

جامعة الجزائر 1

كلية الحقوق

إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

تخصص تنفيذ الأحكام القضائية

بإشراف الأستاذ

د. عبلاوي محمد أرزقي

إعداد الطالبة:

مقتي حياة

أعضاء لجنة المناقشة

- د/فاضل أحمد.....رئيسا .
د. عبلاوي محمد أرزقي..... مشرفا ومقررا.
د/بودريعات محمد..... عضوا.
د/زيدان محمد.....عضوا.

السنة الجامعية 2016-2017

شكر و تقدير

أقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي الفاضل الدكتور عبلاوي محمد أرزقي على تفضله قبول الإشراف على مذكرتي، و تقديمه النصائح القيمة لإخراجها إلى النور، مني سيدي فائق التقدير.

و أتقدم بالشكر للجنة الكريمة و أشكرهم على قبول مناقشة مذكرتي...

كما أتقدم بالشكر لكل من قدم لي يد العون .

إهداء

أهدي عملي هذا إلى عائلتي الكبيرة و الصغيرة و أخص بالذكر أمي و أبي و إخوتي عمار،
وليد، توفيق، أسامة، و نور عيوني منال، وزوجة أخي سامية، وأبناء أخي لؤي، وريان

و إلى زوجي العزيز و ابني أيمن و أخ زوجي حسين

و إلى صديقاتي فاطمة الزهراء بلهور، عليم كنزة، بلعربي خالدية، سبع سهام، بالناصر

حليمة، منى سعيد

وإلى جدي وخالتي وبنات خالتي هناء، إكرام

مقدمة:

يشكل القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نقطة تحول رئيسة في المنظومة القانونية للدولة الجزائرية ومحاولة لمواكبة الظروف الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع لكن هذا الاصطلاح التشريعي لقانون الإجراءات المدنية والإدارية لن يحقق مبتغاه إلا بإدراك أبعاده وفهم مقاصده من مختلف المشتغلين بحقل القانون أساتذة جامعيين، طلبة، قضاة، محامين، موثقيين، محضرين قضائيين، خبراء محافظي البيع بالمزاد العلني، إداريين...".

وقد أفرد المشرع كم هائل من المواد المتعلقة بالتنفيذ وذلك بهدف الوقوف على أهم الإشكالات العملية التي يطرحها على محك الواقع وكيفية تصدي الجهات القضائية لها¹، والتنفيذ لغة هو تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى مجال الواقع الملموس أما في اصطلاح القانون فيراد بالتنفيذ استيفاء الدائن لحقوقه الثابتة بموجب سند تنفيذي، كما يعتبر التنفيذ عملا إجرائيا يتميز عن الوفاء الاختياري فإذا نشأ الالتزام في ذمة شخص ما وقام بتنفيذ هذا الالتزام عند حلول أجله سمي هذا التصرف "وفاء"، وأعفى الدائن من اللجوء إلى القضاء لإجبار مدينه على التنفيذ فينتهي الالتزام في هذه الحالة دون الخصومة القضائية، إذ ينقضي الالتزام بانقضاء عنصر المديونية دون استعمال عنصر المسؤولية في الالتزام، أما إذا حل آجال الالتزام وامتنع المدين عن الوفاء به، قام الدائن بتحريك عنصر المسؤولية في الالتزام وهي الدعوى القضائية، فتنشأ عندئذ الخصومة القضائية بالزام المدين بأداء الالتزام حسب المصدر الذي أنشأه وحسب طبيعته فيكون أداء المدين إما القيام بعمل أو الامتناع عن العمل أو إعطاء شيء ويتم ذلك في محرر حدد المشرع شكله وبياناته ويسمى الحكم أو الأمر أو القرار القضائي وبمجرد صدور الحكم بالزام المدين بأداء معين

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ وفقا للقانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومه، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص7-8.

يكتسب هذا الأخير صفة المدعي عليه وإذا قام المدعي عليه بوفاء الدين بعد تكليفه بالتنفيذ من قبل الدائن قبل مرور 15 يوما من تاريخ التكليف سمي هذا الإجراء تنفيذا اختياريا وهنا أيضا ينقضي الالتزام دون اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري ولا تقوم خصومة التنفيذ الجبري، أما إذا بقي التكليف وإعلان السند التنفيذي إلى المحكوم عليه بدون جدوى بعد انقضاء 15 يوما بدأ الدائن في إجراءات التنفيذ الجبري لإلزام مدينه على التنفيذ فهنا تقوم خصومة التنفيذ الجبري¹.

وثمة قاعدة عامة في التنفيذ وتسود كل مجتمع متحضر أنه لا يجوز للشخص أن يقتضي حقه بنفسه منعا لإشاعة الفوضى في المجتمع فيستوجب تدخل السلطة العامة لتولي عملية التنفيذ والتنفيذ الذي يقوم به المدين بمحض إرادته دون تدخل السلطة لإجباره على ذلك، هو التنفيذ الاختياري ويعتبر التنفيذ اختياريا حتى ولو قام به المدين مدفوعا بالخوف من إجباره على الوفاء بالالتزام بواسطة ما أعده التنظيم القانوني من وسائل ولا يثير التنفيذ الاختياري عادة أية صعوبة، أما التنفيذ الجبري فهو الذي يتم بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء ورقابته بناء على طلب الدائن الذي بيده سند مستوف لشروط خاصة بقصد استيفاء حقه الثابت في السند من المدين جبرا عنه.

والتنفيذ الجبري أنواع التنفيذ المباشر أو العيني والتنفيذ غير المباشر بالتنفيذ المباشر يستفي الدائن حقه مباشرة فيحصل على عين ما التزم به المدين أيا كان محله وموضوعه سواء كان التزام المدين للقيام بعمل أو الامتناع عنه ويشترط فيه عدم قيام مانع مادي من إجرائه بحيث يصبح هذا التنفيذ مستحيلا من الناحية المادية وكذلك يشترط فيه عدم قيام مانع أدبي من إجراء التنفيذ المباشر بحيث لا يؤدي القيام به إلى المساس بحرية المدين

¹ - د. ملزي عبد الرحمان، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الرابعة كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2012-2013، ص2.

الشخصية أما التنفيذ غير المباشر فهو لا يكون إلا في حالة الالتزام بدفع مبلغ من النقود سواء كان محل الالتزام أصلاً دفع مبلغ من النقود أو أنه أصبح كذلك بعد أن تحول الالتزام إلى التزام بمقابل أي عن طريق التعويض نتيجة لعدم إمكانية تنفيذه مباشرة، سواء لمانع مادي أو أدبي وفي التنفيذ غير المباشر لا يحصل الدائن على محل حقه مباشرة بل يحجز على أي مال من أموال مدينه وينزع ملكيته ببيعه، ليحوّله إلى نقود يستوفي حقه منها، أي الدائن لا يصل إليها إلا عن طريق اتخاذ إجراءات معينة على أموال المدين وبيعها والتنفيذ بطريق الحجز يعتبر الطريق الرئيسي للتنفيذ¹.

ويقصد بالحجز وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقاراً أم منقولاً تمهيداً لبيعه واستيفاء الدائن لحقه من ثمنه والحجز نوعان فهناك حجز تحفظي الهدف منه التحفظ على أموال المدين ومنعه من التصرف فيها إضراراً بالدائن وهناك حجز تنفيذي الهدف منه حصول الدائن الحاجز على حقه من مال مدينه المحجوز أو من ثمنه بعد بيعه، ويراعى أن طرق الحجز تختلف بحسب طبيعة المال المطلوب الحجز عليه من ناحية، وبحسب ما إذا كان المال في حيازة المدين أو في حيازة غيره من ناحية أخرى.

وطرق الحجز التي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية أربعة وهي: حجز ما للمدين لدى الغير، الحجز التنفيذي على المنقول، الحجز على الأجر والمداخيل والمرتببات، الحجز التنفيذي على العقارات، الحجز الأخير هو الذي يهمننا في دراستنا هذه وقد اخترناه كموضوع للبحث الذي سنتناوله تحت عنوان إجراءات الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتظهر أهمية موضوع الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن إجراءات الحجز تنصب على العقار وقضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية

¹ - د العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية الإدارية، منشورات الألفية، وهران، 2010، ص 9-12-

وقضية جوهرية إلى حد بعيد في تطور الشعوب بل وتؤثر أساسا على مستقبله ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة، فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع، كما أن العقار يعتبر أهم ما يملكه الإنسان وهو الذي يرثه عن أجداده فلا يفرط فيه إلا لمصلحة بيته، ومن ثم يجب أن يمنح للمدين فسحة زمنية كافية لتهيئة فرصة ليقوم بوفاء ما عليه من ديون ليتفادى التنفيذ ويصون عقاره¹، ولأجل هذه الاعتبارات يتميز التنفيذ على العقار عن غيره من طرق التنفيذ بشدة الشكلية الإجرائية سواء من حيث تعدد الإجراءات أو طول المواعيد فقد اتسمت إجراءات التنفيذ على العقار دائما بالصعوبة والتعقيد فضلا عن أن تعقيد هذه الإجراءات يساعد على إيصال ثمن العقار إلى أكبر قدر ممكن ومن ناحية أخرى نظرا لأن العقارات قد تتعلق بها حقوق الغير من الدائنين أصحاب التأمينات العينية كالرهن والاختصاص والامتياز فإن المشرع قد أوجب اعتبارهم طرفا في الإجراءات مما يستوجب معه تعدد الإجراءات وتعقدها في بعض الأحيان ونظرا لأهمية استقرار التعامل على العقارات واحترام الأوضاع الظاهرة وحماية الغير الذي يتعامل عليها أوجب المشرع في إجراءات التنفيذ إعمال فكرة الشهر العقاري وما يستتبعه من إجراءات، ليعلم بها من يتعامل مع مالك العقار في أثناء التنفيذ.

ومن هنا ظهرت الحاجة إلى البحث في مثل هذه الدراسة التي تنصب حول الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي يهدف المشرع من خلاله المحافظة على الملكية العقارية واستقرار المعاملات الواردة عليها وإعطاء ضمانات أكثر للمدين، حتى لا يحرم من ملكيته من جهة ومن جهة أخرى فالعقار يعد من بين أهم الضمانات التي يلجأ إليها الدائن لاستيفاء حقه، كما أن قلة الدراسات العامة والمتخصصة التي تطرقت إلى هذا الموضوع في الجزائر زاد فضولنا لدراسة هذا الموضوع، والإلمام بإجراءات الحجز العقاري

¹ - د. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، الطبعة العاشرة، 1991، ص 624.

تقتضي منا الرجوع إلى أكثر من قانون لمعرفة الحل الخاص بكل إجراء فالأمر يوجب علينا الاطلاع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى مجموعة من النصوص القانونية الأخرى المتفرقة .

هذا ما يطرح صعوبات في تحديد المرجعيات القانونية المعتمدة في مادة الحجز التنفيذي وما يزيد من صعوبات هو غموض بعض النصوص القانونية.

وبعد الحجز العقاري طريقا استثنائيا تناول أحكامه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الفصل الخامس في المواد من 721 إلى 765 تحت عنوان الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة والفصل السادس في المواد من 766 إلى 774 تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة وهي الأحكام الجديدة التي جاء بها قانون رقم 09-08.

وباعتبار الحجز التنفيذي على العقار وسيلة من الوسائل التي تمكن من جبر المحكوم عليه على الوفاء بالتزامه فيكون ذلك على مرحلتين بوضع المال موضوع الحجز تحت يد القضاء لضمان دينه وفي المرحلة الثانية تباع تلك الأموال بالمزاد العلني لتوزيع ثمنها على الدائنين باعتباره الغاية المرجوة من إجراءات الحجز ويكون ذلك وفق شروط و إجراءات يجب إتباعها وفي سبيل ذلك نطرح الإشكالات التالية :

هل المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية تمكن من إيجاد الموازنة بين حماية حقوق الدائن وحماية الملكية العقارية للمدين أم لا؟ وما مدى نجاح المشرع في تنظيم هذا الجانب خاصة مايتعلق بصيانة حقوق الدائن والمدين من جهة أخرى؟ وهل الاجراءات التي وضعها تؤدي إلى الغرض المطلوب؟

وسنقوم بمعالجة هذا الموضوع وفق دراسة تحليلية لعناصره وأهم المسائل المنصوص عليها قانونا مع مقارنة نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية 66_154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و مع بعض أحكام التشريعات الأخرى.

ومن أجل دراسة موضوع الحجز العقاري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد قمنا بتناوله من خلال فصلين:

- الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء.
- الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز.

الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

يمثل الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية في يد المدين، يلجأ إليها الدائن بغية استيفاء دينه، حيث يخول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء، لمنع المحجوز عليه من التصرف فيها على نحو يضر بحقوق الحاجز و من ثم بيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها و لاشك أنّ هذا الأمر لا يتم إلا بعد اتخاذ مقدمات التنفيذ و المتمثلة في التبليغ الرسمي للمدين بالسند التنفيذي و تكليفه بالوفاء في أجل 15 يوما طبقا للمادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مع تحرير محضر بذلك و الغرض من ذلك إعطاء الفرصة للمدين للتفكير و تدبيره أموره فقد يبدي استعداداه للوفاء خلال هذه الخمسة عشر يوما فلا تعود هناك ضرورة لاتخاذ بقية الإجراءات التنفيذية و بيع عقاره¹.

وبما أنّ العقار يحتل مكانة متميزة في النفوس وهو من ضمن الأموال التي يحرص الإنسان على تملكها أو المحافظة عليها فإنّ الحجز عليه يخضع لتدابير خاصة أهمها عدم جواز نزع ملكية المدين، إلاّ في حالة عدم كفاية المنقولات ماعدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذي على العقار مثقل برهن أو تخصيص أو امتياز².

إنّ تحقيق حجز العقار للغرض النهائي منه وهو اقتضاء الدائن الحاجز حقه الموضوعي، إنّما يعتمد على ضرورة إتباع نظام إجرائي معيّن، سواء في ذلك النظام الإجرائي لمرحلة

¹ - حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة ، الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى، الطبعة الثانية، 1997، ص 183.

² - بربارة عبد الرحمن، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية و الجزائرية، منشورات بغدادية، باش جراح، الجزائر، الطبعة الثانية 2013، ص 235.

الحجز بالمعنى الدقيق، أم النظام الإجرائي للمرحلة التالية للحجز والتي أطلق عليها فقها و تشريعيا مرحلة إعداد العقار للبيع¹، وبذلك نقسم هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: الإجراءات الأولية للحجز العقاري

المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع

¹ - طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون طبعة، دون تاريخ طبعة، ص 447.

المبحث الأول: الإجراءات الأولية للحجز العقاري

هذا النوع من الحجز يخضع لإجراءات دقيقة ومعقدة مما يجعله مكلفا و طويلا نسبيا مقارنة مع إجراءات الحجز التنفيذي على المنقول، وذلك يعود من جهة إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي كان ومازال يحتلها العقار في حياة الشعوب ومن جهة أخرى يرجع إلى محاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ، ومصلحة المدين تقتضي المحافظة على عقاره مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز، وقد تتضارب هذه الحقوق مع مصالح الحاجز أو المحجوز عليه وتبعاً لذلك حاولت التشريعات الحديثة تبسيط الإجراءات بقدر المستطاع ومن هنا حرص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وضع قواعد توفق إلى حد ما بين المصالح المتضاربة¹، وتوقيع الحجز يتم بعمل قانوني مركب تحكمه مجموعه من الإجراءات القانونية الأمرة سواء كان العقار المراد حجزه في يد المدين الأصلي وبذلك تتبع إجراءات خاصة به، أو يكون في يد الحائز أو في يد الكفيل العيني وبذلك تتبع إجراءات أخرى لحجز هذا العقار حددها المشرع ونظم معالمها ورتب عنها عدة آثار والأصل في الحجز العقاري عدم جواز توقيعه إلا على العقارات ذات سندات ملكية مشهورة، واستثناء جواز توقيعه على العقارات غير المشهورة وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية الإدارية لذا فإننا سنتناول في هذا المبحث مطلبين:

المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

¹ -حمة مرامية، الحجز التنفيذي، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية

المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة

العقارات المشهورة هي العقارات التي لها سندات معترف بها تم إخضاعها لنظام الشهر العقاري¹ و الإشهار العقاري تناوله الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، و المتمم بالمرسوم 63/76 الذي ينص على إنشاء المحافظات العقارية يديرها المحافظ العقاري مهمتها الإشهار العقاري لحقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى الواقعة على العقارات، كما تؤكد المادة 793 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن التقنين المدني أنّ انتقال الملكية في العقارات لا يتم إلاّ بالإشهار العقاري بقولها " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلاّ اذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " و يعتبر هذا الأخير من الأهداف التي ترمي إليه معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية و تأمين استقرار المعاملات العقارية و تحقيق الثقة اللازمة فيها².

