيدون، والمالكون على الشبوع إن كان العقار مشاعاً، وبائع العقار أو مقرض ثمنه، أو الشريك المقاسم أو المقايض به في حالة وجوده، وورثتهم من بعدهم⁴.

والاعتراض على القائمة ليس محصوراً على هؤلاء الأشخاص فقط، بل يجوز لكل شخص له صفة ومصلحة قانونية في العقار المحجوز، أن يقدم اعتراضاً على قائمة شروط البيع، كأصحاب الحقوق العينية

¹ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 419.

² - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 200.

³ - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ العقاري، المرجع السابق، ص 494.

⁴ - شاهين دعاء، إشكالات حجز الأصول غير المنقولة والتنفيذ عليها بالبيع وفقاً لقواعد قانون التنفيذ الفلسطيني رقم (23) لسنة 2005، المرجع السابق، ص 98.

الأصلية على العقار، وأصحاب الحقوق الشخصية¹، وهو ما نصت عليه المادة 02/748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إذ يجب عليهم إبداء ملاحظاتهم على القائمة، وأوجه البطلان التي يمكن التمسك بها، وذلك برفع تقرير إلى رئيس المحكمة المختصة قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وهذا طبقاً لنص المادة 01/742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ب- كيفية الاعتراض:

1- ميعاد الاعتراض:

أوجب المشرع في المادة 01/742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تقديم الاعتراض قبل الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل³، وإلا سقط الحق فيه، والسقوط هنا كجزء متعلق بالنظام العام، فيجب على القاضي أن يحكم به من تلقاء نفسه، والهدف من تحديد هذا الميعاد هو أن تتاح الفرصة لكل من يهمه الأمر بأن يطلع على هذه الاعتراضات قبل الجلسة المحددة لنظرها، ومن جهة أخرى تمكين المحكمة من الإطلاع عليها قبل الجلسة، حتى تستطيع الفصل فيها في نفس الجلسة دون تأجيل ذلك⁴.

2- شكل الاعتراض:

الاعتراض على قائمة شروط البيع يكون بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من الأشخاص المذكورين بالمادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي تقدم إلى رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة إختصاصها⁵، باعتباره قاضي الأمور المستعجلة، وبعد التأشير عليها، تسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها، ثم تعقد جلسة الاعتراضات حسب التاريخ والساعة المحددين لها في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، ويفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات، بأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام، أما في الحالة التي لا يقدم فيها أي اعتراض في الجلسة، يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به، ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع.

ج - آثار الاعتراض:

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص75.

² - مرمرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص202.

³ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص422.

⁴ - مرمرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص202.

⁵ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص76.

يترتب على تقديم الاعتراض في ميعاده وبالشكل المحدد، وقف إجراءات التنفيذ حتى يتم الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام نهائية، ويعتبر التاريخ المحدد لجلسة البيع عند إيداع القائمة كأن لم يكن، إذ يحدده القاضي بعد الفصل في جميع الاعتراضات بأحكام واجبة النفاذ. وتتمتع المحكمة بسلطة تقديرية كاملة عند نظر الاعتراض، فلها أن ترفضه أو أن تقبله كلية أو جزء منه، ولها أن تعدل القائمة وفقا لما تقضي به، والحكم الصادر في الاعتراض باعتباره حكما نهائيا، فهو غير قابل للطعن فيه، وهذا طبقا لنص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: التحضير لجلسة المزايمة:

نقصد بالإجراءات السابقة على انعقاد جلسة المزايمة تلك الإجراءات الممهدة لانعقاد جلسة بيع العقار المحجوز، والتي تبدأ بتقديم طلب مكتوب من طرف الدائن مباشر الإجراءات أو أي طرف فيها من بقية الدائنين، وذلك بواسطة المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، إلى المحكمة المختصة، يطلب فيه تحديد جلسة لبيع العقار المحجوز إن لم يكن قد تم تحديدها مسبقاً في قائمة شروط البيع، وبعد أن يتم تحديد تاريخ جلسة البيع، يأتي إجراء آخر يتمثل في قيام المحضر القضائي بإجراءات إعلان البيع والنشر. وبناءً على ما سبق ذكره، نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول تحديد جلسة المزايمة ، ونتعرض في الفرع الثاني إلى إجراءات الإعلان والنشر.

الفرع الأول: تحديد جلسة المزايمة:

بعد أن تتم تصفية جميع الاعتراضات وجميع الإشكالات المتعلقة بالعقار المحجوز في جلسة الاعتراضات على قائمة شروط البيع، تأتي مرحلة بيع العقار المحجوز، وهذه المرحلة تبدأ من يوم تقديم طلب إلى المحكمة المختصة التي تُباشر أمامها إجراءات الحجز على العقار، وهذا من أجل تحديد جلسة لبيع هذا العقار إذا لم يكن قد تم تحديدها في قائمة شروط البيع. لذا سنقسم هذا الفرع إلى عدة عناصر، نتعرض أولاً إلى كيفية تقديم الطلب إلى المحكمة لتحديد جلسة البيع، ونتعرض ثانياً لمكان وزمان إجراء المزايمة.

أولاً: تقديم طلب:

لا يمكن إجراء عملية بيع العقار المحجوز إلا بناءً على طلب مكتوب ، يقدم من ذوي الشأن وأصحاب المصلحة، وهم الدائن الحاجز مباشر الإجراءات أو غيره من الدائنين الحاجزين أو أي دائن أصبح طرفاً في الإجراءات أو المدين أو الحاجز أو الكفيل العيني¹، فلا يجوز للمحكمة أن تقوم من تلقاء نفسها،

¹ - جميعي عبد الباسط و الفرايري آمال، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ، المرجع السابق، ص208.

بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز دون أن يقدم لها طلب في هذا الشأن¹، كما لا يجوز إجراؤه بناءً على طلب من ليس طرفاً في الإجراءات كالدائن غير الحاجز أو صاحب حق قيد على العقار بعد تسجيل أمر الحجز².

وعلى هذا الأساس فإننا نعتقد بأن الطلب المقدم للمحكمة والمتضمن تحديد جلسة لبيع العقار هو طلب إجرائي، يتم من خلاله تحريك إجراءات التنفيذ على العقار، ويجعلها تسير وفقاً لما رسمه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلة اشتراط تقديم الطلب من ذوي الشأن لتحديد جلسة لبيع العقار هو أن عدم تقديمه قد يرجع إلى إتفاق أطراف التنفيذ، كأن يقع صلح بين الأطراف لوقف البيع، أو قد تقع مفاوضات بينهم حول طريقة تسديد الدين، إما على شكل أقساط أو مراحل مثلما هو موجود في واقع الحياة العملية. هذا ويرى جمهور الفقهاء أنه إذا حل البيع ولم يتقدم أي من ذوي الشأن بطلب إجراء البيع، فعلى القاضي في هذه الحالة أن يأمر من تلقاء نفسه بشطب البيع وهذا الشطب لا يترتب عليه زوال الحجز، وإنما يعني فقط وقف البيع إلى أجل غير مسمى، حتى يتقدم أحد ذوي الشأن بطلب إجراء البيع³.

أ- شكل الطلب:

وفقاً للمادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الطلب الذي يقدم عادة من المحضر القضائي أو من طرف أي دائن، يكون في شكل أمر على عريضة يذكر فيها عادة بعض الشكليات المتعارف عليها، وكذا السند التنفيذي الذي يتم التنفيذ بمقتضاه، والإجراءات الحاصلة الخاصة بالعقار المحجوز، هذه العريضة تقدم لرئيس المحكمة المختص الذي يقوم بتحديد جلسة لبيع العقار المحجوز. وعليه فإن مسألة تحديد جلسة لبيع العقار تكون بموجب "أمر على عريضة" المقدمة لرئيس المحكمة المختصة⁴.

ب- الشخص المكلف بتقديم الطلب:

كقاعدة عامة يجوز لكل شخص أصبح طرفاً في إجراءات التنفيذ ويهمه بيع العقار المحجوز، أن يقدم طلباً بذلك إلى المحكمة المختصة، لتحديد له جلسة لبيع هذا العقار¹.

¹- Pierre Julien et Grilles Taormina, Vois d'exécution et nocé dures de distribution, LGDJ, Paris P417.

² - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 428.

³ - نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، المرجع السابق، ص 429.

⁴ - أنظر المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وعلى هذا الأساس فإنه يجوز للدائن مباشر الإجراءات ولبقية الدائنين الآخرين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار المحجوز، أن يقدموا طلباً إلى المحكمة لاستصدار أمر يحدد جلسة لبيع العقار المحجوز²، وهذا ما أكدته نص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. حيث أن المشرع استعمل عبارة "أي دائن طرف في الحجر" دلالة على أن الأشخاص الذين سبق ذكرهم يجوز لهم تقديم هذا الطلب.

لكن من الناحية العملية فإن الجاري العمل به أن الدائن الحاجز المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي هو الذي يقوم بتقديم هذا الطلب عادة إلى المحكمة بغرض استصدار أمر بتحديد جلسة لبيع العقار.

ج- المحكمة المختصة:

قدمنا بأن المحكمة المختصة باستصدار أمر الحجز على العقار هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، وهي نفس المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار، وعلى هذا الأساس فإن المحكمة المطروح أمامها إجراءات التنفيذ على العقار هي المحكمة المختصة بتحديد جلسة بيع العقار³. وطلب تحديد جلسة بيع العقار يقدم إلى رئيس المحكمة⁴، الذي يقوم بتقصه ودراسته، وبعد أن يتحرى ويتأكد بأنه قد تم الفصل في كل الاعتراضات على قائمة شروط البيع إن وجدت وصدر بشأنها حكماً قضائياً، ففي هذه الحالة يصدر أمراً على العريضة المقدمة له يتضمن تحديد تاريخ جلسة بيع العقار أي تحديد جلسة المزايمة.

ثانياً: مكان وزمان إجراء المزايمة:

وستعرض في هذه النقطة إلى عنصرين، أولاً إلى مكان إجراء المزايمة ، ثم ثانياً زمان إجراء المزايمة .

أ- مكان إجراء المزايمة:

الأصل أن المزايمة تتم أمام قاضي التنفيذ في مقر المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها⁵، أي يتم في نفس المحكمة التي أصدرت الأمر المتضمن تحديد تاريخ المزايمة، وعلى هذا الأساس يتم تحديد قاعة الجلسات التي تجري بها المزايمة بالمحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار⁶.

¹ - والي فتحي، التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، الاسكندرية، دار النهضة، 1980 ص 467.

² - عمر نبيل اسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص 415.

³ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 98.

⁴ - أنظر المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص 635.

⁶ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص 99.