و قد تناول المشرع الجزائري في الفصل الخامس من الباب الرابع الأحكام المتعلقة بالحجز على العقارات المشهورة و الحقوق العينية المشهورة في المواد 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و قبل التطرق إلى الإجراءات التي يجب اتباعها من أجل توقيع الحجز على العقارات ذات السندات المشهورة و الآثار المتخلفة عنه سنتناول الشروط

¹ - نظام الشهر العقاري هو إعلان الحقوق العقارية، و ذلك من خلال اثبات التصرفات التي يقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الإطلاع على محتوياتها، و أخذ إفادات مما جاء فيها من بيانات، راجع فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسنطينة، السنة الجامعية 2007/2008، ص 06.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2014، ص 13، 23، 27، 28.

الواجب توافرها من أجل توقيع الحجز العقاري، فبناء على ما تقدم نتناول هذا المطلب في ثلاث فروع على النحو الآتي:

الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات المشهورة

الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات المشهورة

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن الحجز

الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات المشهورة

لتوقيع الحجز على العقارات يجب أن يتوافر مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بالمال المحجوز و منها ما يتعلق بالحاجز و أخيرا بالمحجوز عليه.

أولاً: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز

يشترط في المال المحجوز أن يكون عقار و المشرع يعرف العقار وفقاً للمادة 683 من القانون المدني: " هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار"، و للحجز على هذا الأخير يجب أن تتوافر مجموعة من الشروط.

1- تحديد العقار محل التنفيذ:

يشترط في المال محل التنفيذ أن يكون عقار سواء كان عقاراً بطبيعته أو عقاراً بالتخصيص كما يجوز الحجز على الحقوق العينية العقارية.

1- العقارات بطبيعتها:

العقار بطبيعته هو الذي عرفه المشرع المدني في المادة 683 كما ذكرنا سابقاً بأنه كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف و تشمل العقارات بطبيعتها الأرض و

البناء و المناجم و الأشجار و الأغراس بأنواعها و ثمارها¹، فالأراضي التي تعتبر عقارات أساسية هي التي تتوفر بها صفة الثبات و الاستقرار و تنشأ فوقها أو تحتها بقية العقارات بطبيعتها و النباتات أيا كان نوعها ومهما كانت قيمتها تعتبر عقارات بطبيعتها شريطة أن تكون متصلة بالأرض أما إذا كانت غير متصلة بالأرض مباشرة فهي تعتبر منقولات و كذلك بشأن الأبنية التي تعتبر من العقارات بطبيعتها أن تكون متصلة بالأرض سواء أقيمت على سطح الأرض كالمخازن و المعامل و المساكن أو في باطنها كالأبار و الأنفاق².

2- العقارات بالتخصيص:

لقد عرفت المادة 683 من القانون المدني العقارات بالتخصيص بقولها: "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه راصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، فالعقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته يرصده مالك العقار بطبيعته في خدمة هذا العقار واستغلاله وغير مفصول عنه فإذا لم يكن هذا المنقول مرتبط بالعقار فهو يفقد صفته كعقار بالتخصيص ويحجز مستقلا كمنقول³، ويشترط لاعتبار المنقول عقار بالتخصيص شرطين وهما:

أ- أن يكون المنقول و العقار لمالك واحد:

يجب أن يكون العقار والمنقول لمالك واحد وفي حالة فصل المنقول الذي رصد لخدمة عقار المعترف عقارا بالتخصيص عن العقار أي إذا أنهى المالك تخصيص المنقول لخدمة عقاره

¹- الغوثي بن ملحمة، الحجز العقاري، المجلة القضائية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 91.

²- حميد بن شنيطي، مدخل للقانون، القاعدة القانونية، نظرية الحق، الطبعة الرابعة، 2015/2014، ص 415، 416.

³- احمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، فرع أول نيابة بشارع القنطاري، مقابل السفارة الهندية، طبعة 2006، ص 401.

دون أن يتصرف في هذا المنقول فإنه يفقد صفته كعقار بالتخصيص و عندئذ يجوز حزه بطريق حجز المنقول فيكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول لأن المنقول الذي يرصده صاحبه على منفعة عقار لا يملكه كالأدوات التي يخصصها مستأجر الأرض الزراعية لاستغلال الأرض المستأجرة لا يدخل ضمن العقارات بالتخصيص¹ و حالة شراء مالك العقار منقولاً و كان معلقاً على شرط واقف كسداد كامل الثمن فإن ملكيته لا تنتقل إلا بسداد باقي الثمن فلا تعتبر عقار بالتخصيص بل منقول بطبيعته².

ب- رصد المنقول على منفعة العقار:

يجب أن يخصص المنقول لمنفعة العقار كما عرفته المادة 683 من القانون المدني فهو يشمل كل الأشياء المنقولة التي خصصها مالكها لخدمة و مصلحة و استغلال العقار الذي يملكه كالسيارات المستعملة لنقل منتجات الأرض أو الحيوانات المخصصة لخدمة الأرض الزراعية و الأدوات الفلاحية و السيارات و الآلات بالنسبة للمصانع و الأثاث و المفروشات بالنسبة للفنادق³، فرصد المنقول يشمل جميع أنواع الاستغلال فهو يشمل الاستغلال الزراعي، الصناعي، التجاري و المدني، فإذا حجز على العقار فإن الحجز يمتد إليها بقوة القانون⁴، فالمنقول يكفي تخصيصه لخدمة واستغلال العقار ذاته وليس خدمة صاحب العقار كالسيارة التي يخصصها مالك العقار لتتقلته الخاصة فهذا لا يعتبر عقاراً بالتخصيص⁵.

¹ - حميد بن شنيطي، المرجع السابق، ص 416.

² - أنور طلبية، التنفيذ الجبري و منازعاته الموضوعية و الوقتية، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، طبعة 1996، ص 527.

³ - أمينة تمر، أحكام التنفيذ الجبري و طرقه، منشأة المعارف بالاسكندرية، الطبعة الثانية، 1971، ص 366.

⁴ - أبو عطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية و التجارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، الطبعة الثانية، 1971، ص 366..

⁵ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص 527.

3- الحقوق العينية العقارية:

كما ذكرنا أنّ محل الحجز هو العقار سواء عقار بطبيعته أو عقار بالتخصيص و يضاف إلى ذلك الحجز على الحقوق العينية العقارية إلا أنّ هناك بعض الحقوق يمكن الحجز عليها و تتمثل في حق الانتفاع و حق التصرف و البعض الآخر لا يمكن الحجز عليها بسبب طبيعتها، مثال ذلك حق الارتفاق و الحقوق العينية التبعية، فحق الارتفاق لا يمكن بيعه مستقلا عن العقار المرتفق به، كما أنّ حق الرهن لا يتصور بيعه مستقلا عن الدين المؤمن به تحت الارتفاق و حق الرهن يقصد به الحق المقرر على ملك الغير لفائدة عقار للمدين أو تأمين حق من حقوقه و مثال ذلك أيضا حق الاستعمال و حق السكن فهو حق قاصر على صاحبه يستخدمه لحاجته و حاجة أسرته فقط فلا يجوز الحجز عليهما و يخرج أيضا من الضمان العام لاتصالهما بشخص المدين¹.

II- الشروط الواجب توافرها في العقار محل التنفيذ:

يلزم لإجراء الحجز على العقارات توافر مجموعة من الشروط سوف نتعرض لها على النحو التالي:

1- أن يكون العقار محل التنفيذ حقا ماليا:

المقصود بالمال هو الحق الذي له قيمة مادية أي يمكن تقديره بالنقود في التعامل و هي تمثل الجانب الإيجابي في الذمة²، فالعقارات بطبيعتها و العقارات بالتخصيص و الحقوق العينية العقارية من الحقوق المالية يمكن تقديرها بالمال و هي تدخل في الضمان العام

¹ - بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2012، 1/2013، ص 11.

² - مصطفى أحمد عمران الدراجي، الحقوق المتعلقة بالذمة المالية، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية، مصر، 2008، ص 69.

للمدين يجوز التنفيذ عليها بطريق الحجز و البيع بالمزاد العلني، و أضافت المادة 684 من القانون المدني على أنه تعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار¹.

2- أن يكون العقار محل التنفيذ مملوكا للمدين:

يشترط لصحة التنفيذ أن يكون العقار المراد حجزه مملوكا للمدين²، و هذا شرط منطقي فأموال المدين هي الضامنة لتنفيذ التزاماته و ليس أموال غيره³ و ذلك لعدم قابلية حلول ذمة الغير محل ذمة المدين أثناء التنفيذ مهما كانت درجة القرابة أو العلاقة بين الغير و المدين، و إذا جرى التنفيذ على عقار مملوك للغير فإنه يشكل اعتداء على حقوقه و يستطيع مالك هذا العقار أن يطلب استحقاقه بإثارة منازعة في التنفيذ في الوقت الملائم⁴.

و لا يهم إن كان المال محل التنفيذ مملوكا للمدين ملكية مفرزة بل يجوز الحجز على العقار المملوك ملكية شائعة⁵ حسب ما نصت عليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و

¹ - عجة الجليلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، الجزء الثاني، برتي للنشر، الجزائر، 2009، ص 261.

² - عز الدين الديناصوري و حامد عكاز، القضاء المستعجل و قضاء التنفيذ في ضوء الفقه و القضاء، الطبعة السادسة، 1998، ص 908.

³ - عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، الطبعة الأولى، الطبعة الثانية، 2007، ص 82.

⁴ - أبو عطية هيكل، المرجع السابق، ص 134.

⁵ Gérard couchez، voies d'exécution، armand colin، paris، 7 édition، 2003، p203

الإدارية فيبيع العقار بالمزاد العلني و يصبح الراسي عليه المزاد مالكا على الشيوع¹، و تخضع علاقته بباقي الملاك للأحكام المقررة لحالة الشيوع².

و مع اعتماد قاعدة عدم جواز إجراء التنفيذ على مال غير مملوك للمدين إلا أن هناك حالات يجوز التنفيذ و لو لم يكن العقار محل التنفيذ مملوكا للمدين، حالة الكفيل العيني و حائز العقار³ و كلاهما ليس مسؤولا شخصيا عن الدين المضمون⁴.

الحالة الأولى: التنفيذ على العقار تحت يد الحائز:

لقد تناولت المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية مسألة حجز عقار الحائز دون الإجراءات الواجب إتباعها لكن القانون المدني تطرق في المواد 911 إلى 932 لتلك الإجراءات فحائز العقار الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار طبقا للمادة 911 ف 02 من القانون المدني هو من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

¹ - محمود محمد هاشم، قواعد التنفيذ الجبري و إجراءاته في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، دون طبعة، دون تاريخ نشر، ص 375.

² - محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006، ص 32.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 181.

⁴ - كل من الحائز و الكفيل العيني لا يعتبر غيرا و ذلك لأنه و إن كانت لهما صلة بالمال محل التنفيذ تفرض الاشتراك في إجراءات التنفيذ، إلا أن كل منهما يعتبر طرفا في الإجراءات و ممثلا فيه، أي منفذ ضده، راجع أمينة نمر، مرجع سابق، ص 368.

فحائز العقار في التنفيذ لا يقصد به واطع اليد على العقار كما هو معروف في نظام الحياة و إنما يقصد به كل شخص انتقلت إليه ملكية عقار مرهون بموجب سند مسجل بالمحافظة العقارية بتاريخ سابق عن تسجيل أمر الحجز العقاري¹.

فيشترط إذن في الحائز الذي يواجه بإجراءات التنفيذ العقاري الشروط الآتية:

1- أن يوجد حق عيني تبعي على العقار المملوك للمدين كالرهن أو الامتياز أو الاختصاص و أن يشهر هذا الحق ليكون نافذا في مواجهة الغير.

2- أن تنتقل ملكية العقار المنقل بالحق العيني التبعي المقيد و المشهر إلى شخص آخر و أن ينتقل حق عيني آخر خلاف حق الملكية شرط أن يكون هذا الحق العيني مما يجوز رهنه و بيعه على استقلال كحق الانتفاع أما إذا كان غير ذلك فلا يعتبر من تلقاه حائزا كمن يكتسب حق ارتفاق أو حقا عينيا تبعيا².

3- يجب أن يكون التصرف الناقل لحق الملكية أو أي حق عيني آخر مما يجوز رهنه أو بيعه على استقلال قد تم تسجيله قبل تسجيل أمر الحجز العقاري.

4- أن لا يكون من تلقى هذا الحق مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون كما لو كان مديناً متضامناً مع المدين مالك العقار الذي ترتب عليه الحق العيني.

¹ عبد الباسط جمعي و آمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية و التجارية، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون تاريخ، دون طبعة، ص 157.

² يجب أن يكون التصرف الناقل للملكية بعوض أو تبرعا تصرفا صحيحا لا يشوبه غش كأن يكون التصرف قد تم بعقد صوري أو أن يكون التصرف صادرا من غير مالك العقار، و لا يعتبر حائزا من تملك العقار بالتقادم، لأن الملكية لم تنتقل بتصرف من المالك، و كذلك لا يعتبر حائزا وارث المدين لأنه لا تركة إلا بعد سداد الديون، راجع الدكتور فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية، مكتبة القاهرة الحديثة، دون طبعة، دون تاريخ، ص 352، 353.

فإذا توافرت هذه الشروط نكون بصدد شخص ينطبق عليه وصف الحائز و بهذا المعنى فهو غير المدين و مع ذلك يعتبره القانون صاحب صفة في أن توجه إليه إجراءات الحجز بالإضافة للمدين إذا كان طالب التنفيذ هو صاحب الحق العيني التبعي على العقار¹.

الحالة الثانية: التنفيذ على العقار تحت يد الكفيل العيني

الكفيل العيني هو الشخص الذي يقدم عقاره ضمانا لدين في ذمة شخص آخر دون أن يكون مسئولا عنه مسؤولية شخصية، وهو إن اشتبه مع الحائز في العنصر الأخير المتعلق بانتفاء المسؤولية الشخصية، إلا أنه يفترق عنه في أن العقار محل الحجز لم يكن مملوكا للمدين وانتقل منه إليه بل أن العقار عقاره بداية وضعه محلا للرهن ضمانا للدين على غيره²، على عكس الحائز الذي ينتقل إليه ملكية العقار أو الحق العيني العقاري مثقلة بتأمين عيني دون أن يكون له دخل في ذلك³.

والتشريع الجزائري لم يكن ينظم إجراءات الحجز التنفيذي على الكفيل العيني مثله مثل الحائز، إلا أنه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد نص على إجراءات الحجز على الحائز والكفيل العيني، بموجب مادة واحدة 726 منه ويقصد بذلك توحيد إجراءات الحجز التنفيذي سواء على الحائز أو الكفيل العيني⁴.

¹ - لا يحق للدائن العادي توقيع الحجز على عقار غير مملوك للمدين و إنما الدائن الذي له حق توقيع الحجز عليه على عقار لغير المدين هو الدائن الذي له حق عيني تبعي على العقار المراد الحجز عليه، راجع أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1988، ص 293.

² - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 464.

³ - فتحي والي، التنفيذ الجبري، وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، 1978، ص 332.

⁴ - القروي بشير سرحان، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري و التشريع المقارن، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2014/2013، ص 518.

3- أن يكون العقار محل التنفيذ قابلاً للحجز عليه:

إذا كان الأصل أنّ جميع أموال المدين تكون ضامنة للوفاء بديونه فإنّ هناك استثناء يرد على هذه القاعدة يعني عدم جواز توقيع الحجز على هذا المال و الاستثناء لا يكون إلا بموجب نص في القانون و مقتضاه أنّ العقارات التي يمنع المشرع الحجز عليها لا يجوز أن تكون محلاً للتنفيذ¹ و هي العقارات الآتية:

- العقارات المملوكة للدولة: و نصت على عدم جواز حجزها المادّة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و مضمونها جاء منسجماً مع المادّة الرابعة من ق 14-08²، التي تقضي صراحة بأنّ الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز، أما الفقرة الثانية من نفس المادّة فنصت على أنّ الأملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية و ما استثنى بنص تشريعي آخر.

- العقارات التي تدخل في الأموال الموقوفة: تم النص على ذلك في المادّة 636 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و جاء منسجماً تماماً مع أحكام المادّة 23 من القانون رقم 10-02 المتعلق بالأوقاف³ بعدم جواز الحجز على الأموال الموقوفة فالمال الموقوف لا يجوز بيعه و التصرف فيه فالوقف هو قيد التصرف و جعل ملكية العقار في حكم ملكية الله تعالى.

¹ - عباس العبودي، مرجع سابق، ص 84، 85.

² - قانون رقم 14-08 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44

³ - قانون رقم 10-02 مؤرخ في 14 ديسمبر 2002 يعدل و يتمم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 و المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 83 لسنة 2002.

- العقارات التي يملكها المدين و لا يجوز له التصرف فيها: يشترط أيضا في العقار محل التنفيذ أن يكون جائز التصرف فيه لأنّ الهدف من التنفيذ الجبري هو بيع أموال المدين جبرا عنه و انتقال ملكيتها إلى الراسي عليه المزاد، فإذا كان المدين لا يملك التصرف في المال فالنتيجة أنّ الحجز على هذا المال يكون باطلا طالما أنّ بيعه غير جائز لذلك فإنّ العقار الذي لا يجوز التصرف فيه لأي سبب لا يصلح محلا للتنفيذ¹.

كما هناك بعض الحقوق العينية التي لا يجوز الحجز عليها بسبب طبيعتها أو الغرض منها كحق الاستعمال و حق السكن و التأمينات العينية².

4- أن يكون العقار محل التنفيذ معينا أو قابلا للتعين:

القاعدة أنّ جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه و هذا يعني أنّ مسؤولية المدين عن الوفاء بالتزاماته مسؤولية شخصية غير محدّدة بمال معين بالذات و إنّما تنصب على كافة الأموال التي يمتلكها المدين وقت التنفيذ³، إلاّ أنّ هذا المبدأ لا يخول للدائن توقيع حجز عام على أموال المدين دون تحديد إذ يجب أن يكون العقار المحجوز عليه معينا أو قابلا للتعين فيحدد تحديدا نافيا للجهالة بشأنه⁴، وعدم جواز الحجز دون تعيين لا يعني حصر الحجز على طائفة محدودة من الأموال، بل للدائن أن يحجز على أكبر قدر منها و ذلك من باب الاحتياط دفعا لاحتمال مزاحمة دائنين آخرين له في التنفيذ حيث يؤدّي تدخل هؤلاء الدائنين إلى تقسيم حصيلة التنفيذ بين الدائن الحاجز و الدائنين المتدخلين في الحجز⁵.

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 182.

² - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 155.

³ - نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية و الشخصية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2007، ص 12.

⁴ - الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، ص 122.

⁵ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 32، بربرة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 47.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالحاجز:

يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط في الحاجز للقيام بعملية الحجز و المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جاءت لضبط الشروط الواجب توافرها لضرب الحجز العقاري ثم أقرت استثناء عن القاعدة بموجب الفقرة الثانية و تتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- أن يكون الدائن الحاجز حائز لسند تنفيذي:

يشترط على الدائن الحاجز أن يكون حامل لسند تنفيذي، فهو سند مؤكد لحق موضوعي فالقانون يستلزم وجود السند التنفيذي و اعتبره شرطا أساسيا و قانونيا للتنفيذ بحيث يدل هذا السند على وجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ و المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية حددت أنواع السندات التنفيذية التي لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بمقتضاها¹، و أن يكون السند مهور بالصيغة التنفيذية التي تم النص عليها في المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أي حامل نسخة تنفيذية²، التي تؤكد حق الدائن بصفة نهائية.

¹ - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 70، 71.

² - النسخة التنفيذية: هي أصل السند التنفيذي مذيلا بالصيغة التنفيذية فهي ليست أصل الحكم أو العقد و إنما هي نسخة مكتوب عليها " نسخة تنفيذية مطابقة للأصل"، ثم يوقع عليها رئيس أمناء الضبط إن كانت حكما قضائيا أو موثق إن كانت عقدا رسميا و تختم بخاتم المحكمة أو الموثق حسب الحالة، تتضمن أمر موجه باسم الشعب الجزائري للمحضرين القضائيين بإجراء التنفيذ و أمر النواب العامين و قادة و ضباط القوة العمومية بمعاونتهم، و لكل مستفيد من النسخة التنفيذية الحق في الحصول على نسخة واحدة فقط نصت على ذلك المادة 602 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، و في حالة ضياع أو تلف أو تمزق هذه النسخة يتم الحصول على نسخة ثانية بموجب أمر على عريضة صادرة من الجهة القضائية التي أصدرته وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 603 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، راجع بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 146-152، و عبد الباسط الجمعي و أمال

II - إثبات عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها:

بعد عدم استيفاء المدين لديونه لعدم وجود المنقولات أو عدم كفايتها أعطى القانون الحق للدائن في الحجز على العقارات المملوكة للمدين، و اشترط عدم اللجوء إليها إلا في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة¹، وهذا ما قصده المادة 1/722 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها "يجوز للدائن الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي و أثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها و هذا الحكم نفسه ورد في المادة 620 بقولها: " يتم التنفيذ على الأموال المنقولة، فإذا كان مقدارها لا يغطي الدين و المصاريف، انتقل التنفيذ إلى العقار و هو المبدأ الذي أكدّه قرار للمحكمة العليا² يقضي بأنّ إجراء نزع الملكية العقارية من المدين مقيد بعدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين، و أفضل وسيلة لإثبات ذلك المحضر الذي يحرره المحضر القضائي في هذا الشأن³، و استثنى من هذا الشرط الدائنين أصحاب التأمينات العينية، فالتأمينات العينية تجعل الدائن الذي يتمتع بها يتقدّم على الدائن العادي بأن يتقاضى حقه من هذه التأمينات العينية ليس له فحسب حق التقدّم، بل له أيضا حق التتبع⁴، و يقصد بهم الدائن المرتهن، أصحاب حقوق الامتياز و صاحب حق التخصيص

الفزايري، مرجع سابق، ص 125-128، و محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية، الجزء الثاني، ديوان

المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006، ص 143، 144، 147، 148.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2008، ص 71، الأستاذ نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسور للنشر و التوزيع، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى، 1435هـ/2014م، ص 146.

² القرار رقم 600-149 مؤرخ في 10-12-1997، مجلة قضائية، عدد 02 لسنة 1997، ص 64.

³ ملزي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 262.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر و الأخير، التأمينات الشخصية و العينية 1970، ص 262.

على عقار، فأصحاب هذه الحقوق الحائزين على سند تنفيذي يمكنهم أن يبدأوا بالتنفيذ مباشرة على العقار المثقل بتأميناتهم حتى و لو انتقلت ملكيته إلى الغير و دون شرط عدم كفاية المنقولات¹، و هذا ما تضمنته المادة 2/721 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " غير أنّ الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز الخاص على عقار أو صاحب حق التخصيص على عقار، الذي بيده سند تنفيذي يجوز له الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية لمدينه مباشرة و لو انتقلت ملكيتها إلى الغير".

III- أن تتوافر في الدائن شرطا الصفة و الأهلية:

1- **الصفة:** يجب أن يكون الدائن الحاجز ذا صفة في إجراء التنفيذ و تثبت هذه الصفة من خلال السند التنفيذي الذي يؤكد أنه صاحب الحق الموضوعي²، و يجب أن يبقى حائزا لهذه الصفة - أي صفة الدائن- من وقت بدء إجراءات التنفيذ إلى نهايتها حتى يكون التنفيذ صحيحا عملا بأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تشترط فيمن يرفع الدعوى أمام القضاء أن يكون حائزا للصفة و له مصلحة في ذلك و خصومة التنفيذ حكمها حكم الدعوى القضائية فيما يتعلق بحياسة الصفة و المصلحة³.

2- إنّ الحق في التنفيذ يمكن أن ينتقل إلى خلف الدائن سواء كان خلفا خاصا كمحال له بالدين⁴ الثابت في السند التنفيذي أو خلفا عاما كالوارث¹، بشرط إثبات الصفة التي تخول الحق في اتخاذ التنفيذ بدلا من الدائن الأصلي.

¹ - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 239.

² - الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، مرجع سابق، ص 134.

³ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 73.

⁴ - ينفذ على المحال عليه بنفس السند التنفيذي الذي كان لصالح سلفه المحيل فكل ما يلزم به الخلف الخاص هو إعلان ما يثبت صفته إلى المنفذ له عن طريق التبليغ الرسمي قبل اتخاذ أي إجراء من إجراءات التنفيذ، راجع ملزي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 72، 73.

و إذا حصلت منازعة في صفة الورثة أو في النيابة القانونية و أثبت أحد الطرفين أنه رفع دعوى قضائية أمام قاضي الموضوع فإنّ المحضر القضائي يحزر محضر بذلك، و يجوز للدائن إجراء حجز تحفظي على أموال مدينه و الحجز في هذه الحالة لا يخضع للتثبيت و يبقى صحيحا إلى حين الفصل في دعوى المنازعة في التنفيذ².

2- الأهلية:

من المسلم به أنّ طلب التنفيذ يهدف إلى الحصول على حق متعلق بذمة المنفذ عليه دون الالتزام بمقابل من جانب المنفذ له و من ثمّ أعتبر من التصرفات النافعة نفعاً محضاً لطالب التنفيذ التي يكفي لمباشرتها أهلية الإدارة³، فالتنفيذ على العقار قائم على إجراءات يستهدف بها تحصيل الدين و هو عمل من أعمال الإدارة و بالتالي لا يشترط فيه أهلية التصرف⁴، و على هذا يكون لناقص الأهلية المأذون له بالإدارة الحق في طلب التنفيذ، أما عديم الأهلية أو ناقصها و غير المأذون له بالإدارة فليس لأيهما أهلية طلب التنفيذ و إنما يكون ذلك للممثل القانوني أو القضائي.

¹ - نصت المادة 615 ق.إ.م.إ أنه " في حالة وفاة المستفيد من السند التنفيذي قبل البدء في إجراءات التنفيذ أو قبل إتمامه يجب على ورثته الذين يطلبون التنفيذ إثبات صفتهم بفريضة، فالفريضة كافية لإثبات الصفة في التقاضي، راجع غنيمة لحو، إثبات صفة الوارث، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010، ص 205.

² - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 24.

³ Affred jauffret: manuel de procédure civil et voies d'exécution, 13 édition, libraire général de droit et de jurisprudence, paris 1980, p202

⁴ - عز الدين الديناصوري، حامد عكاز، مرجع سابق، ص 905.

ثالثاً: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه:

إذا كان الدائن الحاجز هو الطرف الإيجابي الذي يتخذ الإجراءات، فإن المحجوز عليه هو الطرف السلبي الذي تتخذ الإجراءات في مواجهته و يشترط فيه ما يشترط في الدائن الحاجز من الصفة و الأهلية.

1- الصفة: يشترط أن يكون الطرف السلبي ذا صفة كما هو الحال بالنسبة للمدعي عليه في الدعوى القضائية، و الأصل أن يكون المحجوز عليه شخصاً آخر غير المدين كما في حالة التنفيذ على الكفيل العيني الذي رهن عقاره لضمان دين غيره و كذلك التنفيذ على العقار المرهون و هو في يد حائزه تطبيقاً لقاعدة حق التتبع المقررة للدائن المرتهن، فالتنفيذ في هذه الصورة يتم ضد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية عقار مرهون، و عليه يعد كل من الكفيل العيني و من انتقلت إليه ملكية عقار مرهون ذات صفة في التنفيذ عليه، رغم أنه ليس مديناً للحاجز و بالنتيجة يكون بقوة القانون ملزماً بدفع دين غيره نظراً لمركزه القانوني تجاه العقار الذي يملكه¹، و إذا مات المحجوز عليه قبل بدء التنفيذ فعلى طالب التنفيذ إعلان السند التنفيذي من جديد إلى ورثته حتى و لو كان قد سبق إعلانه إلى المدين المتوفى و لهؤلاء مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغهم به إما جملة أو إلى أحدهم في موطن مورثهم وفقاً لأحكام المادتين 612، 613 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الحكمة من ذلك ترك مهلة للورثة لتدبير الأمر، و إذا توفي المحجوز عليه بعد بدء إجراءات التنفيذ فإنه لا يلزم إعلان الورثة بسند التنفيذ و كل ما على طالب التنفيذ هو الاستمرار في التنفيذ على التركة، و إن كانت التركة بدون وارث أو كان لها وارث غير معلوم و يجب على المنفذ له أن يطلب من القضاء تعيين وكيل خاص ليمثل التركة أو الورثة².

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 282.

² - نظمت أحكام وفاة المدين المواد 615، 616، 617، 618 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2- الأهلية: يرى بعض شراح القانون أنه يشترط في المنفذ عليه أهلية التصرف متى كان الغرض من التنفيذ هو نزع ملكية المدين عن بعض أمواله، غير أنّ القانون لم يشترط أن يكون من يجري التنفيذ ضدّه أهلاً للتصرفات القانونية لأنّ هذه الإجراءات تستهدف ماله دون الاعتداد بإرادته فالتنفيذ الجبري على أمواله لا يعتبر تصرفاً قانونياً بينه و بين طالب التنفيذ حتى يشترط أهلية التصرفات الضارة ضرراً محضاً، لأنّ التنفيذ لا يتوقف على إرادة المنفذ عليه، أما إذا كان المدين ناقص الأهلية أو عديماً فإنّه يلزم لصحة الإجراءات أن توجه ضد من يمثل هؤلاء الأشخاص في كل الأحوال و سواء كان نقص الأهلية من الأصل أو طارئاً بعد الالتزام¹ ، و إذا بدأت إجراءات التنفيذ ضد المنفذ عليه الكامل الأهلية ثم أصابه عارض من عوارض الأهلية فيجب متابعة الإجراءات ضد من يمثله و لا تبطل الإجراءات السابقة.

وإذا لم يكن للمنفذ عليه من يمثله فلطالب التنفيذ أن يلجأ إلى رئيس المحكمة المختصة لطلب تعيين وكيل خاص بموجب أمر على عريضة حتى يتسنى توجيه إجراءات التنفيذ ضدّه.

وكل إجراء يتخذ ضد قاصر أو من في حكمه دون من يمثله قانوناً يعد إجراءً باطلاً وليس قابلاً للإبطال².

¹ - محمد حسنين، مرجع سابق، ص 16.

² - ملزي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 77.

الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات المشهورة:

بعد تحديد المال العقاري المراد حجزه و الشروط الواجب توافرها في الحاجز و المحجوز عليه، سنتطرق إلى الإجراءات الواجب إتباعها لتوقيع الحجز على عقارات المدين و نشير بداية بأنه يلزم للبدء بإجراءات الحجز على العقار اتخاذ مقدمات التنفيذ و ذلك بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي للمدين مع تكليفه بالوفاء خلال 15 يوم و لا يجوز أن تبدأ إجراءات الحجز على العقار إلا بعد انتهاء هذه المدّة دون أن يقوم المدين بالوفاء¹، و تمر إجراءات توقيع الحجز على العقارات بثلاث مراحل:

أولاً: استصدار أمر الحجز

على الدائن اتخاذ إجراء ما يسمى قانوناً استصدار أمر الحجز للقيام بعملية الحجز العقاري² وذلك بموجب تقديم طلب الحجز إلى القضاء لاستصدار الأمر.

1- تقديم طلب الحجز:

تبدأ أول مرحلة من مراحل الحجز التنفيذي على العقار بتقديم طلب³ من الدائن أو ممثله القانوني أو الاتفاقي إلى الجهة القضائية المختصة لاستصدار أمر الحجز التنفيذي على عقار أو حق عيني عقاري مملوك للمدين أو في حيازة الغير وفقاً للمادتين 722 و 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فالجهة القضائية المختصة عند التنفيذ على العقار أو الحق العيني العقاري رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار، فإذا تناول التنفيذ عدّة عقارات تقع في دوائر اختصاص مختلفة يوجه الطلب إلى أي محكمة من المحاكم التي

¹ - علي هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث، 2009، ص 422، 423.

² - طاهري حسين، الإجراءات المدنية و الإدارية الموجزة، الجزء الأول، دار الخلدونية، 1433هـ / 2012م، ص 317.

³ - حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية الجديدة للنشر، الاسكندرية، الطبعة الثانية،

2003، ص 488، نزيه نعيم شلالا، الحجز التنفيذي، المؤسسة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2000، ص 157.

يقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية¹، لأنه يجوز الحجز على عدّة عقارات في آن واحد باستصدار أمر واحد بموجب عريضة²، و يتم تحريرها وفقا للشكل الذي نصت عليه المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بحيث تكون في نسختين مسببتين و معلّتين.

و في مصر فإنّ الجهة القضائية المختصة بالإشراف على التنفيذ على العقار، هي إدارة التنفيذ التي يقع في دائرتها و عليه فإنّ قاضي التنفيذ التابع للمحكمة الجزئية التابعة للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها هذا العقار، و إذا تناول التنفيذ عقارات في دوائر محاكم متعددة كان الاختصاص لإحداها، و أما في فرنسا فإنّ الدائن لا يتوجه بتقديم طلب الحجز التنفيذي على العقار إلى القضاء، و إنّما يتوجه مباشرة إلى المحضر القضائي المختص لمباشرة هذه الإجراءات و ذلك من خلال تبليغ محضر إلزام بالدفع وفق شروط و شكليات حددها القانون الفرنسي³.

و يجب أن يتضمن الطلب على الخصوص بيانات ضرورية لإجراء الحجز تم النص عليها في المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هي:

1- إسم و لقب الدائن و موطنه الحقيقي و موطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و /أو الحق العيني العقاري: يجب أن يتضمن الطلب إسم و لقب الدائن و قد يكون الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الاتفاقي كما يتضمن بيان موطنه الحقيقي و في حالة إقامة الدائن في دائرة اختصاص محكمة غير تلك التي يوجد فيها العقار و /أو الحق العيني العقاري، فعلى الدائن اختيار موطن له في البلد التي بها مقر محكمة

¹ - الأنصاري حسن النيداني، الأعمال الولائية في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2009، ص 102.

² Serge guinchard et tony moussa ،droit et pratique des vois d'exécution·daloz·paris·2000·p1022

³ - القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 511.

التنفيذ المختصة و هي محكمة موقع العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب الحجز عليه و ذلك لتسهيل الاتصال بالدائن الحاجز¹.

2- اسم و لقب المدين و موطنه: كما ذكرنا سابقا المدين قد يكون مالك العقار أو صاحب الحق العيني العقاري عليه و قد يكون الكفيل العيني أو الحائز فهذا البيان يمكن من معرفة الشخص ذات الصفة في التنفيذ.

3- وصف العقار و /أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه و أية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية: تقديم طلب الحجز على العقار يعد بداية للحجز عليه و الحجز لا يتم إلا إذا تعين المال المحجوز بطريقة تميزه عن غيره لأنّ الحجز قد ينتهي إلى بيع المال المحجوز، و البيع لا يجوز إلا بالنسبة لشيء محدد، فيجب أن يوضح وصفه فيذكر أنّه من أراضي البناء أو أرض مبنية أو من الأراضي الزراعية مع بيان موقعه و مساحته وحدوده²، فالهدف من هذا البيان هو تحديد محل التنفيذ بدقة لمنع أي التباس بين العقار المطلوب حجزه و أي عقار آخر قد يكون مشابها له أو ملاصقا³ و لكي يتمكن الدائن من وصف العقار المراد التنفيذ عليه و تحديده أجاز له القانون أن يستصدر أمرا على عريضة بالترخيص للمحضر القضائي بدخول العقار لمعاينته و الحصول على البيانات اللازمة لوصفه و مشتملاته و للمحضر أن يصحب معه من ذوي

¹ - أحمد خليل، مرجع سابق، ص 290.

² - عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1984، ص 197.

³ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 426.

الخبرة من يعاونه في ذلك و هذا الأمر غير قابل لأي طعن¹ و هذا ما نصت عليه المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في الفقرة الأخيرة.

وبالإضافة إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها الطلب أوجب المشرع أيضا وتحت طائلة رفض الطلب أن يرفق بوثائق حددت بموجب المادة 723 قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتمثل فيما يلي:

أ- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين: يقصد بها النسخة التنفيذية، فالسند موضوع التنفيذ هو السند الممهور بالصيغة التنفيذية الوارد في نص المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا يمكن تصور حصول التنفيذ من دونها إلا ما استثنى بنص خاص²، والهدف من بيان مبلغ الدين التعرف وبدقة على الدين المطلوب منه الوفاء به، ومن ثم يستطيع أن يقوم بالوفاء ويتخلص من التنفيذ على العقار إذا رغب في ذلك³.

ب- نسخة من محضر التبليغ الرسمي و التكليف بالوفاء: يوجب المشرع قبل البدء في عملية التنفيذ قيام الدائن بتبليغ المدين بالسند التنفيذي و تكليفه بالوفاء في أجل 15 يوما يتم ذلك بموجب محضر يعده المحضر القضائي فعلى الدائن ارفاق نسخة من محضر التبليغ الرسمي و نسخة من محضر التكليف بالوفاء بطلب الحجز و الحكمة من ذلك إثبات امتناع المدين عن الوفاء الاختياري بالالتزام الوارد بالسند التنفيذي محل التبليغ مما يببر الحماية

¹ - فايز أحمد عبد الرحمن، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص 529.

² - نسيم يخلف، مرجع سابق، ص 133.

³ - أحمد مليحي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرافعات معلقا عليها بأراء الفقه و أحكام النقض، دون طبعة، دون تاريخ، ص 764.

التفذية للدائن لأنه طبقا للقواعد العامة في القانون المدني حسب نص المادة 180 لا يعتبر المدين مخلا بالتزامه أو متأخرا في الوفاء به إلا من تاريخ إعداره¹.

ج- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي:

على الدائن العادي إرفاق محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها و ذلك بغية التحقق من أنّ الدائن العادي قد سلك طريق الحجز على المنقول لكنه لم يستوف دينه بسبب عدم وجود منقولات لدى المدين أو أنّ هذه المنقولات لم تف بالدين المستحق للدائن، و عليه على الدائن أن يقدم ما يثبت عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها لكي يتسنى له الحجز على عقارات المدين و ذلك بموجب محضر يحرره المحضر القضائي بهذا الشأن².

د- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز:

إذا كان العقار مثقل بتأمين عيني ينبغي على أصحاب التأمينات العينية تقديم هذه الوثيقة حتى يتم إعفاؤهم من تقديم محضر عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها فمستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص أو مستخرج من قيد حق الامتياز يخول لصاحبه توقيع الحجز على العقارات مباشرة دون شرط عدم كفاية المنقولات أو عدم وجودها³.

هـ- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار: على الدائن تقديم هذه الوثيقة لإثبات ملكية المدين للعقار فالتنفيذ يرد على ما يكون للمدين من حقوق مالية و علة ذلك أنّ المدين يضمن التزاماته بأمواله و ليس أموال الغير⁴ و كما ذكرنا سابقا قد يكون المحجوز عليه شخص آخر غير المدين في حالة حائز العقار أو الكفيل العيني فإنه يتم تقديم سند ملكيتها

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 204.

² - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 239.

³ - المرجع نفسه، ص 239، 241.

⁴ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 181.

للعقار بدلا من سند ملكية المدين له و عليه فلا يمكن توقيع الحجز على العقارات إلا إذا تبين أنه مملوك للمدين¹، و ذلك من خلال مستخرج سند الملكية فهو يثبت وجود العقار و حدوده و مساحته و نوعه².

و- **شهادة عقارية:** يرفق الطلب بشهادة عقارية لإثبات عدم تصرف المدين في العقار بالنسبة للدائن العادي، و حسب مدلول المادة 728 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فهي تتضمن جميع القيود و الحقوق المثقلة للعقار و كذا أسماء الدائنين و موطن كل منهم و يطلب الدائن هذه الوثيقة من المحافظة العقارية وفق نموذج معين³.

نلاحظ بأن كل الوثائق الواجب إرفاقها ما هي إلا سندات تثبت مدى احترام الدائن لتسلسل إجراءات التنفيذ فيترتب على عدم إرفاق الطلب بإحدى هذه الوثائق رفض طلب الحجز، و يمكن تجديد طلب الحجز عند استكمال الوثائق المطلوبة فهي واجبة لإثبات ما يدعيه الدائن في طلبه و هذا ما تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة 723 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

II- إصدار الأمر:

هذه العريضة و المستندات المرفقة بها التي تبرر طلب الحجز فلرئيس المحكمة المختص إقليميا أن يفصل في الطلب إما بالقبول أو الرفض و هذا ما تم النص عليه في الفقرة الأولى من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإذا رأى رئيس المحكمة المختص

¹ - عباس العبودي، مرجع سابق، ص 82.

² - صلاح الدين شوشاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية و التجارية و الشرعية، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، 2009، ص 229، 230.

³ - عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، مذكرة مقدّمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2002/2003، ص 08.

أن عريضة طلب الحجز مبررة و مؤسسة طبقا للقانون أصدر أمرا على ذيل العريضة المقدّمة له يسمى ب"أمر الحجز العقاري" و هذا الأمر يتضمن حجز العقار أو العقارات المذكورة في عريضة الحجز¹، و في حالة ما إذا خلى طلب الدائن الحاجز من إحدى الوثائق المطلوبة قانونا يرفض الطلب و لكن هذا لا يمنع من إعادة تقديم طلب ثاني و إرفاقه بالوثائق الناقصة، و إذا كان طلب الحجز يتضمن الحجز على عدّة عقارات و/أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة كان لأي من رؤساء محاكم هذه الدوائر مختص بتوقيع الحجز عليه بموجب أمر واحد².

و أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة المختص يجب أن يتضمن على البيانات العامة التي يتطلبها القانون في أوراق المحضرين و بالإضافة بيانات خاصة تناولتها المادّة 724 ق.إ.م.إ و هي:

1- نوع السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز و تاريخه و الجهة التي أصدرته و مبلغ الدين المطلوب بالوفاء به:

أي بيان نوع السند الذي ينفذ بمقتضاه³ فيما إذا كان حكم قضائي، قرار قضائي، عقد اعتراف بدين توثيقي، أمر الأداء... إلخ أو أي سند تنفيذي آخر، فالمادّة 600 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذكرت على سبيل الحصر أنواع السندات التنفيذية بالإضافة إلى السندات التنفيذية المذكورة في قوانين خاصة، كما أوجبت المادّة 724 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ذكر تاريخ صدور السند و ذكر الجهة التي أصدرته و كذلك مبلغ الدين

¹ - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 01، كلية الحقوق، 2007/2008، ص 16.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 284.

³ - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين ميلّة، الجزائر، 2007، ص 154.

المطلوب الوفاء به و قد رأينا أنّ الدين يجب أن يكون محدد المقدار لكي يمكن المطالبة بتنفيذ سنده¹.

2- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي و تاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمة الدين:

الغاية من ذكر تاريخ التبليغ الرسمي هو أنّ القانون أوجب على الدائن تبليغ السند التنفيذي للمدين قبل البدء في إجراءات التنفيذ و أنّ هذه الغاية تحققت، و ذكر هذا البيان لا يعني مجرد ثبوت التبليغ الرسمي للسند التنفيذي للمدين و إنما إحاطة المدين بالسند التنفيذي و إمهاله مدة للاستجابة و أنّ هذه المدة المنصوص عليها في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هي 15 يوم قد انقضت قبل إجراء التنفيذ² و يتضح ذلك من خلال تاريخ تكليف بالوفاء و كل ذلك دليل على مدى احترام الدائن لتسلسل إجراءات التنفيذ.

3- تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا:

كما ذكرنا سابقا أنّ بيان محل التنفيذ يعد جوهريا أيا كان طريق الحجز و قد حرص المشرع على أن يكون هذا البيان في حيز العقار تفصيليا فهو ضروري لتعريف المدين بالعقار المراد بيعه و تعيينه تعيينا دقيقا نافيا للجهالة³، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه و مشتملاته و مساحته و رقم القطعة الأرضية و اسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا و غيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه و إذا كان العقار بناية بين الشارع و رقمه و أجزاء العقارات و إذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاث أعلاه كان قابلا للإبطال⁴.

¹-حلمي مجيد محمد الحمدي، مرجع سابق، ص 182.

²- أنور طلبية، مرجع سابق، ص 529.

³- صلاح الدين شوشاري، مرجع سابق، ص 233.

⁴- عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجديد، طبعة ثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص

ثانياً: التبليغ الرسمي لأمر الحجز:

يهدف تبليغ أمر الحجز إلى حماية مبدأ احترام حق الدفاع، و هذا المبدأ يقضي بتطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم فلا يجوز قانوناً أن تتخذ إجراءات في حق الخصم دون تبليغه، و التبليغ هو الوسيلة القانونية لإعلام الخصم بالإجراءات المتخذة ضده، و التي يقتضي القانون تبليغه بها و تنص الفقرة الأولى من المادة 12 من القانون رقم 06-03 المتضمن مهنة المحضر القضائي على ما يلي: " يتولى المحضر القضائي تبليغ العقود و السندات و الإعلانات التي تنص عليها القوانين و التنظيمات ما لم يحدد القانون طرق أخرى للتبليغ: " أيضاً المادة 406 ق.إ.م.إ " يقصد بالتبليغ الرسمي ،التبليغ الذي يتم بموجب محضر يعده المحضر القضائي" و يفهم من نص المادتين أنّ مهمة تبليغ أمر الحجز تعود إلى المحضر القضائي و يتحقق التبليغ الرسمي بإشارة و ذكر المحضر القضائي إلى أنّه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له¹.

فبعد قيام الدائن بعملية استصدار أمر الحجز يتولى المحضر القضائي التبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى أشخاص معينة قانوناً، و هذا ما تم النص عليه في المادة 725 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

1- تبليغ أمر الحجز للمدين:

يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى المدين فالغاية من التبليغ الرسمي تنبيه المدين إلى احتمال نزع ملكيته و تمكين المدين من الاطلاع على المستندات التي بموجبها تم الحجز، و ينذر هذا الأخير بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من

¹ - حماني رابح، رئيس محكمة برج بوعرييج، بحث حول الحجز التنفيذي على العقارات و البيوع العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ألفت على طلبية القضاء.

تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار جبرا عليه، أي إعادة تكليف المدين بالوفاء، و إلاّ استمر الدائن في اتخاذ إجراءات التنفيذ¹.

فرغم أنّ إعلان السند التنفيذي كمقدمة من مقدمات التنفيذ قد تضمن تكليف المدين بالوفاء، فإنّ المشرع قد حرص على التأكيد عليه مرة أخرى بذلك في تبليغ أمر الحجز فهو يفسح له المجال لتسديد ما عليه من دين لإنقاذ عقاره من البيع.

فتبليغ أمر الحجز و الإنذار بالوفاء يعد هو الإجراء الذي تبدأ به إجراءات حجز العقار، و به يكلف الدائن مدينه بالوفاء الاختياري، و إلاّ فعليه أن يتحمل إجراءات نزع ملكية عقاره و جبرا عنه.

و نلاحظ أنّ المشرع الجزائري في التعديل الأخير حسم الخلل الذي كان في قانون الإجراءات المدنية القديم، حيث كان تبليغ أمر الحجز إلى المدين يعتبر مقدّمة من مقدّمات التنفيذ و ليس إجراء من إجراءاته، و تبليغ أمر الحجز و إن كان الإجراء الذي يبدأ به التنفيذ على العقار، إلاّ أنّه لا يرتب أي أثر فحجز العقار يتم بالقيام بعمل قانوني مركب يتكون من عنصرين تبليغ أمر الحجز و قيده بالمحافظة العقارية و كل عنصر من هذين العنصرين وحده لا يعتبر حجزا فالتبليغ وحده لا يرتب آثار الحجز و القيد الذي لا يسبقه تبليغ صحيح لا يكفي أيضا لترتيب هذه الآثار².

فرغم تبليغ أمر الحجز للمدين و إنذاره بنزع ملكية عقاره و/أو حقه العيني العقاري يظل هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري مملوكا للمدين المحجوز عليه إذ يجوز له التصرف فيه بالبيع أو الهبة و عليه إذا تم تصرف المدين و شهر قبل قيد أمر الحجز كان نافذا في حق الحاجز فالعبرة في نفاذ أو عدم نفاذ التصرف فهي بوقت تقييد الحجز بالمحافظة

¹ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 764.

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 320، 324.