غير أنه قد تقتضي مصلحة ذوي الشأن إجراء البيع في نفس موقع العقار أو في مكان آخر ، ففي هذه الحالة يلزم صدور أمر من قاضي التنفيذ يأذن فيه بإجراء البيع في غير مقر المحكمة ، ويصدر القاضي أمره على عريضة يقدمها مباشر الإجراءات ، أو المدين، أو الحائز، أو الكفيل العيني، أو كل ذي مصلحة¹.

ب- زمان إجراء المزايمة:

رئيس المحكمة هو الذي يقوم بتحديد جلسة المزايمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع ، حيث يحدد تاريخ وساعة انعقادها² وذلك وفقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إضافة إلى تحديد مكان إجراء المزايمة ، أي تحديد المحكمة التي تجري بها المزايمة ، و رقم قاعة الجلسات. وما تجدر الإشارة إليه أن تحديد تاريخ إجراء جلسة المزايمة والإعلان على بيع العقار المحجوز، يجب أن تكون بفترة لا تقل عن (20) يوما ولا تزيد عن (30) يوم³.

لا يجب بالضرورة التقيد بالتاريخ المحدد أولا للإجراء الفعلي للمزايمة⁴ ، إنما تحديد جلسة البيع مرهون مرهون بعدم تقديم اعتراضات ، فإذا ما قدمت اعتراضات سقط تحديد جلسة البيع ووجب تحديد جلسة أخرى للبيع ، ويتم هذا التحديد بأمر من رئيس المحكمة بعد التأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة بحكم نهائي⁵.

الفرع الثاني: الإعلان عن البيع:

المقصود بالإعلان والنشر هو إخبار وإعلام الأشخاص وأفراد المجتمع بوجود عقار محجوز وهو معروض للبيع ، وسيتم بيعه بالمزاد العلني في زمان ومكان محددين بدقة في مستخرج الإعلان والنشر، وتكون مواصفات هذا العقار وشروط بيعه محددة بشكل مختصر في مستخرج البيع. لذا فقد قسمنا هذا الفرع إلى عدة عناصر، نتناول في الأول الإعلان الخاص لذوي الشأن وذلك بإخبارهم بتاريخ إجراء بيع العقار (جلسة المزايمة)، ونتعرض في الثاني إلى الإعلان العام والنشر لأفراد المجتمع بتاريخ جلسة البيع، والثالث جزاء اخلاص بنشر وتعليق.

أولا: الإعلان الخاص بتاريخ جلسة البيع:

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص304.

² - أبو عطية هيكل علي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص288.

³ - أنظر المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - Gérard couchez , voies d' exécution , 5 é édition , Sirey , paris , 1999,p196.

⁵ - مسعودي عبد الله ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص241.

المقصود بالإعلان الخاص هو إخبار ذوي الشأن وأصحاب المصلحة بتاريخ إجراء جلسة المزيدة لبيع العقار .

أ- الأشخاص الذين يتم إخبارهم:

طبقاً لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب على المحضر القضائي أن يقوم بإخبار أطراف الحجز وهم (الدائنين المقيدون، المدين المحجوز عليه، الحائز الكفيل العيني، بتاريخ ومكان وساعة جلسة بيع العقار بالمزاد العلني¹.

أي أن الأشخاص الذين يتعين إخبارهم وإخطارهم بميعاد جلسة بيع العقار، هم أنفسهم الذين يجب إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع بالمحكمة.

ويوم البيع الذي يجب إخبارهم به هو اليوم الذي حدده رئيس المحكمة المختصة عند التأشير على محضر إيداع قائمة شروط البيع وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يؤشر رئيس المحكمة المختصة إقليمياً على محضر إيداع قائمة شروط البيع، ويحدد فيه جلسة للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما"، أو اليوم الذي تم تحديده لاحقاً بموجب أمر على عريضة بناءً على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز، وهو ما ذهبت إليه الفقرة الأولى من المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقاً، يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة، بناءً على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز".

ب- ميعاد الإخطار:

إن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن (أطراف التنفيذ) يقدر بثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ جلسة البيع بالمزيدة، وهذا ما نصت عليه المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأكدته كذلك المادة 753 من نفس القانون².

ج- الجزاء المترتب على عدم إخبار ذوي الشأن:

يلاحظ أن المادة 747 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ترتب البطلان على عدم الإخطار، غير أن هناك إختلاف حول ذلك، فهناك من يرى أنه يتوجب الرجوع في هذه الحالة إلى القواعد العامة للبطلان (المادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)³، وهناك من يرى بأنه لا يترتب أي جزاء

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص304 و 305.

² - أنظر المادة 747 و 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص305.

على عدم قيام المحضر القضائي بإخبار ذوي الشأن بتاريخ جلسة بيع العقار، لأنه لم يلحق هؤلاء الأشخاص أي ضرر، ولم تضع عليهم أي فائدة، كما أن الهدف من الإخطار لاشك أنه سوف يتحقق عندما يتم الإعلان والنشر العام لكافة الناس بتاريخ إجراء جلسة بيع العقار¹.

ثانياً: الإعلان العام عن جلسة البيع:

طريقة إعلام وإخبار الناس بتاريخ إجراء جلسة البيع تتم بوسيلتين هما النشر والتعليق لهذا سنتطرق أولاً إلى إجراء النشر، ثم إلى إجراء التعليق ثانياً.

أ- إجراء النشر:

المقصود بالنشر هو نشر المستخرج المتضمن الإعلان عن بيع العقار المحجوز في إحدى الصحف المقررة، والنشر هو عبارة عن خلاصة لقائمة شروط البيع والسند التنفيذي².

1- المكلف بالنشر:

الشخص المكلف بإجراءات نشر مستخرج بيع العقار المحجوز هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ، وهو الذي يقوم بتحرير "مستخرج النشر" المستخلص من قائمة شروط البيع والسند التنفيذي، ثم يقوم بتوقيعه ونشره على حساب طالب التنفيذ وهذا ما نصت عليه المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- البيانات الأساسية لمستخرج النشر:

إن البيانات الأساسية التي يجب أن تتوفر في مستخرج النشر نصت عليها المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتضمن مستخرج البيع زيادة على البيانات المعتادة البيانات الآتية:

- ✓ إسم ولقب الدائن والمدين المحجوز عليه والحاجز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
 - ✓ تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
 - ✓ الثمن الأساسي لكل جزء من العقار أو الحق العيني العقاري.
 - ✓ تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.
 - ✓ تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع³.
- وهذه البيانات تعتبر بيانات أساسية وإلزامية يجب توافرها في مستخرج النشر⁴.

1 - مليجي أحمد، التنفيذ، المرجع السابق، ص 872.

2 - أحمد خليل، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 443.

3 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 305 و 306.

4 - خليل أحمد، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 443.

1- ميعاد النشر:

الميعاد المقرر لنشر مستخرج البيع وتاريخ إجراء المزايمة قد حدده القانون بمدة محددة، وهي محصورة بين عشرون (20) يوماً على الأقل وثلاثين (30) يوماً على الأكثر¹، بمعنى أنه يجب أن يكون الإعلان عن تاريخ انعقاد جلسة بيع العقار لا يقل ولا يزيد عن هذه المدة، وهذا ما نصت عليه المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وقد تدخل المشرع في تحديد آجال الإعلان والنشر مراعيًا في ذلك اعتبارين هما:

- الاعتبار الأول: ألا تكون المدة طويلة جداً، وهذا من أجل ألا ينسى الناس تاريخ إجراء بيع العقار.
- الاعتبار الثاني: ألا تكون الفترة قصيرة، وهذا من أجل تمكين مشاركة أكبر عدد ممكن من الأشخاص حتى تزداد المنافسة وبيع العقار بأفضل ثمن².

2- إجراء التعليق:

المقصود بالتعليق هو تعليق مستخرج بيع العقار في أماكن معينة حددها القانون، والهدف من لصق وتعليق المستخرج المتعلق بالإعلان عن تاريخ جلسة المزايمة في أماكن محددة هو إعلام الناس بمن فيهم المحجوز عليه، بأن العقار المحجوز معروض للبيع بشروط مذكورة في مستخرج البيع .

ولضمان الشفافية والمصادقية في عملية البيع، حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الأمكنة المخصصة لإعلان البيع :

- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني.
 - في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.
 - في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.
 - في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.
 - في الساحات والأماكن العمومية.
 - وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.
- ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة، أو يأشر الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ³.

¹ - العبيدي علي هادي ، البيع الجبري للعقار ، مجلة الشريعة والقانون ، العدد الثامن والعشرون ، 2006 ، ص 419.

² - عمر نبيل اسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري ، المرجع السابق، ص 416 و 417.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 306.

ويمكن لأطراف الحجز إذا تبين لهم أن الإعلان لا يتماشى وأهمية العقار، تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة يطلبون فيها إلغاء إجراءات النشر والتعليق، وذلك قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل وهو ما نصت عليه المادة 01/ 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية
وإذا قرر القاضي إلغاء الإجراءات، يؤجل البيع إلى جلسة لاحقة، وتعاد إجراءات الإعلان على نفقة المحضر القضائي وهذا ما ذهبت إليه الفقرة الثالثة من نفس المادة السابقة¹، وإذا رفض الطلب أمر بافتتاح البيع بالمزاد العلني فوراً².

ج- الجزاء المترتب على عدم القيام بإجراءات النشر والتعليق:

إذا لم يتم الدائن مباشر الإجراءات بواسطة المحضر القضائي بالإجراءات التي أوجب القانون القيام بها ، وهي قيامه بنشر وإعلان مستخرج البيع بإحدى الصحف أو الجرائد اليومية الجهوية أو الوطنية، وكذا لصق وتعليق هذا المستخرج³ في الأماكن المخصصة، فما هو الجزاء المترتب على ذلك ؟
إن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على الجزاء المترتب على عدم قيام الدائن المباشر للإجراءات بواسطة المحضر القضائي للإجراءات المنصوص عليها في 750 منه⁴.

و نعتقد - إجابة على السؤال المطروح - بأنه يجب التمييز بين ثلاثة فروض (أي ثلاثة صور) :

الصورة الأولى: حالة عدم قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر والتعليق لمستخرج بيع العقار المتضمن تحديد جلسة المزادة:

ففي هذه الحالة نرى بأن جلسة المزادة تتعقد في موعدها المحدد، لكن القاضي بعد أن يفتتح جلسة المزادة ويتأكد من عدم القيام بإجراءات النشر واللتصق، يقرر التأجيل ، أي يصدر أمر بتأجيل بيع العقار إلى جلسة أخرى ، ويأمر بإجراء النشر والتعليق من جديد⁵.

الصورة الثانية: حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر واللتصق، لكن هذا الإعلان واللتصق لم تحترم فيه المدة المقررة للنشر:

ففي هذه الحالة يجب الرجوع إلى القواعد المقررة للبطلان، وطالما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم يضع جزاء بنص صريح على عدم احترام المهلة، فإننا نعتقد بأن الجزاء المترتب على عدم

¹ - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص204.

² - مسعودي عبد الله ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص243.

³ - بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق، ص109.

⁴ - عثمانى محمد، إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرات السنة الثالثة LMD، السداسي الخامس،

مقياس طرق التنفيذ، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم التجارية، 2010، ص07.

⁵ - بدوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري ، المرجع نفسه، ص110.

احترام هذه المدة لا يترتب عليه البطلان إلا إذا لم تتحقق الغاية منه، ففي هذه الحالة لا يحكم ببطلان إجراءات النشر والتعليق إلا إذا تمسك به من تضرر من عدم إتخاذ هذا الإجراء، وأثبت أنه قد فاتته فائدة ومصلحة من جراء ذلك، ففي هذه الحالة يحكم ببطلان إجراء النشر والتعليق، وبأمر القاضي بتحديد جلسة أخرى للمزايدة مع إجراءات نشر ولصق جديدة¹.

الصورة الثالثة: حالة قيام المحضر القضائي بإجراءات النشر واللصق، لكنه لم يذكر بعض البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء:

فيجوز لذوي الشأن المذكورين في المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يتمسكوا بطلب الإلغاء عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في ذلك.

و يقوم رئيس المحكمة بالبت في أوجه الإلغاء المشاركة في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايدة، بأمر غير قابل للطعن، فإذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة يحددها، على أن يأمر بإعلان إجراءات الإعلان عن البيع على نفقة المحضر القضائي².

المبحث الثاني: بيع العقار:

بعد إيداع قائمة شروط البيع، والفصل في كافة الاعتراضات التي قدمت عليها بأحكام قضائية واجبة النفاذ، وبعد تحديد يوم البيع ومكانه والإعلان عنه، تبدأ مرحلة جديدة، وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني، حيث تبدأ المزايدة بتقديم العروض وتنتهي برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء، والذي يصدر بشأنه حكماً برسو المزاد عليه، لكن قد يحدث وأن يطرأ على البيع طواريء تمنع من حصول الدائن الحاجز والدائنين المشتركين في الحجز على حقوقهم المستحقة من ثمن العقار، مما يؤدي لإعادة بيع العقار، بإتباع إجراءات مزايدة جديدة.

وفي الأخير ما ينتج عن بيع العقار من ثمن فإن حق الدائنين في هذا التنفيذ يتحول إليه، ليتم توزيعه بينهم، وعلى هذا الأساس، نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول المزايدة، أما في المطلب الثاني سنتطرق لتوزيع حصيلة البيع.

¹ - دويدار محمد طلعت، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص 530 و 531.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 307.

المطلب الأول: المزايدة:

تجري المزايدة العلنية في جلسة الحجز العقارية بالمحكمة في الوقت المحدد، بعد إعلان الدائنين المقفدين والمحجوز عليه، بحصول إجراءات النشر والتنبيه عليهم بحضور جلسة المزايدة، وتتطلب عملية البيع بالمزاد العلني إتباع إجراءات محددة التي تستمر إلى غاية صدور حكم رسو المزداد على من يقدم أعلى عطاء، وللحديث في موضوع المزايدة قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الفرع الأول لإجراءات المزايدة، أما الفرع الثاني فنخصصه لإعادة البيع.

الفرع الأول: إجراءات المزايدة:

يتم بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني في جلسة علنية تحت إشراف قاضي الأمور المستعجلة (رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض)¹، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في التاريخ والساعة المحددين لذلك، بحضور ذوي الشأن، وذلك وفقا لأحكام وضوابط قانونية، وبسلسلة من الإجراءات، نذكر ترتيبها في القواعد التالية:

أولاً: افتتاح المزايدة:

وفقا للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن المزايدة تجري في جلسة علنية بالمحكمة التي وضعت فيها قائمة شروط البيع، بحضور ذوي الشأن في اليوم المحدد²، وافتتاح المزايدة القصد منها دعوة الحاضرين لتقديم العروض أي الثمن الذي يعرضه المزايد الراغب في شراء العقار³. وبعد افتتاح جلسة المزايدة يتحقق الرئيس من:

- ✓ حضور أو غياب أطراف الحجز.
- ✓ إتمام إجراءات التبليغ الرسمي.
- ✓ إتمام إجراءات النشر والتعليق⁴.

وهذا ما نصت عليه المادة 01/754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويفصل بعد ذلك في طلبات تأجيل البيع من أحد أطراف الحجز، والتي يجب أن تكون لأسباب جدية لاسيما قلة المزايدين أو قلة العروض، حتى إذا أجلها إلى جلسة لاحقة، يحدد تاريخها ويأمر بإعادة النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 03/753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما إذا لم تقدم أي طلبات لتأجيل البيع أو قدمت ورفضت، وكانت إجراءات التبليغ الرسمي بالجلسة والنشر والتعليق صحيحة،

¹ - حددته المادة 01/753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - كريباج آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص33

³ - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص10.

⁴ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ المواد المدنية، المرجع السابق، ص221.

يأمر بافتتاح المزاد العلني¹، ويذكر بشروط البيع ونوع العقار أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع، والتمن الأساسي المذكور بقائمة شروط البيع الذي ستجري المزايدة على أساسه، والرسوم والمصاريف. كما يحدد مبلغ التدرج في المزايدة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري، وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف (10.000دج) دينار جزائري في كل عرض²، وهو ما نصت عليه المادة 02/754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأثناء جلسة البيع بالمزاد العلني، إذا كان العرض أقل من التمن الأساسي للمزايدة، أو أن نصاب المزايد غير متوفر، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشرة (15) دقيقة، فإن رئيس الجلسة يثبت ذلك في السجل، ويؤجل البيع إلى جلسة لاحقة بذات التمن الأساسي³، وهو ما نصت عليه المادة 03/754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وإذا استمر الوضع على ما هو عليه في الجلسة اللاحقة، فإن الرئيس يقرر تأجيل البيع مع إنقاص التمن، وفي هذه الحالة وأثناء الجلسة اللاحقة يباع العقار، ولو بثمن أقل من التمن الأساسي⁴، إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو المتدخلين من الدائنين الحصول على الدين عيناً بالعقار أو الحق العيني العقاري بالتمن الأساسي المحدد له⁵، وهذا ما نصت عليه المادة 5/754، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: رسو المزاد:

نظمه المشرع بموجب المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويستخلص منها أن البيع في المزايدات لا يتم إلا برسو المزاد على شخص معين بذاته، وعادة هو من يقدم أعلى عرض، بإعتبار أن العطاء المقدم من أي شخص يسقط بمجرد أن يقدم شخص آخر عطاءً أعلى منه، ذلك أن التقدم بالعطاء في المزايدة ليس إلا إيجاباً من صاحب العطاء، ولا بد لهذا الإيجاب من قبول، هذا الخير لا يكون إلا برسو المزاد ممن يملكه، وهنا يتطابق الإيجاب مع القبول فينعقد عقد البيع⁶. وعليه يرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر مزايدي إذا لم يتقدم أحد قبل النداء ثلاث مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

¹ - بوعروج مداني، أحكام الحجز التنفيذي على العقارات، المرجع السابق، ص10.

² - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص205.

³ - بومرزاق عمار، المبسط في طرق التنفيذ، الجزائر، مطبعة الشهاب، الطبعة الأولى، بدون سنة، ص86.

⁴ - لوصيف نجا، الحجز على العقارات غير المشهورة، ملنقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، يوم 31 جانفي 2010، ص17.

⁵ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص245.

⁶ - مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، المرجع السابق، ص222.

وفي حالة الحجز على عدة عقارات، والتي صدر بشأنها حكم يقضي بترتيب بيعها بالتعاقب، فإنه يراعى ذلك الترتيب عند البيع، فإذا كان أول عقار بيع كاف للوفاء بالدين والمصاريف المترتبة على الحجز تتوقف المزايدة، ويرفع الحجز عن باقي العقارات الأخرى، وإلا انتقل البيع إلى العقار الثاني وهكذا¹.

هذا وما تجدر الإشارة إليه أن المزايد الذي إعتمده القاضي لا يعتبر مشترياً للعقار إلا بعد دفع خمس الثمن الراسي به المزاد والمصاريف والرسوم بالجلسة، ويدفع الباقي في مدة ثمانية (08) أيام بأمانة ضبط المحكمة وبعد صدور حكم رسو المزاد، بمعنى أن البيع لا يحصل بمجرد إعتماد العرض، وإنما يعتبر هذا الأخير مجرد اتفاق على أن يتقيد الراسي عليه المزاد الذي إعتمده عرضه بدفع الثمن إلى أن يصدر حكم رسو المزاد².

وإذا لم يحترم المشتري الأجل المحدد في المادة 02/757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتم إعداره بالدفع خلال خمسة (05) أيام، وإلا يعاد البيع بالمزاد على نفقته³.

ثالثاً: حكم رسو المزاد:

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء، وسدّد كامل المصاريف والثمن ورسوم التسجيل، ولا يترتب على صدور هذا الحكم إعتبار المشتري مالكاً لأن الملكية لا تنتقل إلى بتسجيل هذا الحكم⁴.

هذا ولدراسة حكم رسو المزاد بشكل مفصل، لابد من التطرق إلى الطبيعة القانونية لهذا الحكم وبياناته، ثم لآثاره.

أ- طبيعته القانونية:

حكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكماً قضائياً، فهو لا يحسم نزاعاً ولا يفصل في خصومة قضائية، ولذلك لا يلزم تسببه⁵، أو الطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية (المادة 765 من من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، وأن الحالة الوحيدة التي تمكن من تقرر له المصلحة في إعادة

¹ - جبابلية لعفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، المرجع السابق، ص36.

² - بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، المرجع السابق، ص25.

³ - لوصيف نجاة، الحجز على العقارات غير المشهورة، المرجع السابق، ص17.

⁴ - أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص301.

⁵ - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص165.

النظر في ما حكم به برسو المزاد، هو رفع دعوى قضائية ببطلان إجراءات البيع أمام قاضي الموضوع، ويكون الحكم الفاصل في هذه الدعوى حكماً تسري عليه نفس القواعد المقررة لباقي الأحكام القضائية¹.
لكن من حيث الشكل فإن هذا الحكم يعتبر حكماً، لأنه يصدر بديباجة الأحكام، ووفقاً للشكل المحدد في القانون، ولكنه من حيث طبيعته لا يعدو أن يكون عقد بيع ينعقد جبراً بين مالك العقار المنفذ عليه وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه².