العقارية¹، لهذا استحدثت المشرع في المادة 725 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الفقرة الأخيرة منها إلزام المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لأجل قيد أمر الحجز في نفس يوم تبليغ الحجز أو في اليوم الموالي كأقصى أجل لمنع المدين من تهريب العقار عن طريق التصرف فيه و يعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوز من تاريخ القيد².

وكذلك يعتبر التنبية بنزع الملكية في مصر إجراء من إجراءاته وليس مقدّمة ولا يترتب في ذاته أثر من آثار الحجز فالذي يترتب هذه الآثار هو التسجيل³، أما في فرنسا لا يعد التنبية بنزع الملكية من إجراءات التنفيذ بل من مقدمات التنفيذ ورغم ذلك يترتب عليه وضع العقار تحت يد القضاء حيث يقيد سلطة المدين في استغلال عقاره⁴.

2/ تبليغ أمر الحجز للغير:

إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني لفائدة الغير يجب كذلك القيام بالتبليغ الرسمي الأمر الحجز إلى هذا الأخير⁵.

فمصطلح الغير من المصطلحات القانونية ذات المعاني المتعددة إذا ليس له معنى واحد بل يختلف معناه حسب المجال الذي يستخدم فيه⁶ فالمقصود بالغير في التنفيذ كل من يلزمه القانون بسبب صفته أو وظيفته أو علاقته بالخصوم بالاشتراك في إجراءات خصومة التنفيذ

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، 449، أمينة نمر، مرجع سابق، ص 372.

² - بريارة عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 244.

³ - طلعت دويدار، مرجع سابق، ص 449، أمينة نمر، مرجع سابق، ص 372، فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا

لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 320.

⁴ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 449.

⁵ - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 244.

⁶ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 285.

دون أن يكون من طرفي التنفيذ¹، فالغير الذي قصده المشرع في نص المادة 726 قانون الإجراءات الإدارية هو كل شخص له تأمين عيني على العقار أو الحق العيني العقاري، ولا يكون في إجراءات التنفيذ حائزا للعقار أو كفيل عيني أو مدين ولا حتى دائن حاجز والسبب من تبليغ الغير بأمر الحجز فترجع إلى إحاطته علما بوجود عملية تنفيذ على العقارات التي له تأمين عيني عليها وليصبح طرفا في إجراءات التنفيذ كدائن حاجز من أجل استيفاء حقه².

3/ إخطار إدارة الضرائب:

استحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء آخر وهو إخطار إدارة الضرائب بالحجز الموقع على العقار وهذا ما نصت عليه المادة 725 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ لأمر الحجز إلى المدين وإذا كان العقار أو الحق العيني مثقلا بتأمين عيني للغير، وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز".

و إذا نص المشرع على إخطار إدارة الضرائب بالحجز لإحاطة الإدارة علما بأن العقار سيتم التنفيذ عليه وبالتالي تتقدم ضمن قائمة الدائنين الحاجزين في حالة وجود ضريبة لها على العقار تزيد القيام بتحصيلها³ فعملية الحجز التنفيذي على العقار هي وسيلة لتحصيل مبالغ مالية مستحقة للأفراد وبالتالي من الطبيعي أن تتدخل مصالح الضرائب لتحصيل مستحقاتها من عملية البيع الجبري.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 88.

² - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 441.

³ - بلقاسم سلmani، مرجع سابق، ص 39.

4/ تبليغ حائز العقار والكفيل العيني:

كما ذكرنا أنه لا يشترط للتنفيذ على العقار أن يكون مملوكا للمدين أو في حيازته، بل يجوز اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار ولو لم يكن ملكا للمدين أو لم يكن في حيازته، فتباشر الإجراءات في مواجهة شخص آخر غير المدين وذلك في حالة الكفيل العيني وحائز العقار¹.

وقد سبق لنا توضيح وصف كل من الحائز والكفيل العيني الذي يعتبره القانون صاحب صفة في أن توجه إليه إجراءات الحجز فالمشرع قد استوجب اتخاذ إجراءات لإمكانية التنفيذ على العقار تحت يد الحائز والكفيل العيني.

1-تبليغ حائز العقار: نصت المادة 726 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه إذا كان الدائن الحاجز دائن ممتاز له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها يقوم بتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حاجز العقار المرهون وإلى الكفيل، العيني إن وجد والمادة 734 قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد حددت بشكل أخص الحائز الذي تجري في مواجهته إجراءات حجز العقار، بأنه الحائز للعقار بعقد رسمي مشهر من قبل قيد أمر الحجز² وبالرجوع إلى المادة 923 من القانون المدني فإنه إذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فإن الإنذار يبلغ أولا للمدين ثم إلى الحائز أو يبلغ به المدين والحائز في آن واحد أي يمكن إنذار الحائز بعد تبليغ المدين وقيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري وإما بعد تبليغ المدين بأمر الحجز وقبل تسجيله بمعنى أن يتزامن إنذار الحائز مع تبليغ وإنذار المدين، فلا يجوز توجيه الإنذار للحائز وحده دون المدين لأن الأصل في التنفيذ أن يوجه ضد المدين لأنه هو المكلف بالوفاء بالدين قبل الشروع في التنفيذ على

¹ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 804.

² - حمه مرامرية، مرجع سابق، ص 163.

العقار الحائز وإذا قام المدين بالوفاء فلا حاجة إلى توجيه الإنذار بالدفع إلى الحائز ولكن إذا امتنع المدين عن الوفاء بالدين ففي هذه الحالة توجه إجراءات التنفيذ ضد الحائز ومن ثم يوجه إليه إنذار بتسديد الدين¹.

ويختلف الإنذار الموجه إلى الحائز عن الإنذار الموجه إلى المدين في أن ذلك الموجه إلى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار² أو اتخاذ إجراءات الحجز في مواجهته، ويتم إنذار الحائز بموجب ورقة من أوراق المحضرين والمادة 734 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجبت أن يشتمل الإنذار بالإضافة إلى البيانات العامة لهذه الأوراق على ما يأتي:

أ/ بيان السند التنفيذي والإجراءات التابعة له.

ب/ بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.

ج/ إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبرا عليه.

فالغرض من هذا التبليغ حتى يعلم الحائز بالعقار محل التنفيذ على سبيل التحديد والدين المطلوب الوفاء به واتخاذ موقف يتحدد على أساسه موقف الدائن الحاجز فإما أن يختار

¹ Cecile robin·procédures civiles d'exécution·dyma'sup·paris·p104

² - إذا اختار الحائز تخلية العقار لترك العقار فانها تتم طبقا للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز إلى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ ويجب عليه أن يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية وأن يعلن الدائن بهذه التخلية خلال 05 أيام من وقت التقرير بها كما يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطالب من قاضي الأمور المستعجلة تعيين حارس حتى تتخذ في مواجهته إجراءات الحجز ويعين الطالب حارسا إن هو طلب ذلك.

الحائز دفع الدين أو تخلية العقار أو تطهير العقار طبقا لنص المادة 911 من القانون المدني وأما ألا يختار القيام بأخذ هذه الإجراءات فيستمر الدائن في اتخاذ إجراءات التنفيذ¹.

2-تبليغ الكفيل العيني: نص المشرع في المادة 726 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: " إذا كان الدائن الحاجز دائنا ممتازا له تأمين عيني على العقارات المراد حجزها، يقوم بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى حائز العقار المرهون والكفيل العيني إن وجد" ومن هذا النص يتبين أنه في حالة وجود كفيل عيني يبلغ هذا الكفيل بأمر الحجز²، وقبل التنفيذ على عقار الكفيل العيني ينبغي اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين الأصلي لعله يوفي به اختياريا³ وبعد ذلك وعملا بأحكام المادة 726 السالفة الذكر يبلغ الكفيل العيني بأمر الحجز وله الخيار بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع ثم يودع أمر الحجز على القرار في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري لقيود أمر الحجز وفقا لنص المادة 3/725 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي أن تبليغ أمر الحجز وقيده يتم على اسم الكفيل العيني حتى يتسنى للغير الذي يتعامل مع الكفيل العيني معرفة أن العقار الذي يتم التعامل فيه محجوز⁴، وبهذا تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني بشأن العقار بعد الحجز عليه⁵، فالعقار يعتبر محجوزا عليه من تاريخ قيد أمر الحجز، فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل القيد أمر الحجز فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز يجب إنذاره بنفس الإجراءات المتبعة بشأن إنذار الحائز، أما إذا تصرف بعد قيد أمر الحجز فلا يكون

¹ - الدكتورة أمينة نمر، مرجع سابق، ص 391.

² - المرجع السابق، ص 393.

³ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 768.

⁴ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 768.

⁵ - دكتور عبد الحميد شواري، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف الإسكندرية، 2002، ص 584.

تصرفه نافذا في حق الدائن الحاجز وتواصل إجراءات الحجز والتنفيذ في مواجهة الكفيل العيني¹، ولا يجوز للدائن المرتهن أن يشرع في التنفيذ على أموال الكفيل العيني إلا في حدود العقار المرهون كما لا يجوز لهذا الأخير الدفع بالتجريد في مواجهة الدائن إلا إذا وجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك وهذا ما تم النص عليه في المادة 901 من القانون المدني ويستطيع الكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخطى عن العقار المرهون وفقا للأحكام التي يتبعها الحائز في تخلية العقار طبقا لنص المادة 902 القانون المدني والمادة 2/786 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

سبقت الإشارة إلى أن حجز العقار يتم بإجراء مركب من شقين الأول بتبليغ أمر الحجز والثاني قيد² أمر الحجز، فالعقار لا يعتبر محجوزا بمجرد تبليغ أمر الحجز لأن المسلم به أن التعامل في العقارات لا يكون له أثر بترتيب الحقوق العينية عليها إلا باتخاذ إجراءات الشهر التي يتطلبها القانون³ كما تم النص عليه المادة 793 من القانون المدني بقولها: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار". وفي هذا المعنى تؤكد المادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 على وجوب إخضاع المعاملات العقارية إلى الإشهار العقاري حتى ينتج آثار قانونية نص هاتين المادتين كما يلي المادة 15: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة بطاقات عقارية... "، والمادة 16: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي يرمى إلى إنشاء أو

¹ - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 465.

² - استعمل المشرع الجزائري مصطلح التسجيل والتفديد للتعبير عن معنى واحد يكمن في الإشهار العقاري.

³ - عبد الغزيز خليل إبراهيم بديوي، مرجع سابق، ص 202.

نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها في مجموعة البطاقات العقارية¹، ولا اعتبار حجز العقار وبيعه بالمزاد العلني عملية تهدف أساسا إلى نقل ملكية العقار المحجوز من ذمة المدين أو من في حكمه كالحائز والكفيل العيني إلى ذمة الراسي عليه المزاد عن طريق إجراءات قانونية فلا بد من خضوعها للتسجيل والشهر، لذلك أوجب المشرع الجزائري على المحضر القضائي بإيداع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار لقيده أمر الحجز وهذا ما تم النص عليه في المادة 725 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويلاحظ أن المشرع قلص في مدة إيداع الأمر كي لا يتيح للمدين فرصة تهريب أمواله.

فالمشرع ربط حجز العقار بعمل قانوني مشهر تتحقق به العلانية حماية للغير الذي يتعامل في العقار المحجوز²، فالقيده يمكن أي شخص يريد التعامل في هذا العقار من معرفة مركزه القانوني بمجرد الإطلاع على السجل العقاري، فمن يريد شراء هذا العقار الذي تم حجزه سوف يعرف بمجرد الإطلاع على السجل العقاري أن هذا الشراء لن يكون نافذا في مواجهة الدائن الحاجز³ وبقيد أمر الحجز يعتبر العقار محجوزا ومن تترتب عليه كافة آثار الحجز⁴.

وتنص المادة 92 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بأنه يجب على المحضر القضائي إيداع نسختين من أمر الحجز في شكل استمارة نموذجية يحتفظ المحافظ العقاري بنسخة واحدة ويرجع النسخة الثانية إلى

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 28.

² - دكتور طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 404.

³ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 775.

⁴ - دكتور طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 404.

المودع بعد ما يقوم بالتأشير عليها¹، ويجب أن تحتوي على بعض البيانات الجوهرية كتحديد هوية الحاجز والمحجوز عليه بدقة مع تعيين العقار تعينا دقيقا نافيا للجهالة وتحديد أصل ملكية العقار.

ومتلما أوجب المشرع إيداع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأجل قيد أمر الحجز فرض على المحافظ العقاري تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع² وهذا ما قد خول المرسوم السالف الذكر للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى إستفاء المحرر المراد إشهاره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية ويزترب عنه إما قبول أو رفض الإيداع، فإذا توافرت الشروط المتطلبية قانونا في أمر الحجز فإن المحافظ العقاري يقوم بإشهار هذا الحجز، وقد يقرر رفض الإيداع إذا تبين له وجود خلل في الشرط الشخصي للأطراف أو في البيانات الوصفية للعقار أو عند نقص الوثائق، كما قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري الإيداع بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء عملية القيد إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عند عدم إرفاق الوثائق التي طلب استكمالها³، وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63-76 وعند إيداع أمر الحجز على المحافظ العقاري إتمام إجراءات القيد في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ إيداع أمر الحجز وحددت هذه المدة المادة 728 قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما تم النص على ذلك في المادة 99 من المرسوم 63-76 وبعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري في أجل ثمانية أيام تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية بتسليم شهادة

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 122، 123.

² - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 245.

³ - المرجع السابق، ص 128، 129.

عقارية إلى المحضر القضائي أو الدائن الحاجز ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم¹، وهذا ما نصت عليه المادة 728 قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه ثمانية أيام، وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول وتتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم".

ويجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز ذكر تاريخ وساعة إيداعه ويؤشر بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجر سبق قيده مع ذكر اسم ولقب و موطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز ونصت على هذه البيانات المادة 729 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه والمنازعات أثناء تنفيذ الحجز².

ونصت المادة 727 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على حالة تعدد الدائنين بقولها: "إذا تقدم دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به، بعد قيد أمر الحجز وجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين واستصدار أمر على عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ".

¹ - دفرجة حسنين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، ص 298.

² - حمدي باشاعمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 286.

فتجدر الإشارة أن الحجز على العقار لا يمنع من إيقاع حجز أخرى عليه ذلك أن توقيع الحجز على مال من أموال المدين لا يخرج هذا المال من ملك المدين فالمال المحجوز يظل ملك لصاحبه أي المحجوز عليه ويدخل بالتالي في الضمان العام المقرر لكافة الدائنين على أموال مدينهم ولذلك لا يمكن حرمان دائني المحجوز عليه الآخرين من التنفيذ على أموال المدين المحجوزة¹، فإذا أراد دائن آخر بيده سند تنفيذي حائز لقوة الشيء المقضي به أي مما تقضي به الجهات القضائية وليس أي سند مما ورد ذكرهم في المادة 600 قانون الإجراءات المدنية والإدارية توقيع حجز على نفس العقار بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيل الدائن الجديد مع الدائنين الحاجزين، واستصدار أمر مع عريضة يتضمن قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ ووفقاً للمادة 727 قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما تنص الفقرة الأخيرة من نفس المادة أنه لا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصدور أمر مخالف².

وفي الأخير يمكن القول أنه يعد إتمام القيد هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء³.

¹ - دكتور أحمد خليل، النظام القانوني لتعدد الحجوز، دون طبعة، دون تاريخ، ص 03.

² - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 245.

³ - زروقي ليلي، مستشارة بوزارة العدل إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني 1997، ص 28.

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الحجز

يعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء¹، ووضع العقار تحت يد القضاء لا يؤدي إلى إخراج المال من ملك المدين فالحجز لا يترتب عليه هذا الأثر وإنما المدين يظل محتفظاً بملكه للعقار² وباعتباره مالكا للعقار يجوز له التصرف في العقار بكل أنواع التصرفات كما أن له أن يتخذ جميع الإجراءات التحفظية للمحافظة عليه، كما أن هلاكه تكون تبعته على المدين فحق الحاجز لا ينقضي بسبب هذا الهلاك، ولدائني المحجوز عليه الآخرين الحجز على ذات المال، فالمال المحجوز لا يخرج من الضمان العام لسائر الدائنين فيظل بالتالي قابلاً للحجز عليه من دائنين لاحقين³ كما أنه إذا بيع العقار المحجوز يحل ثمن البيع محل ذلك العقار في ذمة نفس المدين المالك فإذا ما تبقى بعد البيع شيئاً من الثمن يبقى للمدين المالك⁴.