وهناك من يرى بأن حكم رسو المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وإن اتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل منها إلا الإسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخصاً قد إعتد عطاؤه، وأنه دفع كامل الثمن أو أعفي منه ولهذا وقع البيع عليه³، ويعتبر حكم رسو المزاد الخاتمة الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري، فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، وتنتهي به عملية الحجز ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ⁴.

ب- بياناته:

وفقاً للمادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن حكم رسو المزاد يصدر بديباجة الأحكام المألوفة⁵، ويتضمن البيانات التالية:

- ✓ السند التنفيذي والإجراءات التالية له، لاسيما تاريخ التبليغ الرسمي، والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
- ✓ تعيين العقار أو الحق العيني ومشمولاته والإرتفاقات العالقة إن كان لها محل حسب قائمة شروط البيع.
- ✓ تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني المباع.
- ✓ إجراءات البيع بالمزاد العلني.
- ✓ الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد.
- ✓ الثمن الراسي به المزاد ووقت الدفع.
- ✓ إلزام المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني أو الحارس بتسليم العقار أو الحق العيني للراسي عليه المزاد⁶.

¹ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 210.

² - عثمانى محمد، إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 12.

³ - أبو عطية هيكلي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، المرجع السابق، ص 301.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 313.

⁵ - ديباجة الأحكام المألوفة تتمثل في الأساس في المحكمة التي أصدرته، وتاريخ إصداره ومكانه، وصدوره في تنفيذ عقاري، وأسماء

الأطراف وألقابهم، وإسم القاضي الذي أجرى المزايدة وتوقيعه، مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 210.

⁶ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 247.

ج- آثاره:

1- تسجيل الحكم:

يتعين على المحضر القضائي أن يقوم بالنيابة عن الراسي عليه المزاود بتسجيل حكم رسو المزاود في المحافظة العقارية خلال الشهرين التاليين لتاريخ رسو المزاود، وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاود، ويجب أن يؤشر بذلك التسجيل المحافظ العقاري على هامش ملكية المحجوز عليه¹، وهو ما نصت عليه المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأكدت على ذلك المادة 90 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

2- إنتقال الملكية:

بقيد حكم رسو المزاود بالمحافظة العقارية تنتقل ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاود الذي وفي بالتزامه المتعلق بدفع الثمن²، وعليه فإن الملكية تنتقل إلى المالك الجديد بنفس الحالة التي كانت عليها بكل مالها وما عليها، أي يتعين على هذا الأخير تحمل كل ما ترتب على العقار المحجوز عليه من تكاليف³. إلا أن المشرع وبموجب المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أورد استثناءً، مفاده أن قيد حكم رسو المزاود يترتب عنه تطهير العقار من كل التأمينات العينية التي أعلن أصحابها بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع⁴.

كما استثنى من ذلك دعاوى الفسخ لعدم الوفاء المنصوص عليها في المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فلا يحتج على المشتري بالحكم الذي فيها إلا إذا رفعت أو دون رفعها في قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد للاعتراض على القائمة.

وأخيراً فإن هذا الحكم لا يبلغ لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في الفقرة الأخيرة من المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو غير قابل لأي طعن.

الفرع الثاني: إعادة البيع:

إن إعادة البيع لا تعتبر إشكالاً أو طارئاً من طوارئ التنفيذ، بل إمتداداً لإجراءات البيع، ومرحلة طبيعية من مراحلها، كما أنها ليست من عوارض إجراءات الحجز.

¹ - الغوثي بن ملح، الحاجز العقاري، المجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، 2004، ص109.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص315.

³ - هندی أحمد، أصول التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005، ص482.

⁴ - دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، المرجع السابق، ص543.

لذا ولدراسة هذه الحالة قمنا بتقسيم هذا الفرع إلى عدة عناصر، نتناول أولاً حالات إعادة البيع، ثم نتطرق لآثاره.

أولاً: حالات إعادة البيع:

تتم إعادة بيع العقار المحجوز على ذمة الراسي عليه المزاد في حالة إخلاله بالتزاماته، كما تتم أيضاً على ذمة من يعرض زيادة تجاوز السدس.

أ- حالة عدم دفع الثمن:

بعد رسو المزاد وصدور حكم بذلك، فإنه يجب على الشخص الراسي عليه المزاد أن يقوم بدفع الثمن الذي تم إعماده، كذلك المصاريف ورسوم التسجيل في مدة 8 أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد¹. وإذا حدث وأن تخلف الراسي عليه المزاد في الوفاء بالتزامه بدفع الثمن، يتم إعداره بالدفع خلال مهلة خمسة (05) أيام وإلا أعيد بيع العقار على ذمته²، عملاً بنص المادة 757 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد الأول، ألزم المزايد المتخلف بفرق الثمن (فرق الثمن بين المزددين) ، أما إذا بيع بثمن أعلى لا يكون للمزايد المتخلف الحق في هذه الزيادة عملاً بنص المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني بالزام المتخلف بفرق الثمن إن وجد⁴ وتحكم المزايدة المعادة الإجراءات التالية:

- ✓ تجري المزايدة الجديد في ميعاد ثلاثين (30) يوماً ابتداءً من تاريخ الإعلان عن البيع.
- ✓ تكون إجراءات إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد المتخلف.
- ✓ أن يتضمن الإعلان فضلاً على البيانات المعتادة المتعلقة بالعقار، مقدار قيمته التي صدر بها الحكم بمرسى المزاد لصالح المزايد المتخلف وتاريخ المزايدة الجديدة⁵.

ب- حالة تسديس البيع:

أجازت المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكل شخص يرغب في تجديد بيع العقار، وذلك بأن يعرض ثمناً جديداً للعقار موضوع البيع بالمزاد، بزيادة عن الثمن الأول الواقع به

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص131.

² - بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، المرجع السابق، ص42.

³ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص207.

⁴ - سلطاني عبد المنعم والوافي فيصل، طرق التنفيذ وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص11

⁵ - كرياج أمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص37.

البيع بنسبة السدس مع تحمله المصاريف والرسوم المستحقة¹، وتتبع في ذلك الإجراءات التالية بشرط توافر مايلي²:

- ✓ أن يتم بيع العقار المحجوز بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- ✓ أن يتعهد المزايد الجديد بزيادة لا تقل عن السدس 1/6 من الثمن الراسي به المزاد.
- ✓ أن يقدم الطلب في شكل عريضة تودع لدى أمانة ضبط المحكمة خلال ثمانية (08) أيام التالية لتاريخ رسو المزاد، مع إيداع الثمن الكامل مع المصاريف والرسوم مقابل وصل يسلم إليه .
- وعليه فإن المزايدة تجدد، ويعاد البيع بالمزاد العلني وفق الإجراءات السابقة الذكر، ويتحمل طالب التجديد جميع النفقات³، هذا ووفقا للمادة 761 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للمزايد الجديد التراجع والعدول عن عرضه، وذلك بتقديم طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته، وذلك قبل الحكم برسو المزاد الجديد بعد إيداع المصاريف المترتبة عن تراجعه.
- وطلب إيقاف إعادة البيع يكون في شكل عريضة مرفقاً بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل في الطلب بأمر غير قابل لأي طعن⁴.

ثانياً: آثاره:

يترتب على إعادة البيع آثار عدة من بينها:

- ✓ أن حكم رسو المزاد الجديد يسري بأثر رجعي، فيبطل بذلك حكم رسو المزاد الأول⁵.
- ✓ أن يلتزم المزايد المتخلف بفرق الثمن إذا ما قل الثمن في حكم رسو المزاد الأول، دون أن يكون له حق المطالبة في الزيادة إن وجدت⁶.
- ✓ من الناحية العملية، فإن العقار يحال على راسي جديد، وتلغى حقوق الراسي عليه المزاد الأول بأثر رجعي، وعليه يعتبر كأن لم يكن مالكاً للعقار المحجوز عليه، ولذا فكل ما صدر عنه من تصرفات منصبة على العقار باطلة⁷.

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص134.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص311.

³ - مرامرية حمه، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص209.

⁴ - مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص247.

⁵ - بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، المرجع السابق، ص48.

⁶ - كريباج آمال، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص38.

⁷ - الغوتي بن ملحمة، الحجز العقاري، المرجع السابق، ص113.

المطلب الثاني: توزيع حصيلة البيع

توزيع حصيلة البيع هي المرحلة الأخيرة من مراحل التنفيذ عن طريق الحجز، وهي مرحلة لا غنى عنها في إجراءات التنفيذ، إذ بواسطتها يتم اقتضاء الدائنين لحقوقهم اقتضاءً فعلياً، حيث يتم فيها نزع ملكية المبالغ المتحصلة من بيع عقار المدين أو الحائز أو الكفيل العيني وتسليمها إلى الدائنين الحاجزين والدائنين الذين اعتبروا طرفاً في الإجراءات، وإذا تبقى شيء من بعد استيفاء الدائنين لحقوقهم فإنه يبقى لمالك العقار محل التنفيذ.

وقد نظم المشرع الجزائري أحكام توزيع الأموال المتحصلة من الحجز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المواد 790 إلى 799 بكيفية مفصلة مع معالجة كل الحالات المحتمل حدوثها عند التوزيع. وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا ضمن الفرع الأول التوزيع دون قائمة قضائية، وضمن الفرع الثاني التوزيع بقائمة قضائية.

الفرع الأول: التوزيع دون قائمة قضائية

يجب القانون في حالات معينة توزيع الحصيلة بطريقة مباشرة دون إجراءات التحضير لها، فإذا لم تتوفر إحدى هذه الحالات وجب اللجوء إلى طريقة أخرى وهي إيداع حصيلة التنفيذ. وعليه سنتناول ضمن هذا الفرع نقطتين أساسيتين، نتعرض في الأولى لتوزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ، ونتعرض في الثانية لإيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

أولاً: توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ:

يتم التوزيع المباشرة لحصيلة بيع العقار، بأن يقوم المكلف بالتنفيذ سواء أكان المحضر القضائي أم محافظ البيع بالمزاد بدفع المبالغ المستحقة إلى الدائن أو الدائنين، وهو الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ في حالة كفاية المبالغ المالية التي المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني¹، أو عندما يكون التنفيذ حصيلة لمصلحة دائنين متعددين و تكون الحصيلة كافية للوفاء بجميع حقوقهم².

أ- تسليم المبالغ للحاجز:

إذا كان الدائن شخصاً واحداً، ففي هذه الحالة يستوفي حقه مباشرة سواء كان دائناً عادياً أو دائناً ممتازاً³، حيث يستلم المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص342.

² - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص716.

³ - بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ، المرجع السابق، ص166.

بمف التنفيذ، وعلى من تكون حصيصة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للدائن الحائر، أن يتأكد من استيفائه لشروط الوفاء له¹، وهذا ما نصت عليه المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

والوفاء للدائن الحاجز يتم سواء كانت حصيصة التنفيذ كافية للوفاء بدينه أو غير كافية، وفي هذه الحالة الأخيرة لا يبقى أمام الدائن أن سوى التنفيذ على أموال المدين الأخرى ليستوفي الباقي له من دينه³.

ب- تسليم المبالغ مع تعدد الدائنين الحاجزين:

إذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، وجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل بمجرد سند دين عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة يكون الوفاء وفاءً اختياريًا تم برضى المدين⁴، وهذا ما نصت عليه المادة 791 من القانون السالف الذكر، ومن البديهي أن ما يتبقى من حصيصة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة، يكون من حق المدين، فله أن يقبضها ممن تكون حصيصة التنفيذ تحت يده⁵.

وتجدر الملاحظة أن الوفاء المباشر للدائنين على النحو المتقدم، يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون، مادامت المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم، لأنه في هذه الحالة لا تظهر أهمية الأولوية لدائن على آخر⁶.

ثانيا: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:

توجد حالتان لا يجوز فيهما استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيهما، وإنما أوجب القانون إيداع حصيصة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ل يتم

التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة⁷، وهو ما سنتناوله في النقطتين التاليتين :

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ المرجع السابق، ص 342، 343.

² - نصت المادة 790 على "..... استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع"

³ - عثمانى محمد، إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 23.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 343.

⁵ - العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 171.

⁶ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 343.

⁷ - هذا ما نصت عليه المادتان 792 و 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أ- تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها:

من استقرائنا للمادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أنه إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي يتم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول بالأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ونتيجة لذلك يقوم رئيس أمناء الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع حصيلة التنفيذ.

ب- تعدد الحجز على أموال نفس المدين:

وفي حالة وجود عدة حجز على أموال نفس المدين المحجوز عليها أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على القائم بالتنفيذ (المحضر القضائي أو محافظ البيع)، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوز حتى تسهل عملية التوزيع¹، وهذا ما تضمنه نص المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: التوزيع بقائمة قضائية:

يلزم لتدخل القضاء وافتتاح إجراءات التوزيع توافر الشروط التالية:

- ✓ تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية.
- ✓ عدم كفاية حصيلة التنفيذ.
- ✓ عدم اتفاق الأطراف على التوزيع.

وتقسم إجراءات التوزيع بقائمة قضائية إلى مرحلتين، نتناول كل واحدة منهما في نقطة مستقلة على

النحو التالي:

أولاً: إعداد القائمة المؤقتة:

سنوضح في هذه النقطة مختلف المراحل التي تتبع في إعداد هذه القائمة المؤقتة، ثم تعرض المعايير الموضوعية المعتمدة في ترتيب الديون.

أ- مراحل إعداد القائمة المؤقتة:

نتعرض في هذا العنصر لإجراءات إعداد مشروع التوزيع ، ثم نوضح بيانات مشروع التوزيع.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 344، 345.

1- إجراءات إعداد مشروع التوزيع:

بعد إيداع الأموال وإخطار رئيس المحكمة، يجب على هذا الأخير أن يعد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ خلال خمسة عشر (15 يوم) يوماً من عرض الأمر عليه، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط¹، وعلى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين يوماً، دون نشرها في الصحف المقررة لذلك²، وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من سندات دين إلى أمانة الضبط وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ انتهاء أجل التعليق و إلا يسقط حقهم في الانضمام إلى القائمة³.

2- بيانات مشروع التوزيع:

يتعين على القاضي المكلف أن يحرر مشروع التوزيع المقترح و يضمه البيانات التالية:

- ✓ الدباجة المطلوبة في تحرير الأحكام.
- ✓ تحديد وعاء حصيلة التنفيذ.
- ✓ تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة ضمن آجال⁴
- ✓ اقتراح طريقة للتوزيع، يراعى من خلالها الترتيب المقرر في القانون الموضوعي (القانون المدني والقوانين ذات الصلة) أي الديون التي لها الأولوية ويوزع المتبقي منها على الدائنين العاديين، قسمة الغرماء⁵، مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهرى لمشروع التوزيع، حيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبها ومقدارها⁶.

ب- ترتيب حقوق الدائنين:

وهو عمل جوهرى يتعين على القاضي القيام به، إذ يحدد رتبة كل دائن والمبلغ الذي سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ.

بالرجوع إلى المادة 990 من القانون المدني الجزائري وما بعدها، نجدها حددت مراتب الأولوية وذلك استناداً إلى وجود حقوق امتياز أو رهون، وعليه ترتب مجموع هذه الديون وفق المبادئ التالية:

1 - أنظر المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 2 - أنظر المادة 795 /1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 3 - أنظر المادة 798 /2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
 4 - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص 219.
 5 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص 345.
 6 - عمر نبيل اسماعيل، التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص 405.

- ✓ يتم في البداية خصم المصاريف القضائية المتمثلة في المبالغ المالية التي أنفقت أمام القضاء من أجل الحفاظ على أموال المدين محل الامتياز إلى حين بيعها¹.
 - ✓ ثم يليها الامتياز المتعلق بحقوق الخزينة العامة المتمثلة في الضرائب والرسوم².
 - ✓ ثم تليها مبالغ حفظ المنقول التي يقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسي لتواريخ صرفها³.
 - ✓ ثم الديون والأموال المحددة بالمواد 993، 994، والمادة 995 من القانون المدني، وقال أنها تكون ممتازة على جميع أموال المدين من منقول وعقار.
- وبعد خصم الديون الممتازة كلها على الترتيب المذكور أعلاه، يقوم بترتيب الحقوق المضمونة برهن، والقاعدة في هذا المجال أن الأسبق في التسجيل سابق في التقدم في التوزيع، إلا إذا حصل التسجيل نتيجة غش⁴.

ثانيا: الاعتراض على مشروع التوزيع:

أ- التسوية الودية:

- تتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين بعد استدعائهم من طرف المحضر القضائي، بناءً على طلب من يهيمه التعجيل⁵.
- والغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي أعدها، تفادياً للمشاكل العديدة التي قد تعرض عند التوزيع⁶.
- وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل، ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم يثبت صفته⁷، وعموماً في هذه المرحلة نكون أمام الفروض التالية:
- #### 1- حضور الأطراف واتفاقهم على التسوية الودية:

ففي هذه الفرضية يثبت أمين الضبط حضورهم، ويثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

1 - أنظر المادة 990 من القانون المدني الجزائري.

2 - أنظر المادة 991 من القانون المدني الجزائري.

3 - راجع المادة 992 من القانون المدني الجزائري.

4 - مرارية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص220.

5 - أنظر المادة 796 / 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

6 - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص346.

7 - نصت على ذلك المادة 796 / 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية :

نميز بين حالتين:

- حالة تخلف جميع الدائنين: هنا يؤشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية، وأساس ذلك أن غيابهم يعتبر قرينة على قبولهم ضمناً على القائمة المقترحة، وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها.
 - حالة تخلف أحد الأطراف فقط: هنا يجوز توزيع حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين ، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة وليس له تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشّر عليها الرئيس، لأن المشرع افترض في غيابه أنه موافق على ما جاء فيها بالنسبة للنصيب¹.
- وفي الحالتين (1) و (2) يصدر الرئيس أمر ولأئياً إلى رئيس أمناء الضبط بجمع المبالغ المستحق لكل دائن حسب القائمة.

ب- الاعتراض في القائمة المؤقتة:

أن لم تتم التسوية الودية بسبب الاعتراضات المقدمة من أحد الدائنين على مشروع التوزيع، يأمر الرئيس بإثبات هذه الاعتراضات في المحضر، ويفصل فيها خلال أجل ثمانية أيام².
وتفصل المحكمة في الاعتراض³ حسب الوثائق المرفقة بالطلب، حيث يجوز لها تعديل مشروع التوزيع الذي اقترحته، ويكون الحكم الذي أصدرته قابلاً للاستئناف إذا زاد المبلغ المتنازع عليه مئتي ألف دينار جزائري (200.000 دج)

وفصل في الاستئناف من قبل رئيس المجلس القضائي في أقرب الآجال، وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام على غرار استئناف الأوامر على العرائض (المادة 312 ف 4 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)⁴، وليس له أثر موقف، ولا يمنع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين.

ج- إعداد قائمة التوزيع النهائية:

القائمة النهائية يتم إعدادها على أساس القائمة المؤقتة⁵، وهي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمناً تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ⁶، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص347.

² - أنظر المادة 798 /1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - يجب أن يحصل الاعتراض في الجلسة المحددة للتسوية الودية وإثباته في محضر وإلا سقط الحق في الاعتراض.

- أنظر المادة 789 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، المرجع السابق، ص348.

⁵ - هندي أحمد، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2005 ص530..

⁶ - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص223.

إعدادها إذا لم تقدم اعتراضات، أو إذا تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية، ففي هذين الفرضين تصبح القائمة المؤقتة نهائية بقوة القانون¹.
وعليه يتم إعداد القائمة النهائية في حالتين.

الحالة الأولى: إذا تمت التسوية الودية بناء على جهود القاضي في هذه الحالة يقوم بإعداد القائمة النهائية وتكون مطابقة للتسوية.

الحالة الثانية: إذا تم الفصل في الاعتراضات المقدمة بحكم نهائي، هنا يتم إعداد القائمة النهائية على أساس الأحكام النهائية الصادرة ، ولا يجوز الطعن في القائمة النهائية بإعتبار أن التقسيم أصبح نهائياً وحائزاً لحجية الأمر المقضي فيه ، هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع، وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة بعد إعدادها، ولا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ²، ويتم ذلك بمايلي:

- تسليم أوامر الصرف على خزانة المحكمة للدائنين المدرج حقوقهم في قائمة التوزيع وفقاً للأنصبة التي حددها لكل منهم.

- شطب القيود التي للدائن على العقار الذي وزع ثمنه³.