فالمهدف الأول للحجز هو وضع المال المحجوز تحت يد القضاء إلى حين، فالحجز إذن لا يؤدي إلى نزع المال المحجوز من ذمة صاحبه، بل يبقى هذا الأخير مالكا له طوال مدة الحجز وإنما يؤدي فقط إلى تقييد سلطات المدين المخولة على العقار سواء بالنسبة إلى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز أو بالنسبة لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار⁵ وذلك لأن بقاء هذه السلطات على حالها يتنافى مع الغاية من الحجز المتمثلة في

¹ - زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 31.

² - دكتور أحمد أبو الوفا، مرجع سابق، ص 644.

³ - دكتور أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 312.

⁴ - أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 781.

⁵ - الدكتورة أمينة نمر، مرجع سابق، ص 378.

المحافظة على المال المحجوز ومنع التصرف فيه أي تصرف من شأنه الإضرار بالدائن الحاجز¹.

لقد سبق وقلنا أن قيد أمر الحجر بالمحافظة العقارية هو الأساس لكي يكون وضع الأموال تحت يد القضاء فعليا ويترتب على هذا الإجراء عدة آثار قانونية وهذه الآثار تقيد عناصر الملكية من تصرف واستعمال واستغلال بالإضافة إلى قيد خاص بالحجز العقاري هو إلحاق الثمار بالعقار، فقد نظم المشرع الجزائري هذه القيود في المواد من 730 إلى 736 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمواد من 904 إلى 906 والمواد من 999 وما يليها من القانون المدني.

أولاً: عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز

نص المشرع في المادة 735 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أثر قيد أمر الحجر بالنسبة لسلطة المدين في التصرف في العقار بقوله: "لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجر بالمحافظة العقارية أن ينتقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يترتب تأمينات عينية عليه وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال".

ومن هذا النص نستخلص أنه بمجرد وضع العقار تحت يد القضاء يمنع المدين وحائز العقار والكفيل العيني القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية كالبيع، المقايضة، الهبة، الوقف سواء كانت ناقلة لكل الملكية أو لأحد الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع والارتفاق كما يمنع عليهم إنشاء حقوق عينية تبعية كحق الرهن لأنه من شأن كل هذه التصرفات أن تنقص من قيمة العقار وتبعد الراغبين عن شرائه². ويقصد بهذه التصرفات الممنوعة مما

¹ - الدكتور علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 446، 447.

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 251.

يتعارض منها مع الغاية من الحجز¹، غير أن أي تصرف يجريه المالك أو الحائز أو الكفيل العيني على هذا العقار لا يعد نافذا في مواجهة الدائن الحاجز²، والمشرع الجزائري قرر في المادة 735 أن التصرف الذي يقوم به المدين بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية يكون قابل للإبطال والبطالان المنصوص عليه هو بطلان نسبي لا يتمسك به إلا من وضع لحمايته ولكن إذا تقرر هذا الجزاء -قابلية بطلان التصرفات المحجوز عليه في ماله- يمكن أن يحمي حقوق الحاجزين لكنه يتعارض مع تكييف الحجز وكونه لا يخرج المال من ذمة صاحبه³، فالواقع أن التصرف صحيح منتج لآثاره بين الأطراف المتعاقدة ولا يجوز لأيهما أن يبطله إلا أنه لا يحتج بهذا التصرف في مواجهة الدائنين ومن ثمة نكون بصدد عدم نفاذ التصرف⁴ وليس باطلا نسبيا كما عبر عنه المشرع الجزائري ولم يكن صائبا⁵.

والمقصود بعدم نفاذ التصرف أن هذا التصرف لا يعتبر باطلا بل صحيح وقائم بين المتعاقدين ومرتب لآثاره⁶، وإنما لا ينفذ في مواجهة من تعلق حقهم بالتنفيذ ولا على مشتري العقار بالمزاد⁷.

¹ - الدكتور مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ الجبري وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان، الطبعة الثانية، 2010، ص 217.

² - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 23.

³ - الأستاذ الدكتور نبيل إسماعيل عمر، الأستاذ الدكتور، أحمد هندي، الأستاذ الدكتور أحمد خليل، التنفيذ الجبري دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2004، ص 407.

⁴ - إكتفى المشرع المصري بتقرير عدم نفاذ التصرف كجزاء عند التصرف في المال المحجوز بعد تسجيل الحجز راجع الدكتور فايز أحمد، مرجع سابق، ص 781.

⁵ - الدكتور محمد حسنين، مرجع سابق، ص 132، 133.

- ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 34.

⁶ - الدكتور مفلح عواد القضاة، مرجع سابق، ص 217.

⁷ - د. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الثانية، 1990، ص 132، 133.

وعلى اعتبار أن نقل الملكية في العقارات لا يتم إلا إذا تم شهر التصرف وسواء اعتبر التصرف باطلا نسبيا أو غير نافذ في حق الحاجز، فالقانون خول للمحافظ العقاري حق رفض الإيداع والقيود لأي تصرف إذا ثبت لديه أن الحق غير قابل للتصرف طبقا لأحكام المادة 101 من المرسوم 76-163¹.

كما تجدر الإشارة أن المادة 735 قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد وضعت قاعدة عامة تقضي بعدم نفاذ التصرفات الواردة على عقار بعد قيد أمر الحجز، لكن الفقرة الأخيرة وضعت استثناء على أنه يبقى لأصحاب حقوق الامتياز على العقار وهم بائع العقار المحجوز أو المقرض ثمنه أو الشريك المقاسم الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازهم في المواعيد المنصوص عليها في المواد 999 و 1001 من القانون المدني².

غير أنه يجوز نفاذ التصرفات الناقلة للملكية أو ترتيب حقوق عينية على العقار المحجوز عليه إذا ما تم إيداع مبلغ بأمانة الضبط أو لدى المحضر القضائي يكفي للوفاء بأصل الدين والفوائد والمصاريف المستحقة للدائنين المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين من طرف المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني قبل اليوم المحدد لجلسة المزايدة طبقا للمادة 736 قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

¹ - زروقي ليلي، مرجع سابق، ص 34.

² - الأستاذ نسيم يخلف، مرجع سابق، ص 148.

- بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 251.

³ - الأستاذ طاهري حسين، مرجع سابق، ص 323، 324.

ثانيا: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار واستغلاله

كما ذكرنا سابقا حجز العقار لا يؤدي إلى نزع الملكية من المدين وإخراجه من حيازته بل يظل المدين له صفة المالك وبالتالي له على العقار المحجوز العديد من السلطات نتناولها فيما يلي:

1/ إذا كان العقار في يد المدين:

تنص المادة 1/730 قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك".

وبناء على ذلك إذا كان العقار في يد المدين يستعمله بنفسه يستمر في استعماله للعقار المحجوز عليه إلى أن يتم بيعه، فإذا كان مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بهذا الأساس دفع أي أجرة مقابل سكنه في العقار، وإذا كان العقار المحجوز أرضا زراعية فللمدين أن يزرعها ويحصل على الثمار اللازمة لمعيشته هو وأسرته، وعلى المدين أن يبذل في إدارة المال المحجوز عناية الرجل المعتاد وعليه أن يحافظ على المال ولا يتعمد إتلافه أو إتلاف ثماره¹، وفي هذه الحالة وفقا للمادة 730 يعتبر المدين المحجوز عليه حارسا عليه بقوة القانون وبدون أجرة إلى أن يتم البيع ما لم يؤمر بخلاف ذلك².

¹ - الدكتور فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 571.

² - الدكتور أحمد خليل، التنفيذ الجبري، مرجع سابق، ص 425.

- الأستاذ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وأشكالته، دراسة تحليلية مقارنة بطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2004، ص 115، 116.

- الدكتور سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2006، ص 105.

فإذا خيف أن يسيء المحجوز عليه استعمال العقار جاز للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة تقييد سلطة المحجوز عليه أو تعيين حارس بدله، ويشترط لقبول هذا الطلب لعزل المحجوز عليه وتعيين حارس آخر بدلا منه أن تقوم أسباب جدية تبرر ذلك¹.

2/ إذا كان العقار مؤجرا:

عملا بنص المادة 730 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان العقار محل الحجز مؤجرا قبل قيد أمر الحجز فإن أجرته المستحقة تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي لأمر الحجز لذلك يمنع عليه الوفاء بالأجرة لمالك العقار، أما إذا لم يكن المستأجر قد تم تبليغه الرسمي بأمر الحجز، وقام بالوفاء لمالك العقار المحجوز، فإن هذا الوفاء يكون صحيحا مبرئا لذمته، ولكن المالك يسأل عنه بصفة حائزا لها².

وبالنسبة لعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه قبل قيد أمر الحجز إذا كانت لها تاريخ ثابت فإنها تكون نافذة في حق الحاجزين والدائنين الذين لهم حقوق مقيدة، إلا إذا أثبت الدائن أو الراسي عليه المزاد ولو بعد البيع وقوع غش من المدين المحجوز عليه أو المستأجر في هذا الإيجار ففي هذه الحالة يمكن فسخ الإيجار، بينما تتساوى عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت مع عقود الإيجار التي يبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن طبقا للمادة 731 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإذا كانت القاعدة العامة تقضي بعدم نفاذ عقود الإيجار في حق الدائنين الحاجزين فقد ورد إستثناء على ذلك في الفقرة الأخيرة من المادة السالفة الذكر تنص على إمكانية المدين المحجوز عليه من تأجير العقارات أو الحقوق العينية العقارية، إذا كان ذلك

¹ - الدكتور فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 542.

² - الدكتورة أمينة نمر، مرجع سابق، ص 376.

يزيد من إيرادات العقار ولا يضر بمصالح أطراف الحجز وذلك بموجب أمر على عريضة تصدره الجهة القضائية المختصة ودون الإخلال بالأحكام المتعلقة بعقود الإيجار الواجبة الشهر¹.

وبالإشارة إلى عقود الإيجار الواجبة الشهر، يقصد منها تطبيق المادة 17 من الأمر 75-74 التي تنص: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها تجاه الغير في حالة عدم إشهارها ..."، وعلى هذا الأساس لا يترتب أي أثر للإيجارات المبرمة لمدة 12 سنة مابين الأطراف ولا في مواجهة الغير في حالة عدم إشهارها، فإنه يمكن للدائنين التمسك بهذه المادة لإبطال الإيجارات التي تصل إلى هذه المدة ولم يتم إشهارها، بالإضافة إلى أنه منذ صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري فإن المادة 21 منه تشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات طبقاً للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19/03/1994، لتكون نافذة في حق الغير، فيمكن للدائنين الحاجزين وللرأسي عليه المزداد عملاً بأحكام هذه المادة التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم والتي لم تحترم الشروط الواردة في المادة المذكورة أعلاه، علماً أن المشرع الفرنسي يرتب الآثار المتعلقة بالإيجارات ابتداءً من تبليغ أمر الحجز للمدين وليس من قيده في الشهر².

ثالثاً: إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار المحجوز

وفقاً لنص المادة 1/732 قانون الإجراءات المدنية والإدارية تلحق بالعقار المحجوز ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وأنها تصبح جزءاً من العقار وتأخذ حكمه، حيث تعتبر محجوزة بقوة القانون أي بمجرد إجراء الحجز على العقار والذي ينتجها

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 291، 292.

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 248.

دون الحاجة إلى اتخاذ إجراءات مستقلة لحجزها¹ ويشتمل اللاحق غلة العقار الطبيعية كالمحصولات الزراعية أو ما يغله العقار من دخل نقدي أو ما يسمى بالإيرادات كالأجرة والأرباح عن المشروعات التجارية والصناعية².

وباعتبار أن ثمار العقار تعتبر محجوزة مع العقار فيتم توزيع ثمنها كما يوزع ثمن العقار، وتكون الأولوية في الحصول على ثمنها للدائنين الحاجزين أصحاب الامتياز بحسب درجاتهم فإذا لم يكن بينهم دائن ممتاز فإن ثمار العقار تقسم هي وثمره بالمحاصة بين الدائنين العاديين أما إذا كان يوجد بينهم دائن ممتاز فإن حق التقديم يرد على ثمن العقار وثمر الثمار معا ويعمل بهذه القاعدة سواء كانت الثمار طبيعية أو مدنية³، وعلى اعتبار أن الثمار تلحق العقار فإنه من الطبيعي أن تباع في وقت واحد مع العقار، ولكن قد يستغرق الحجز زمنا طويلا يفوق المألوف لاسيما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني بالنتيجة لذلك، ليس من حسن الإدارة ترك الثمار عرضة للضياع خاصة إذا كانت على وشك النضوج أو من الثمار السريعة التلف ففي هذه الحالة يجوز للمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به متى كان ذلك من أعمال الإدارة الحسنة ويؤدي إلى رفع قيمة الحجز، وهذا ما تم النص عليه في المادة 732 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما ما يأخذه المدين من الثمار الطبيعية للعقار وفق ما يلزمه لمعيشته هو ومن يعولهم فهو تصرف سليم ولا يعد تبديدا للأموال المحجوزة⁴ وحماية لمصالح الدائنين أجازت كذلك الفقرة الثالثة من نفس المادة السالفة الذكر للدائن الحاجز أن يطلب من رئيس المحكمة الترخيص له بأمر على عريضة

1- أحمد مليجي، مرجع سابق، ص 789.

2- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 292.

3- الدكتورة أمينة نمر، مرجع سابق، ص 388.

4- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 292.

- بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 249.

- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، الطبعة الثانية، 1990، ص 131.

بحصاد المحاصيل الزراعية وجني الثمار والفواكه وبيعها بالمزاد العلني أو بيعها عن طريق وسيط أو بأية طريقة أخرى كالأسواق أو محلات الجملة وفي كلتا الحالتين المذكورتين أعلاه يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة ولمعاينة المدين وحائز العقار أو الكفيل العيني الذي يتسبب في اختلاس الثمار أو الإيرادات التي تلحق بالعقار، رتب المشرع في المادة 733 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن ذلك مسؤولية مدنية بالتعويض عن قيمة ما أتلفه واختلسه كما تعرضه لعقوبات جزائية وذلك بإدانته بجريمة تبديد أموال محجوزة.

المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

الأصل في الحجز على العقارات أنه لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية كون أن انتقال الملكية في العقارات لا يتم إلا بالإشهار العقاري¹، وعملية المسح في التراب الوطني منذ سنة 1975 تاريخ صدور الأمر رقم 75-74 لا تزال في مراحلها الأولى ولم تعم في كل بلديات الوطن يضاف إلى ذلك مؤسسات الدولة الرسمية تعاملت في آلاف العقارات بموجب مقررات إدارية غير مشهورة وصارت الأملاك العقارية ليست لها سندات مشهورة هي التي تشكل أكبر وعاء عقاري من الأملاك الأخرى، ولكن إذا أراد الدائن الحاجز التنفيذ على هذه الأموال اصطدم بمبدأ عدم جواز الحجز عليها لأنها تفتقر إلى عملية الشهر العقاري²، لذلك استحدث المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نوع جديد من الحجز التنفيذية على العقار في إطار إجراءات التنفيذ الجبري، لم يتناولها التشريع من قبل حتى في الدول الأوروبية وهو الحجز على عقار

¹ - المادة 793 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادتين 15 و16 من الأمر 75_74.

² - عبد السلام ديب، مرجع سابق، ص 471.

المدين غير مشهر¹، تضمنته المواد من 766 إلى 771 فالأحكام التي سنها المشرع في هذه المواد كما قلنا تجيز الحجز على هذه العقارات وتدخل ضمن الضمان العام للمدين.

ونشير إلى مسألة مهمة وهي أنه إذا كانت البلدية الواقع بها العقار ممسوحة، فلا يجوز توقيع الحجز على عقار مملوك بسند عرفي ثابت التاريخ أو عقد إداري غير مشهر، لأنه بعد إتمام عملية المسح يكون للعقار على مستوى مصلحة الشهر العقاري إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقتة² وقبل التطرق إلى إجراءات الحجز على العقارات غير المشهرة سنتناول الشروط الواجب توافرها للحجز على العقارات غير المشهرة وأخيرا نقوم بمقارنتها مع حجز العقارات المشهرة وبناء على ما تقدم نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهرة.

الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات غير المشهرة.

الفرع الثالث: مقارنة بين الحجز على العقارات المشهرة وغير المشهرة.

الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهرة:

تنص الفقرة الأولى من المادة 766 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجوز للدائن وفقا لأحكام المادة 721 أعلاه، الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة، إذا كان لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني"، ويتبين من هذا النص أن المشرع لم يأذن بالحجز على كافة العقارات غير المشهرة إنما حصر الإجازة في الحالتين إذا كانت لهذه الأخيرة سندات عرفية ثابتة التاريخ أو مقررات إدارية.

¹ - الأستاذ شريف محمد رئيس الغرفة الوطنية للمحاضرين، نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني، ص 22.

² - حمدي باشاعمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 320.

أولاً: العقود العرفية ثابتة التاريخ

العقود العرفية الثابتة التاريخ هي التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي مختص أو موظف عام ولم يقوم بإعداده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل تصرف قانوني ويتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا ولم يشترط المشرع توافر أي شرط شكلي في تحريرها والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير، فالعقد العرفي لا يكون له حجية إلا إذا كان له تاريخاً ثابتاً والعقود العرفية الثابتة التاريخ هي المعنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني التي تقضي بأنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداء من يوم تسجيله بإدارة التسجيل أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط و إمضاء أو إمضاء¹، ولمعرفة العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري يتطلب منا تمييز بعض أنواع العقود العرفية في الجزائر وتاريخ تحريرها:

1/ العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 01/01/1971:

العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق في 1970/12/25 صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية فيما يتعلق بنوع الملك²، فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي لوقوعه في ظل القانون الفرنسي وقد كانت المعاملات آنذاك خاضعة لمقتضياته، والقانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية فيالتشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر،

الطبعة الثامنة، 2013، ص 77، 78.

² - المرجع السابق، ص 85.

العقد الوارد على العقار¹ لذلك يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتساب تاريخا قبل 1971/01/01.

2/ العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 1971/01/01 إلى غاية 1992:

كان من المفروض أنه بعد صدور الأمر رقم 70-91 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية، لكن المواطن الجزائري لم تكن له ثقافة قانونية واسعة في مجال المعاملات العقارية فاستمر التعامل بالعقود الأمر الذي جعل المجلس الأعلى آنذاك يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية ويترتب عليها نفس الآثار.

كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983 سمح بتسجيل العقود العرفية الثابتة التاريخ وهو ما أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشية الضرائب.

لكن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية 1992² بقولها " يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال العقارية والحقوق العينية العقارية...".

3/ العقود العرفية المحررة بعد 1992:

رغم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى قانون المالية 1992 ورغم صراحة نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تشترط الرسمية تحت طائلة البطلان إلا أن

¹ - السيدة يونس حداد نادية، مجلة قضائية، العدد 01 سنة 1997، ص 212، 213.

² - الأمر رقم 91-25 المؤرخ في 1992/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.

المواطنين واصلو التعامل بالعقود العرفية، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية إلى أن صدر القرار المبدئي المشهور في 18/02/1997¹ بكل غرف المحكمة العليا، والذي غلب جانب القانون على جانب الواقع الذي فرضه المتعاملون في العقار، إذا اعتبر أن كل تصرف وارد على عقار يجب أن يصب قالب رسمي تحت طائلة البطلان المطلق وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني فإنه يصلح كسند للحجز العقاري بمفهوم نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شريطة أن تكون البلدية الواقع بها العقار محل الحجز لم تشملها بعد عملية المسح العقاري لأنه بعد عملية المسح فإن العقار يصبح له إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت ولا يعتد بأي عقد آخر مهما كانت قيمته².

ثانيا: المقررات الإدارية:

يعرف المقرر الإداري أنه عمل قانوني صادر من السلطة الإدارية في الدولة وبارادتها المنفردة والملزمة قصد إحداث آثار قانونية ويهدف تحقيق المصلحة العامة في نطاق الوظيفة الإدارية دون أن تقوم بعملية شهرها على مستوى المحافظة كونها تفتقر لسندات الملكية³ وإيماننا من المشرع بأن هذه العقود تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمواطن فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات الإدارية ومن جملة هذه العقود:

¹ - قرار رقم 136156 مؤرخ في 18/02/1997 مجلة قضائية 1997 عدد 09، ص 10.

² - حمدي باشاعمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 323، 324.

³ - بلقاسم سليمان، مرجع سابق، ص 16.

1- عقود التنازل عن قطع أرضية التي حررت في ظل الأمر رقم 74-26¹ المتعلق

بالاحتياطات العقارية:

في ظل قانون الاحتياطات العقارية الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات ظلت بدون شهر رغم أن المادة 90 من المرسوم 76-63 تلزم السلطات الإدارية أن تعمل على إخضاع جميع القيود المحررة من قبلها لعمليات الشهر العقاري ضمن الآجال القانونية المحددة.²

2- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في إطار تسوية البناءات اللاشعرية:

تنفيذ المرسوم رقم 85-21 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط وضعية الأشخاص الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة وكانت محل مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، حيث نصت المادة 12 منه " يعد في إطارها المرسوم عقد الملكية حسب الشكل الإداري وتسلم رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض للبناء مع عبارة تسوية الوضعية".

3- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور

قانون التوجيه العقاري:

بعد صدور القانون رقم 90-25³ فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحافظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية وهو

¹ - الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 19 لسنة 1974.

² - حمدي باشاعمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 325.

³ - القانون 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

ما أكده مجلس الدولة في القرار المؤرخ في 08/04/2002¹ بأن العقد الإداري المتضمن بيع قطعة أرض موضوع مداولة يحرر وجوبا من طرف الوكالة العقارية دون سواها وأن العقد الإداري المحرر من طرف البلدية عقد غير نظامي لا يترتب أي حق مهما كان نوعه تجاه الوكالة العقارية المحلية وإنما يترتب للمستفيد منه حقا شخصيا تجاه البلدية.

لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة أعلاه إلا أن رؤساء البلديات أبرموا عقود إدارية لفائدة الخواص ولم يتم شهرها بالمحافظة العقارية أما العقود الإدارية التي تم تحريرها من قبل رؤساء البلديات على عقارات فلاحية فهي غير معنية بأحكام المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لأنها تدخل ضمن الذمة العقارية البلدية بل هي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة بحكم نص المادة 18 من القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم².

4-مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم:

الأصل هو أن يتم إنشاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية بموجب عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية، لكن في الكثير من الحالات تم التنازل عن الانتفاع الدائم للفلاحين من قبل السادة الولاية بمقتضى مقررات إدارية لم تجسد بعقود مشهورة كما توجد أحكام القانون رقم 87-19³ ففي حالة الحجز على مستثمرة فلاحية فإن عملية البيع بالمزاد العلني يشترط فيها:

1. أن يكون المزيد من جنسية جزائرية.

¹ - قرار رقم 00388 المؤرخ في 08/04/2002 مجلة الدولة 2002 العدد 02 ص 206.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 326.

³ - القانون 87-19 المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية لأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين الفلاحين وواجباتهم.

2. له صفة العامل في القطاع الفلاحي.
3. لا يمتلك حق انتفاع في مستثمرة أخرى.

5- عقود الوكالات العقارية:

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود والمقررات غير مشهورة وذلك راجع لأسباب عديدة من بينها بطئ إجراءات عملية تحويل الملكية من الجهة المالكة، وهو ما جعلها وحفاظا على توازنها المالية تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهورة¹.

الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات غير مشهورة:

إن المدين الحائز على سند تنفيذي والذي لم يتمكن من استيفاء دينه بإتباعه إجراءات الحجز على منقولات مدينه وعقاراته المشهورة بسبب عدم وجودها عليه الانتقال إلى التنفيذ على عقارات مدينه غير المشهورة التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ، وعند تحديد إجراءات حجز وبيع العقار غير المشهر أخذ المشرع بعين الاعتبار طبيعة السند المتعلق بهذا العقار لذلك فإنه وإن كان قد أحال على بعض المواد الخاصة بإجراءات وبيع العقار المشهر إلا أنه خص العقار غير المشهر بقواعد معينة.

أولاً: استصدار أمر الحجز:

يتم حجز العقارات غير المشهورة سندات ملكيتها بموجب أمر على عريضة يتم الحصول عليه بتوجيه الطلب إلى الجهة المختصة:

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 327.

1/ طلب الحجز: يقدم الدائن أو من يمثله قانونا أو اتفاقا طلب الحجز على العقار غير المشهر لمدينه إلى رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ ويتضمن هذا الطلب نفس البيانات المذكورة سابقا في طلب الحجز على العقار المشهر طبقا لنص المادة 722 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويرفق طلب الحجز مع عريضة طلب حجز عقار أو حق عيني عقاري مشهر حسب نص المادة 766 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بوثائق تتمثل فيما يلي¹:

- 1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
- 2- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
- 3- مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه².

2/ أمر الحجز: لم يتطرق قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى أمر الحجز على العقار غير المشهر من طرف رئيس المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل التنفيذ، ويخضع هذا الأمر لنفس الأحكام المذكورة في المادة 724 قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تم ذكرها فيما سبق.

ثانيا: تبليغ أمر الحجز:

تنص المادة 767 قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يبلغ أمر الحجز وفقا للأوضاع المقررة في المادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، فيقوم

¹ - الأستاذ طاهري حسين، مرجع سابق، ص 340.

² - ما نشير له أن المشرع لم ينص على وثيقة محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء رغم أنها دليل إثبات امتناع المدين عن الوفاء الاختياري بالالتزام الوارد بالسند التنفيذي محل التبليغ لذلك يجب تقديم هذه الوثيقة مع باقي المرفقات.

³ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 37.

المحضر القضائي بتبليغ أمر الحجز بطلب من الحاجز إلى المنفذ عليه سواء كان المدين نفسه أو حائز العقار أو أحد أفراد عائلتهم البالغين المقيمين معهم إذا كان شخصا طبيعيا، أما إذا كان شخصا معنويا فيتم التبليغ إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويقوم المحضر القضائي فورا بعد التبليغ بجرد العقار غير المشهر وتعيينه تعيينا دقيقا مع وصفه وتحرير محضر حجز وجرده له مع تسليم نسخة من هذا المحضر للمحجوز عليه في أجل أقصاه ثلاثة أيام وفي حالة رفضه استلام المحضر ينوه عن ذلك فيه، أما في حالة غياب المحجوز علي ه أو لم يكن له موطن معروف يتم التبليغ وفقا للقواعد العامة في التبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا وفقا لنص المادة 688 قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا إليها المادة 766 قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثالثا: قيد أمر الحجز:

بما أن العقار المحجوز لا يملك سند ملكية مشهر فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدث المشرع في المادة 768 قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجز العقارية غير مشهورة، كما يفيد به الدائنين الذين لهم سندات تنفيذية في مواجهة المحجوز عليه¹.

¹ - الأستاذ شريف محمد، مرجع سابق، ص 23.

الفرع الثالث: مقارنة بين الحجز على العقارات المشهورة وغير مشهورة:

يخضع الحجز على العقارات غير مشهورة لنفس الإجراءات المقررة في شأن الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة المنصوص عليها مع بعض الاستثناءات:

أولاً: أوجه التشابه مع الحجز على العقارات المشهورة:

يمكن حصر أوجه التشابه بين الحجز على العقارات المشهورة وغير مشهورة وفقاً للآتي:

1/ يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز طبقاً للمادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2/ لحجز الثمار والملحقات المرتبطة بالعقارات المحجوزة التي ليس لها عقود مشهورة وعدم نفاذ تصرفات المدين تجاه الدائن الحاجز تطبق نفس الأحكام المعمول بها في حالة الحجز على العقارات المشهورة¹، المنصوص عليها في المواد 731، 732، 733 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك وفقاً للمادة 766 من نفس القانون.

3/ تباع العقارات غير مشهورة بنفس الإجراءات المقررة للعقارات المشهورة لا سيما الإجراءات المتعلقة ب:

1- إعداد قائمة شروط البيع.

2- إرفاق المستندات.

3- تحديد الثمن الأساسي.

4- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

5- تقديم الاعتراضات.

¹ - عبد السلام نيب، مرجع سابق، ص 473.

6- نشر الإعلان عن بيع بالمزاد العلني.

7- تقديم طلب إلغاء إجراءات النشر.

8- البيع بالمزاد العلني.

وذلك وفقا للمواد 737 ومن 739 إلى 748 ومن 750 إلى 761 والمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: أوجه الاختلاف مع الحجز على العقارات المشهورة

يتميز الحجز على العقارات غير المشهورة عن العقارات المشهورة فيما يلي:

1/ إرفاق مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري مع طلب الحجز بدلا عن سند الملكية.

2/ يقيد أمر الحجز في السجل الخاص المفتوح على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار كما ذكرنا سابقا وهذا خلافا للقيود بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حيث يتم بالمحافظة العقارية وذلك راجع لغياب الشهر السابق للعقارات غير المشهورة.

3/ يرفق بقائمة شروط البيع مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري بدلا من عقد الملكية.

4/ مع مراعاة أحكام المواد 762 إلى 765 المتعلقة بحكم رسو المزاد وآثاره تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار

دون مراعاة لأصل ملكية وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة¹.

المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع

بعد قيام المدين باتخاذ الإجراءات السابقة التي تطرقنا إليها في المبحث الأول من استصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو الحق العيني العقاري، وتبليغه للمدين وأصحاب التأمينات العينية على العقار ثم قيده بالمحافظة العقارية وإلحاق الثمار والإيرادات به وعدم نفاذ تصرفات المدين اللاحقة للقيود وكذا إنذار المدين بتسديد الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ وإلا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عنه بالإضافة إلى تبليغ أمر الحجز لحائز العقار المرهون أو الكفيل العيني إن وجد وتخييرهما بين الوفاء بالدين أو التخلية أو قبول إجراءات الحجز والبيع².

يلزم القيام ببعض الأعمال الإجرائية بعضها يقوم بها الدائن مباشر الإجراءات وبعضها الآخر يقوم به المحضر القضائي الذي يباشر إجراءات التنفيذ وكاتب أمانة ضبط المحكمة والغرض من هذه الإجراءات في مجموعها التمهيد لبيع العقار أي إعداد العقار للبيع، وتبدأ هذه الإجراءات بإعداد قائمة شروط البيع ثم إيداعها بأمانة ضبط المحكمة ثم تبليغ ذوي الشأن بالإيداع ويكون من حق كل ذي الشأن الاعتراض على قائمة شروط البيع ويختص القضاء بالفصل في جميع المنازعات وبانتهاء الفصل فيها تصبح قائمة شروط البيع نهائية ويتم بعد ذلك اتخاذ إجراءات البيع³.

ومما تقدم ذكره سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين:

¹ - بربرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 275، 276، 277.

⁽²⁾ القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 536.

⁽³⁾ د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 550.

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع.

المطلب الثاني: عوارض البيع

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع

تتلخص هذه الإجراءات في قيام الدائن مباشر الإجراءات بواسطة المحضر القضائي بإعداد وإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، ثم تبليغ هذه القائمة إلى ذوي الشأن ليقدموا وإعتراضات التي تكون بشأنها كما ذكرنا سابقا وتبعاً لهذا نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع:

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع.

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع.

الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي عبارة عن ورقة من أوراق المحضرين القضائيين المرتبطة بالتنفيذ الجبري على العقار وتنطوي على مشروع بيع تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المطلوب بيعه¹، تتعلق هذه البيانات بالتحقق من جدية الإجراءات وصحتها، كما تتعلق بالعقار المراد بيعه بذاته من حيث تحديد ثمنه على وجه التقريب وشروط بيعه حتى يتسنى لمن يرغب في شرائه العلم بظروفه وحتى يستطيع من تتعلق

(1) د أحمد هندي، مرجع سابق، ص 443.

- د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 551.

مصلحته ببيع العقار وإبداء ما لديه من ملاحظات على هذا البيع¹، وعملية إعداد قائمة شروط البيع تتم بواسطة المحضر القضائي المباشر للإجراءات خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز إذا لم يتم المدين بالوفاء بالدين هذا مانصت عليه المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "إذا لم يتم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع...".