وقد يحدث أن يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ، في هذه الحالة يجوز له رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

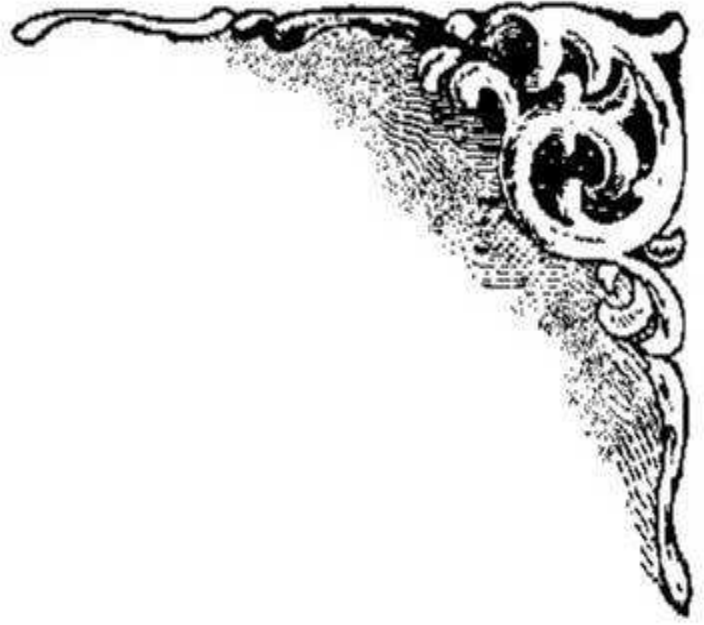
- 1- الحالة التي يتم فيها التوزيع بناءً على غش أو تواطؤ بين المحجوز عليه وأحد الدائنين.
- 2- الحالة التي يثبت فيها أن أحد الدائنين استوفى دينه مرتين، الأولى عن طريق الأمر بالصرف، والثانية خارج حصيلة التنفيذ، وأخفى هذه الواقعة أثناء التوزيع⁴.

¹ - خلاصي أحمد، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري، المرجع السابق، ص451.

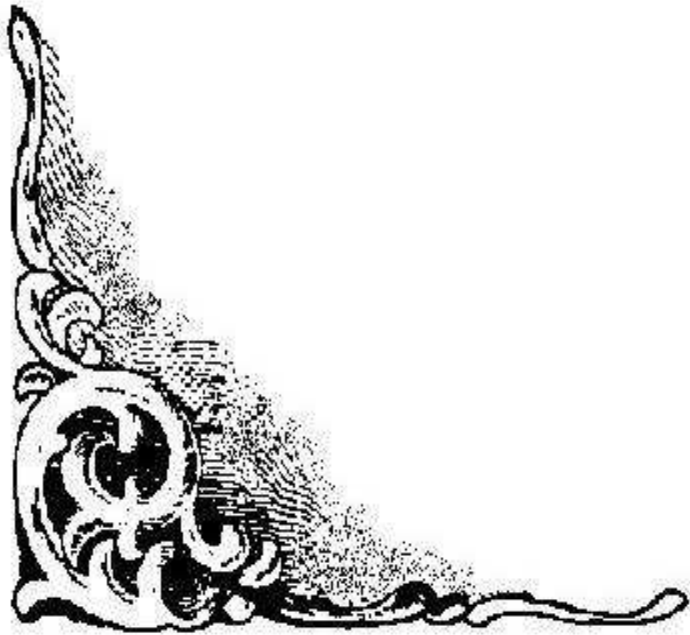
² - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص223.

³ - هيكل أبو عطية، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية ، المرجع السابق، ص 342 و 343.

⁴ - مرامرية حمة، الحجز التنفيذي، المرجع السابق، ص224.



الخاتمة



ونحن نختتم الدراسة ، حاولنا قدر الإمكان و على إمتداد صفحات هذه المذكرة أن نبحت و نؤصل لموضوع حيوي يعتبر بحق من أهم موضوعات قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، إن لم يكن أهمها جميعاً، يتعلق الأمر بالحجز التنفيذي على العقار ، الموضوع الأكثر تعقيداً مقارنة بطرق التنفيذ الأخرى، وقد هدّنا من هذه الدراسة تحديد الموضوع بوضعه في إطاره الذي يستحق ليصبح فكرة قانونية واضحة ومحدودة المعالم .

وفي النهاية نجد لزاماً علينا الإشارة إلى أهم النتائج التي توصلنا إليها ثم نتبعها ببعض الاقتراحات، و ذلك على الوجه التالي:

1- أن النصوص التي نظّمت إجراءات بيع العقار المحجوز كإجراء استثنائي في التنفيذ الجبري جاءت مبعثرة وغامضة وغير متناسقة، إذ نجدها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والقانون المدني، وبعض القوانين الخاصة بقانون السجل العقاري .

2- أن إجراءات بيع العقار نفسها غامضة ومعقدة ، وهذا التعقيد لا يكمن في محل البيع بإعتباره عقاراً، وإنما في إجراءات هذا البيع، و هذا ما يجعل كل من المحجوز عليه والحاجز والمحضر القضائي ومحافظ البيع بالمزاد العلني وحتى القاضي كل منهم يعطي تفسيراً لأحكام هذه الإجراءات، وهو ما يعقّد المسألة، و يصعب استيعاب الإجراءات و تطبيقها.

3- أن المشرع الجزائري قد وسّع من مجال التنفيذ على العقار ليشمل حتى بعض الحقوق العينية العقارية كحق الانتفاع مستقلاً على حق الرقبة، كما سلّط التنفيذ الجبري على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة، وكذا العقارات غير المشهورة .

4- أن المشرع راعى مصلحة المدين بشكل كبير، ويتضح ذلك من خلال أنه جعل بيع العقار المحجوز يمر بعدة مراحل يمكن للمدين من خلال أي مرحلة أن يقوم بسداد دينه، و بالتالي يعتبر الحجز كأن لم يكن .

5- أن المشرع اجتهد إلى حد كبير في توفير الإطار التشريعي و التنظيمي الملائم للتنفيذ الفعلي والسريع لمختلف السندات التنفيذية، حيث إستقر في الأخير على نظام المحضرين القضائيين، مع إعطاء أهمية بالغة ودور فعال إلى القضاء ، حيث أصبح النظام يميل أكثر إلى نظام قاضي، على إعتبار أن إجراء الحجز العقاري من أهم و أخطر الإجراءات .

6- أن الجانب العملي للحجز التنفيذي على العقار ، لازالت تشوبه الكثير من الاختلالات و البطء في الإجراءات ، ونظراً للتحويلات التي تعرفها الجزائر في هذه الفترة، فإن اللجوء للحجوز التنفيذية في المستقبل القريب، سوف يزداد و خاصة الحجوز التنفيذية الواقعة على العقار .

و لأجل وضع حد لهذه الاختلالات من جهة، و توفير شروط نجاح المرحلة الاقتصادية و السياسية الحالية، نقترح مايلي :

1- إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لتنظيم أحكام الحجز فيه بأكثر دقة و وضوح.

2- استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية تختص بالتنفيذ، وتكون مهمته بالكيفية التالية:

➤ الإشراف على جميع إجراءات التنفيذ، وذلك من خلال مراقبة عملية التنفيذ وتوجيه الأوامر لأعوان التنفيذ حتى لا تتراكم الملفات التنفيذية، ومنه يتم جرد الملفات غير المنفذة بصورة دورية وتحديد سبب التأخير في التنفيذ، واقتراح حلول عملية كفيلة بتنفيذها، وفي هذا الإطار فإنه يلزم إعطاء الأولوية للملفات الأقدم تاريخياً من أجل تصفيتها حتى يكرس مبدأ الثقة في جهاز التنفيذ

➤ الفصل في جميع الإشكالات التنفيذية الوقتية و الموضوعية .

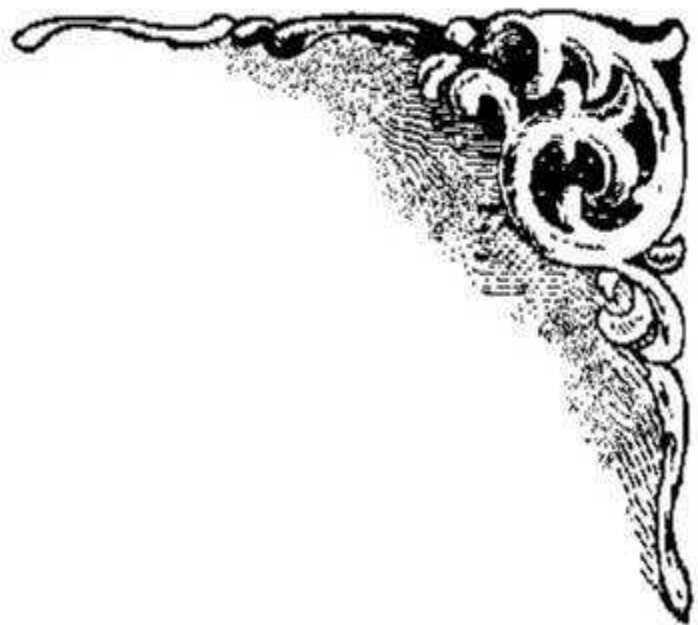
3- إنشاء غرفة على مستوى كل مجلس قضائي تسند لها بالأساس الفصل في الإشكالات التي تثور بمناسبة تنفيذ السندات التنفيذية الصادرة من المحكمة الابتدائية باعتبارها محكمة أول درجة .

4- العمل بقاعدة اختصاص القضاة المشرفون على أقسام التنفيذ مع تحديد مجالات اختصاصهم بكل دقة، ومنحهم كل الآليات التي تساعدهم على فرض هيمنتهم على إجراءات التنفيذ المتعلقة بالإشراف والرقابة.

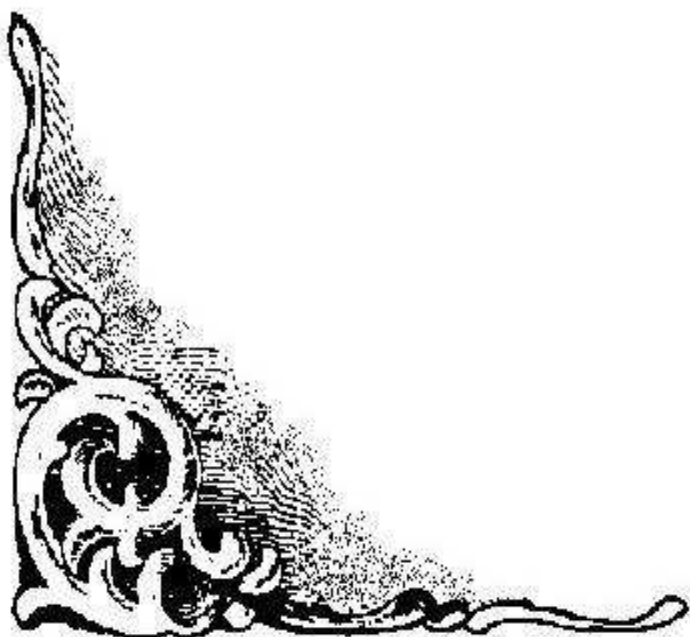
5- الزيادة في عدد المحضرين القضائيين و دعمهم بكل الوسائل التي يتطلبها التنفيذ.

6- إزالة الصفة الاستثنائية لمحافظي البيع بالمزاد، من خلال تعديل نص المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و في الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا و لو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية للحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، محاولةً منا تبسيط قواعده الإجرائية للعاملين في الميدان القضائي و المطبقين لهذه القواعد، لأن الكثير من رجال القانون وممارسيه ومطبعيه، مازالوا ينظرون إلى الحجز التنفيذي على العقار، بأنه من أدق الموضوعات الإجرائية وأصعبها.



قائمة المراجع



➤ الكتب :

أ- باللغة العربية:

- 1- أبو سعود رمضان، النظرية العامة للحق، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005.
- 2- أبوعطية هيكل علي، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2008.
- 3- بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، الجزء الثاني، عين مليلة، دار الهدى، 2006.
- 4- بربرة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، منشورات البغدادي، الطبعة الثانية، 2009.
- 5- بربرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، الجزائر، منشورات البغدادي، 2002.
- 6- بلغيث عمارة، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، عنابة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004.
- 7- بلقاسمي نور الدين، الحوز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، دون بلد نشر، دون دار نشر، 2006.
- 8- بوشهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائري، دون دار نشر، وبلد نشر، سنة .
- 9- بومرزاق عمار ، المبسط في طرق التنفيذ ،الجزائر، مطبعة الشهاب، الطبعة الأولى، بدون سنة .
- 10- التحيوي محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، الإسكندرية، دار المطبوعات الجامعية، 2001.
- 11- جميعي عبد الباسط و الفزائري آمال، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية ،الإسكندرية، منشأة المعارف، 1990.
- 12- حسنين محمد، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1985.
- 13- حسنين محمد، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، بن عكنون، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة، 2006.
- 14- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، الجزائر، دار هومة، 2003
- 15- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، الجزائر، دار هومة، 2012.
- 16- الحمدي حلمي مجيد محمد ، مذكرات في التنفيذ الجبري، ليبيا، الجامعة المفتوحة ،الطبعة الثانية، 1997.
- 17- الحموري مأمون وآخرون، المنجد في اللغة العربية المعاصرة، بيروت، دار المشرق، الطبعة الأولى، 2000.
- 18- خلاصي أحمد، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري ،الجزائر، منشورات عشاش، 2003.

- 19- **خلفوني مجيد**، العقار في القانون الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية، 2012.
- 20- **خلفوني مجيد**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2007.
- 21- **خليل أحمد**، أصول التنفيذ الجبري، بيروت، الدار الجامعية، 1994 .
- 22- **خليل أحمد**، التنفيذ الجبري، دون بلد النشر، منشورات الحلبي الحقوقية، 2006.
- 23- **دويدار طلعت محمد**، طرق التنفيذ القضائي، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1994.
- 24- **دويدار طلعت**، النظرية العامة للتنفيذ القضائي، بيروت، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى، 2008.
- 25- **سلطاني عبد المنعم و الوافي فيصل**، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، القبة، دار الخلدونية، 2012.
- 26- **الشواربي عبد الحميد**، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، الإسكندرية، منشأة المعارف، 2002.
- 27- **العربي الشحط عبد القادر وصقر نبيل**، طرق التنفيذ، عين مليلة، دار الهدى، 2007.
- 28- **عمر نبيل إسماعيل** ، أصول التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، بيروت، الدار الجامعية، الطبعة الأولى، 1996.
- 29- **عمر نبيل إسماعيل** ، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام ، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2000.
- 30- **عمر نبيل اسماعيل وآخرون**، التنفيذ الجبري ، الاسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005.
- 31- **مروك نصر الدين**، طرق التنفيذ في المواد المدنية، الجزائر، دار هومة، 2005.
- 32- **مسعودي عبد الله**، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزائر، دار هومة، 2009.
- 33- **مليجي أحمد**، التنفيذ، القاهرة، دار النهضة العربية، 1994.
- 34- **نصر محمد محمد**، أحكام وقواعد التنفيذ ، دون بلد نشر، دار الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2012.
- 35- **هندي أحمد**، أصول التنفيذ الجبري، الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2005 .
- 36- **والي فتحي**، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية وقانون الحجز الإداري، الاسكندرية، دار النهضة، 1980.
- 37- **من غير هوية للكاتب**، معجم القانون، القاهرة، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، 1999.
- 38- **من غير هوية للكاتب**، المنجد الأبجدي، بيروت، دار المشرق، الطبعة السادسة، 1988.

ب- باللغة الفرنسية:

- 1- **Gérard** couchez , voies d' exécution , 5 é édition , Sirey , paris , 1999.
- 2- **Pierre** Julien et Grilles Taormina ,Vois d'exécution et nocé dures de distribution, LGDJ, Paris.

➤ الرسائل و الأطروحات

أ- أطروحات

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

ب- رسائل

1- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة يوسف بن خدة، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، 2008.

2- برادة الطيب، التنفيذ الجبري في التشريع المغربي بين النظرية التطبيق، رسالة لنيل دبلوم دراسات عليا في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني، الدار البيضاء، 1987.

3- بغال زيتونة، إجراءات بيع العقار المحجوز، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007.

4- جبابلة لعيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007.

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

6- كرباج آمال، الحجز العقاري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2006.

➤ الملتقيات:

1- لوصيف نجاة، الحجز على العقارات غير المشهورة، ملتقى دولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جامعة قسنطينة، يوم 31 جانفي 2010.

➤ المحاضرات:

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

2- حماني رابح، الحجز التنفيذي على العقارات والبيع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرة أقيمت في الغرفة الجهوية للشرق للمحضرين القضائيين، بمجلس قضاء برج بوعريريج، بدون سنة.

3- عثمانى محمد، إجراءات التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، محاضرات السنة الثالثة LMD، السداسي الخامس، مقياس طرق التنفيذ، جامعة مستغانم، كلية الحقوق والعلوم التجارية، 2010.

➤ المجلات:

- 1- الزرقي عمار محسن كزار، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة، العدد السابع، جامعة الكوفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بدون سنة.
- 2- زروقي ليلي ، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، الجزائر، قسم الوثائق، 1997.
- 3- شيتور جلول وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الكفاءة المهنية، 2008،
- 4- العبيدي علي هادي ، البيع الجبري للعقار ، مجلة الشريعة والقانون ، العدد الثامن والعشرون ، 2006.
- 5- الغوثي بن ملح ، الحجز العقاري، المجلة القضائية التي تصدر عن المحكمة العليا، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، 2004.

➤ النصوص التشريعية:

أ- القوانين

- 1- قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتعلق بضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 09 ديسمبر 1987.
- 2- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 3- قانون رقم 06-03 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 08 مارس 2006.
- 4- قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن القانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 ابريل 2008.

ب- الأوامر

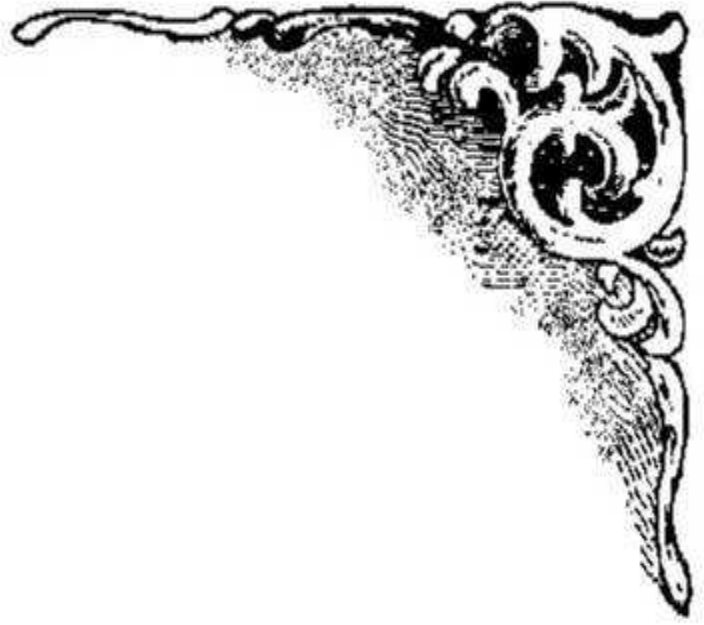
- 1- الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 يتضمن قانون الإجراءات المدنية ، المعدل و المتمم
- 2- الأمر رقم 75-48 المؤرخ في 17 يونيو 1975 المتعلق بتنفيذ أحكام القضاء وقرارات التحكيم، الجريدة الرسمية عدد 53، المؤرخة في 04 جويلية 1975.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم
- 4- الأمر 75-74 الصادر في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

ج- المراسيم

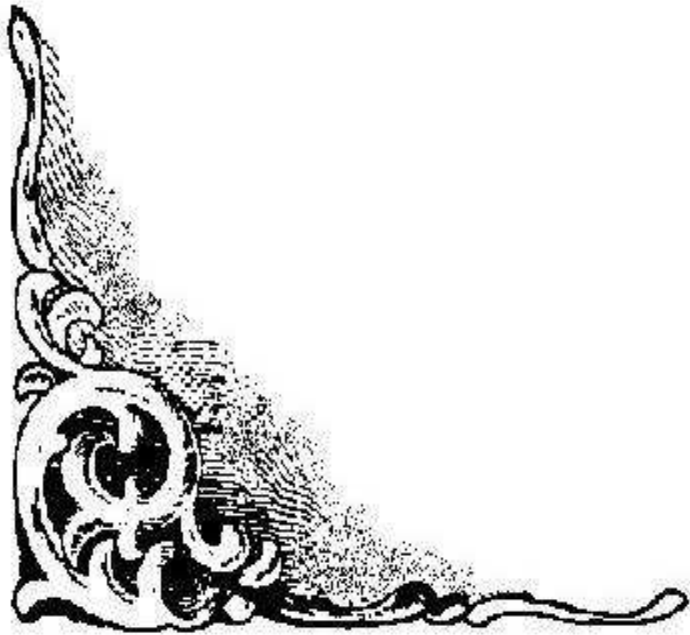
- 1- المرسوم 63-76 الصادر في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976 .
- 2- المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 المعدل للمواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1996 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.
- 3- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية عدد 14 ، المؤرخة في 03 مارس 1993.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23 ماي 1993.

➤.المواقع الإلكترونية:

- 1- GOOGLE ، احلى منتدى، بلعياضي جمال، الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية، <http://huissier.ahlamontada.net>، الخميس 20/02/2014، الساعة 10:00.
- 2- GOOGLE، منتدى الشروق، الحجز، <http://montada.echoroukonline.com> ، الإثنين ، 24/02/2014 ، الساعة 20:00 ، ص 17.



الفهرس



01.....	مقدمة:
	الفصل الأول:
06	النظام الاجرائي للحجز العقار
08.....	المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري:
08.....	المطلب الأول: مفهومه:
08.....	الفرع الأول: تعريفه ومحلّه:
08.....	أولاً: تعريف الحجز العقاري:
10.....	ثانياً: محل الحجز العقاري:
12.....	الفرع الثاني: أشخاص الحجز العقاري:
12.....	أولاً: لدائن الحائز:
13.....	ثانياً: المدين المحجوز عليه:
14.....	ثالثاً: المحضر القضائي:
15.....	رابعاً: الغير كطرف في التنفيذ:
15.....	المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري:
15.....	الفرع الأول: الشروط الشكلية:
15.....	أولاً: سند التنفيذ:
19.....	ثانياً: العقارات القابلة للحجز:
20.....	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية:
20.....	أولاً: عدم كفاية المنقولات:
21.....	ثانياً: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين و المصاريف:
22.....	ثالثاً: مقدمات التنفيذ:
23.....	المبحث الثاني: وضع العقار تحت يد القضاء:
23.....	المطلب الأول: إجراءات وآثار الحجز العقاري:
23.....	الفرع الأول: إجراءات الحجز العقاري:
24.....	أولاً: الحجز على عقار المدين:
28.....	ثانياً: الحجز على عقار غير المدين:
30.....	الفرع الثاني: آثار الحجز العقاري:
31.....	أولاً: منع مالك العقار المحجوز من التصرف فيه:
32.....	ثانياً: تقييد سلطة المدين في تأجير العقار واستغلاله:

33.....	ثالثاً:إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار:
34.....	المطلب الثاني:دعوى الاستحقاق الفرعية:
34.....	الفرع الأول:ماهية دعوى الاستحقاق الفرعية:
35.....	أولاً:مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية:
37.....	ثانياً:شروط دعوى استحقاق العقار الفرعية:
38.....	ثالثاً:إجراءات رفع دعوى الاستحقاق العقار الفرعية:
39.....	الفرع الثاني:آثار دعوى استحقاق العقار الفرعية:
39.....	أولاً:الإثبات في دعوى الاستحقاق العقار الفرعية:
39.....	ثانياً:الحكم في الدعوى:

الفصل الثاني:

النظام الاجرائي للبيع العقار

42	
44.....	المبحث الأول:التمهيد لبيع العقار :
44.....	المطلب الأول:شروط البيع:
44.....	الفرع الأول:مفهوم القائمة:
44.....	أولاً:تعريفها وطبيعتها:
45.....	ثانياً:شكل القائمة:
48.....	الفرع الثاني:إيداع القائمة:
48.....	أولاً:ميعاد الإيداع:
49.....	ثانياً:التبليغ الرسمي للقائمة:
50.....	الفرع الثالث:الإعتراض على القائمة:
50.....	أولاً:مفهوم الاعتراض:
51.....	ثانياً:موضوع الاعتراض:
53.....	ثالثاً:إجراءات الاعتراض وآثاره:
55.....	المطلب الثاني: التحضير لجلسة المزايمة:
55.....	الفرع الأول:تحديد جلسة المزايمة:
55.....	أولاً:تقديم طلب:
57.....	ثانياً:مكان وزمان إجراء المزايمة:
58.....	الفرع الثاني:الإعلان عن البيع:

59.....	أولاً:الإعلان الخاص بتاريخ جلسة البيع:
60.....	ثانياً:الإعلان العام عن جلسة البيع:
63.....	المبحث الثاني:بيع العقار:
64.....	المطلب الأول:المزايدة:
64	الفرع الأول:إجراءات المزايدة:
64.....	أولاً:افتتاح المزايدة:
65.....	ثانياً:رسو المزاد:
66.....	ثالثاً:حكم رسو المزاد:
69.....	الفرع الثاني:إعادة البيع:
69.....	أولاً:حالات إعادة البيع:
70.....	ثانياً:آثاره:
71.....	المطلب الثاني:توزيع حصيلة البيع:
71.....	الفرع الأول:التوزيع دون قائمة قضائية:
71.....	أولاً:توزيع المبالغ مباشرة من القائم بالتنفيذ:
72.....	ثانياً:إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ:
73.....	الفرع الثاني:التوزيع بقائمة قضائية:
73.....	أولاً:إعداد القائمة المؤقتة
75.....	ثانياً:الاعتراض على مشروع التوزيع:
78	الخاتمة:
81.....	قائمة المراجع:

الملخص:

تسود المجتمعات المتحضرة قاعدة عامة وأساسية مفادها، أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه، وعليه فإن من بيده سنداً تنفيذياً، لا بد أن يسلمه إلى المحضر القضائي بإعتباره الجهة القضائية المختصة لبدء إجراءات التنفيذ، وهذا من أجل تمكين صاحب الحق من حقه، والتنفيذ نقصد به معنيين، معنى موضوعي وهو الوفاء بالالتزام، وهذا الوفاء قد يكون اختيارياً وهو الأصل وقد يكون جبرياً ، ومعنى إجرائي وهو استعمال القوة لإقتضاء الدين بواسطة السلطة العامة، وهذا هو التنفيذ الجبري الذي يعنينا في هذه الدراسة لأن التنفيذ الاختياري لا يثير أية مشكلة.

وتختلف شروط وإجراءات الحجز التنفيذي بحسب طبيعة المال المراد الحجز عليه، فقد ينصب على منقول أو على العقار، والأصل أن يتم التنفيذ أولاً على منقولات المدين، فإن لم تكن موجودة أو كانت غير كافية، انتقل الدائن إلى التنفيذ على عقارات المدين عن طريق ما يسمى بالحجز العقاري، هذا الأخير الذي سنتناوله بالدراسة في بحثنا هذا تحت عنوان "التنفيذ الجبري على العقار".

والحجز العقاري يعرف على أنه وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على المدين، تمكن الدائن من وضع عقارات مملوكة لمدينه أو لغيره والذي يملك حق التتبع عليها تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني، ثم استيفاء حقه من ثمنها ، وقد نظمته المشرع الجزائري في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه، واتباع إجراءات معينة تتميز بكونها إجراءات معقدة.

وموضوع التنفيذ الجبري على العقار، يعتبر موضوعاً حيوياً وهاماً باعتباره أحد أهم أنواع التنفيذ، والمرحلة الحاسمة في جدوى المنازعة القضائية، فقد حظي باهتمام المشرعين، من خلال إصدارهم للعديد من النصوص القانونية المنظمة لأحكام الحجز التنفيذي على العقار، المتسمة بصرامة الشروط وطول الإجراءات، ومن هذا المنطلق فإن الإشكالية الرئيسية لهذا الموضوع تتمحور حول:

مدى نجاعة وفعالية النصوص المتعلقة بالحجز التنفيذي على العقار في إستيفاء الحقوق في التشريع الجزائري؟

هل تكفل هذه النصوص تحقيق التوازن بين مصالح الأطراف المتعارضة؟ وما هي أهم الضمانات المقدمة؟

إن موضوع التنفيذ الجبري على العقار يتسم بسمتين أساسيتين تكسبه أهمية خاصة، تتمثل إحداهما في تنوع أحكامه، إذ أن بعضها إجرائي والبعض الآخر موضوعي، وتتجسد الأخرى في طول إجراءات بيع العقار وتعقيدها، نظراً لأهمية العقار من الناحيتين الإجتماعية والإقتصادية، وخصوصية أحكامه الموضوعية، نظراً لكونه بيعاً يتم جبراً على المدين، وغايته الوفاء بحقوق الدائنين، وقد إنصب إهتمامنا في هذا البحث على تحليل ومناقشة النصوص التي عالجت هذا الموضوع، لذا قمنا بتقسيم الدراسة إلى فصلين تحدثنا فيهما على التوالي عن النظام الإجرائي للحجز العقاري، وذلك من خلال التقدم بطلب إلى رئيس المحكمة المختصة، لإستصدار أمر الحجز، ومن ثم تبليغه لذوي الشأن، ثم تسجيله بالمحافظة العقارية، ليصبح العقار المحجوز تحت يد القضاء، وكذا بيان الإجراءات الخاصة بالحجز على عقار موجود تحت يد الحاجز أو الكفيل العيني، وكذا توضيح الآثار المترتبة عنها، وكذا البحث في دعوى الإستحقاق الفرعية التي تقام بسبب المطالبة بملكية العقار الذي تم الحجز عليه، وإبطال إجراءات التنفيذ ، إذا ما رفعت بالشكل القانوني الصحيح، ثم التطرق إلى النظام الإجرائي لبيع العقار، من خلال إعداد قائمة بشروط البيع، تشتمل على بيانات ومرفقات يقدمها الدائن للمحضر

القضائي ليقوم بتبليغها، وكذا توضيح إجراءات الإعلان عن البيع، وكيفية سير إجراءات المزيدة، ووضحنا في الخاتمة لأهم النتائج التي توصلنا إليها ومن أهمها:

- أن النصوص التي نظمت إجراءات بيع العقار المحجوز، جاءت مبعثرة وغامضة، أن إجراءات الحجز نفسها غامضة ومعقدة.
 - أن المشرع اجتهد كثيراً لتوفير الإطار التشريعي و التنظيمي الملائم لتنفيذ السندات التنفيذية ، حيث إستقر في الأخير على نظام المحضرين القضائيين
 - أن المشرع الجزائري راعى مصلحة المدين بشكل كبير، ويظهر ذلك من خلال أنه جعل بيع العقار المحجوز يمر على عدة مراحل.
 - أن الجانب العملي للحجز العقاري ، لا يزال يشوبه الكثير من الاختلالات وبطء في الإجراءات.
- ولأجل وضع حد لهذه الاختلالات من جهة ، وتوفير شروط نجاح المرحلة الاقتصادية و السياسية الحالية نقترح مايلي :
- إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، لتنظيم أحكام الحجز فيه بأكثر دقة و وضوح.
 - استحداث قسم على مستوى كل محكمة ابتدائية تختص بالتنفيذ.
 - إنشاء غرفة على مستوى كل مجلس قضائي تسند لها بالأساس الفصل في الإشكالات التي تثار بمناسبة تنفيذ السندات التنفيذية الصادرة من المحكمة الابتدائية بإعتبارها محكمة أول درجة .
 - العمل بقاعدة اختصاص القضاة المشرفون على أقسام التنفيذ مع تحديد مجالات اختصاصهم بكل دقة.
 - الزيادة في عدد المحضرين القضائيين و دعمهم بكل الوسائل التي يتطلبها التنفيذ.
 - إزالة الصفة الاستثنائية لمحافظي البيع بالمزاد ، من خلال تعديل نص المادة 705 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- وفي الأخير نتمنى من خلال بحثنا هذا أننا قد ساهمنا و لو بجزء يسير في توضيح وشرح الأحكام الإجرائية للحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، محاولةً منا تبسيط قواعده.