وتبقى قائمة شروط البيع مؤقتة وظرفية إلى غاية الفصل في الاعتراضات التي قد تؤدي إلى تعديلها بالزيادة أو بالنقصان، أو حتى إلغائها ومتى تم الفصل في هذه الاعتراضات تصبح نهائية وكفيلة بضمان البيع الجبري للعقار المحجوز في أحسن الظروف دون الإضرار بأطراف الدعوى التنفيذية، أي الدائن الحاجز سواء كان مدينا أو دائنا عاديا أو دائنا مقيدا، كفيلا عينيا أو مشتري العقار الراسي عليه المزاد².

وقائمة شروط البيع كما ذكرنا تتضمن مجموعة من البيانات حددتها الفقرة الثالثة من المادة 737 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومن بين ما يحققه تحديد البيانات الجوهرية لقائمة شروط البيع توحيد العمل بين جميع المحضرين القضائيين مما يسمح للقاضي بمراقبة مدى إحترام الإجراءات في حال الطعن أو الاعتراض على قائمة شروط البيع كما تعد وسيلة يعلم من خلالها الحاجز والمحجوز عليه والغير الذي يحتمل أن يشارك في البيع بالمزاد العلني³، فتنضم القائمة بالإضافة إلى اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه وتاريخ تحرير القائمة وتوقيعه البيانات الآتية:

(1) د عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 600.

(2) القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 537.

- بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 57.

(3) د بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 252.

- إسم ولقب كل من الدائنين المقيدین والحاجز والمدین المحجوز علیه وموطن كل منهم.
- السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين وهذا البيان عمدة البيانات في أي ورقة من أوراق التنفيذ والتي يكون مخصص تبليغها للغير حتى يتسنى له مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز¹، كما أنها تتيح أيضا للغير وبالأخص لمن يرغب بالإشتراك بالمزايدة لتأكد سلامة إجراءات الحجز وصحتها²، كما يتم أيضا ذكر مبلغ الدين الذي تم الحجز بمقتضاه.

- أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته، وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد: هذه البيانات يمكن أن تبين أن الحاجز إتبع الإجراءات بطريقة صحيحة وإحترم المواعيد أم لا.

- تعيين العقار والحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا لاسيما موقعه وحدوده ونوعه مشتملاته ومساحته، رقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
- تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل أو أنه شاغر قد يكون شاغل العقار المدین أو الكفيل العيني أو الحائز وكل منهم لا يدفع أجرة سكنه للعقار أما إذا كان شخص آخر مستأجر مثلا فإنه يدفع الأجرة إلا إذا عين الشخص حارسا للعقار حالة ما كان شاغرا مثلا وهذا البيان يفيد في وجود وعدم وجود إيرادات تحصل عن شاغله في شكل أجرة، والتي يجب توزيع قيمتها مع ثمن العقار عند البيع³.

- شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف:

(1) د محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص 468.

(2) المحامي حلمي محمد الحجاز، مرجع سابق، ص 531.

(3) بلقاسم سلماني، مرجع سابق، ص 57.

بالنسبة لشروط البيع هذا البيان كما واضح من إسمه يعد جوهر قائمة شروط البيع، ويقصد بها الشروط التي يقترحها الدائن المباشر للإجراءات لكي يتم البيع على أساسها وهي تختلف باختلاف كل حالة على حده، ويلتزم بها الراسي عليه المزاد باعتبارها شريعة البيع¹، ومن أمثلة الشروط المتعارف عليها والتي جرى بها العمل ويتم وضعها عادة في قائمة شروط البيع نذكر منها:

- ليس للمشتري الحق في التعويض أو إنقاص الثمن بسبب العجز في مساحة العقار المبيع.
- أن يقبل المشتري العقار الحالة التي يكون عليها وقت التسليم بما يكون له أو عليه من حقوق إرتفاق ظاهرة أو غير ظاهرة.
- شرط قبول للمشتري نفاذ عقود الإيجار المبرمة على العقد ولو لم تكن ثابتة التاريخ.
- ليس للمشتري الحق في الثمار إلا من تاريخ تسلمه العقار².
- وتبطل كل الشروط التي تضمن مخالفة للقانون أو للنظام العام أو للأداب ومن أمثلة الشروط غير المقبولة.
- شروط إلزام المشتري بالمزاد بالدفع بعملة معنية غير العملة الوطنية.
- إلزام المشتري بدفع مصروفات تزيد عن تلك التي حددها قاضي التنفيذ.
- عدم ضمان رد الثمن عند استحقاق العقار.
- دفع الثمن للدائن مباشر الإجراءات دون إيداعه خزانة المحكمة أو تميزها هذا الدائن عن غيره من الدائنين لأن هذا الإمتياز لا يكون إلا بنص في القانون.

(1) د محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص468، 469.

(2) د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص552.

- د فتحي والي التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، ص431.

- د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص468-469.

- منع بعض الأشخاص أو الطوائف من الدخول في المزايدة على العقار من غير الأشخاص الممنوعين قانوناً¹...

أما بالنسبة للثمن الأساسي أي الثمن الذي تبدأ به المزايدة شرط من شروط البيع أيضا على أن المشرع ذكره صراحة نظرا لأهميته²، تحديد الثمن الأساسي يتم بناء على خبرة حيث يتقدم المحضر القضائي بطلب على شكل أمر على عريضة لرئيس المحكمة الذي ينتدب يطلب فيها تعيين خبير عقاري لتحديد ثمن العقار وذلك حتى يوفر ضمان حقيقي بتحديد سعر مناسب³، حتى تتحقق مصلحة كل من الحاجز والمحجوز عليه وذلك بعدم عرض بيعه بثمن مرتفع يؤدي إلى عدم الإقبال على شرائه، أو عرضه بثمن بخس يسبب ضرر للمحجوز عليه بالدرجة الأولى والدائنين الذين لا يستوفون حقوقهم بالدرجة الثانية وعلى الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة خلال أجل لا يتجاوز عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه أو استبدل بغيره وفق نفس الإجراءات المقررة لتعيينه وهذا ماتضمنته المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها "يحدد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق للعقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحددة مسبقا من طرف رئيس المحكمة.

يجب على الخبير إيداع التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة (10) أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره".

كما يجب بيان المصاريف القضائية التي يتم إنفاقها طيلة إجراءات التنفيذ.

(1) د فايز أحمد عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 552-553.

(2) د فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 457.

(3) عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص 63.

- تجزئة العقار إلى أجزاء: قد يرى الدائن المباشر للإجراءات أن المصلحة تقتضي تجزئة العقار صفقات متعددة حتى يسهل البيع أو يزيد عدد الراغبين في الشراء ويزيد حاصل البيع كما لو بيع صفقة واحدة، وإذا رأى المباشر للإجراءات تجزئة العقار وجب عليه أن يذكر الثمن الأساسي لكل جزء¹، وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال إقتصادية أو مجموعة فلاحية فلا يجوز تجزئتها.

- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع

وإذا خلت القائمة من أحد البيانات الأساسية المذكورة في المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي سبق توضيحها فتكون قابلة للإبطال أي أن البطلان هنا نسبياً وليس مطلقاً وبالنتيجة فهو مقرر لمن له مصلحة من بين الأشخاص الذي تبلغ لهم قائمة شروط البيع ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الإبطال.

أما إذا إعتري البيانات التي حددتها المادة 737 السالفة الذكر نقص أو خطأ فلا يحكم بالإبطال إلا إذا كان من شأن ذلك أن يؤدي إلى التشكيك في حقيقة البيانات.

وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع يتحمل المحضر القضائي تبعه ذلك، بحيث يعاد تجديدها على نفقته باعتباره المسؤول المباشر عن إعدادها².

وقد أوجب القانون على الدائن الحاجز أن يرفق بقائمة شروط البيع عند إيداعها عدداً من المستندات ولا يتم الإيداع إلا بإرفاق هذه المستندات والهدف من إرفاق هذه المستندات هو تمكين ذي الشأن من التأكد من صحة البيانات الواردة بالقائمة¹.

(1) د أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 685-686.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 295-296.

وهذه المرفقات واردة في المادة 738 قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

- نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه.
 - نسخة من أمر الحجز.
 - نسخة من التبليغ الرسمي لأمر الحجز للمحجوز عليه، الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
 - شهادة عقارية تتضمن جميع القيود التي حصلت على العقار إلى تاريخ الحجز والهدف من تقديم هذه الشهادة هو تحديد الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار لأن هؤلاء الدائنين يجب إشراكهم في إجراءات التنفيذ وهذه الشهادة قد تكون إيجابية إذا كانت هناك قيود وتسجيلات على العقار محل التنفيذ، وقد تكون سلبية إذا لم تكن هناك تسجيلات أو قيود على العقار.
- ويجب أن تكون هذه الشهادة عن مدة العشر سنوات السابقة على الحصول عليها وعلّة هذا أن القيود تجدد كل عشر سنوات وإلا سقطت فلا مصلحة في الحصول على شهادة عن مدة أطول ومن ناحية أخرى يكفي أن تشتمل الشهادة على القيود الواردة على العقار حتى قيد أمر الحجز ذلك أن الدائنين المقيدة حقوقهم بعد قيد أمر الحجز لا يستطيعون الإحتجاج بحقوقهم، فلا أهمية لبيانها في الشهادة².
- مستخرج جدول الضريبة: الغرض من إرفاق هذه الشهادة هو التحقق من صحة البيان المتعلق بتحديد الثمن الأساسي للعقار³.

(1) د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 554.

(2) د فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 434.

- د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 554.

(3) د أمينة تمر، مرجع سابق، ص 396.

والمشرع الجزائري لم يقرر جزاء لعدم إرفاق قائمة شروط البيع بالمستندات الواردة في المادة 738 مثلما فعل المشرع المصري بتقريره البطلان لعدم إرفاق المستندات بقائمة شروط البيع¹.

الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع

وفقا لمضمون المادة 737 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المكلف بإيداع قائمة شروط البيع هو المحضر القضائي مباشر إجراءات التنفيذ فيلزمه بإيداعها بأمانة 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 العقارات والغرض من إيداع قائمة شروط البيع هي بيان كل ما يهم أصحاب الشأن في التنفيذ سواء الراغب في دخول المزاد أم من له مصلحة تتعلق به، ولذلك فهي تتضمن جميع إجراءات التنفيذ المتخذة للتأكد من سلامتها، وضع العقار ومواصفاته وقيمته على وجه التقريب، ومشروع البيع ليطلع عليه كل من يتقدم للمزاد وليتمكن أصحاب المصلحة من دراسة وإبداء ما يربو لهم من ملاحظات أثناء جلسة الاعتراضات².

وقبل إيداع القائمة بالمحكمة يجب دفع الرسوم المقررة قانونا بموجب قانون المالية رقم 06-2000 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن لقانون المالية لسنة 2001 وتتص المادة 18 من هذا القانون بأن الرسم المقرر على إيداع قائمة شروط البيع هو 1500 دج وبعدها يتم إيداع القائمة بموجب محضر يحرر لهذا الغرض وتسجل القائمة في سجل خاص يسمى سجل إيداع العقود المختلفة وهذا السجل هو مخصص لإيداع الخبرات المختلفة محاضر الصلح محاضر التحقيق بالإضافة إلى إيداع قوائم شروط البيع³.

(1) د فتحي والي التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 434.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 294.

(3) بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 59.

ولم يحدد المشرع الجزائري ميعاد ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع وقد إكتفى بالنص على تحرير وإيداع قائمة شروط البيع إذا لم يقم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، أي بعد انقضاء مهلة الوفاء الممنوحة للمدين المحجوز عليه، بعد تبليغه بأمر الحجز وإنذاره بالوفاء، وإذا كان المشرع الجزائري لم يحدد ميعادا ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع فهذا لا يعني أن يتراخى المحضر القضائي في القيام بذلك وفي رأينا يمكن لكل من يهمله التعجيل أن يحتج على ذلك أمام المحضر القضائي وفي حالة الإستمرار في ذلك يمكن طلب استبداله بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة، دون الإخلال بالمطالبة بالتعويضات في حالة وقوع ضرر لأحد الأطراف سواء الدائن أو المدين، وعليه نرى أنه كان على المشرع الجزائري أن يحدد ميعاد ناقصا لإيداع قائمة شروط البيع¹، وهذا عكس المشرع المصري الذي حدد مدة إيداع قائمة شروط البيع خلال تسعين يوما من تاريخ تسجيل تنبيه نزع الملكية² والمشرع الجزائري لم يرتب أي جزاء على عدم إحترام ميعاد إيداع قائمة شروط البيع على غرار المشرع المصري الذي رتب على عدم إيداع قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد إعتبار قيد أمر الحجز كأنه لم يكن³.

وأما فيها يخص مسألة تحرير وإيداع قائمة شروط البيع عندما يتعلق الأمر بالعقارات غير المشهورة فقد أحالتنا المادة 770 ف1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشأن إلى المادة 737 من نفس القانون إلا أنه عند إيداع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي كالآتي:

(1) القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 538.

(2) د عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 599.

- د أمينة نمر، مرجع سابق، ص 395.

(3) د أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 687.

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.
 - محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.
 - مستخرج من السند العرفي المقرر الإداري للعقار المراد حجزه.
- والإيداع يتم على صورة محضر يعده ويحرره أمين الضبط ويؤشر رئيس المحكمة على محضر إيداع قائمة شروط البيع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادها.

الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع

أوجب المشرع بعد إيداع قائمة شروط البيع إعلام كل من يهمه الأمر بهذا الإيداع لكي يتمكن من إبداء مآلديه من ملاحظات وممارسة كل مآلديهم من حق في الاعتراض¹، فنصت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجب على المحضر القضائي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة أن يبلغ رسميا الأشخاص المذكورة على سبيل الحصر في المادة السالفة الذكر.

- المدین المحجوز عليه.
 - الكفيل العيني للعقار أو الحق العيني العقاري إن وجد.
 - المالكين على الشيوع إن كان العقار أو الحق العيني العقاري مشاعا.
 - الدائنين المقيدین في الشهادة العقارية كل بمفرده.
 - بائع العقار ومقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.
- يقصد ببائع العقار ذلك الشخص الذي قام ببيع عقاره للمدين والذي يتم توقيع الحجز عليه بالرغم من عدم استيفاء ثمن البيع وقام بقيد حقه وفقا للقانون، ويقصد بالمقايض ذلك الشخص الذي قام بمقايضة عقاره الذي حجزه فيما بعد مع المدين ولم يستوف مبلغ الفرق في عملية المقايضة (فرق البدلين في عملية المقايضة) وقام بقيد حقه وفقا للقانون، وإنذارهما

(1) د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 487.

برفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن بالنسبة للأول ولعدم دفع الفرق في الثمن بالنسبة للثاني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل تحت طائلة سقوط حقهما ويتم التأشير بذلك على القائمة وفي حالة رفع دعوى الفسخ يؤثر المحضر القضائي على القائمة، ويتوقف عن متابعة إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيها، وكذلك بالنسبة للشريك المقاسم الذي يبلغ بالقائمة ويتم إنذاره من طرف المحضر القضائي لتقديم طلب إعادة البيع بالمزاد العلني قبل جلسة الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه ويتم التأشير على ذلك بالقائمة وتنطبق عليه نفس الإجراءات المتبعة بالنسبة لبائع العقار والمقايض به أما مقرض ثمن العقار فهو الشخص الذي قام بإقراض المدين المبلّغ الذي اشترى به العقار المحجوز¹. وفي حالة الوفاة أحد الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع يتم تبليغ ورثتهم بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم وفي حالة عدم معرفة موطنهم يتم تبليغهم بموطن المتوفي.

لقد تضمنت المادة 740 ذكر مجموعة من الأشخاص يجب على المحضر القضائي تبليغهم ويجب تبليغ هؤلاء خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع قائمة شروط البيع، ونشير في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم ينص على الجزاء المترتب على إغفال تبليغ أحد من هؤلاء وفي رأينا أن هذا لا يؤدي إلى بطلان الإجراء وإنما لا يمكن الإحتجاج بإجراءات الحجز التنفيذي على العقار في مواجهة من يعلن إليهم قائمة شروط البيع²، ويكون لهم الحق في تقديم اعتراضاتهم أمام قاضي البيوع دون التقيد بالميعاد المحدد بالمادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ثلاثة أيام قبل جلسة الاعتراضات أما المادة 741 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد استحدثت لضبط البيانات الجوهرية التي يجب أن يتضمنها محضر تبليغ قائمة شروط البيع إلى الأشخاص المذكورين في المادة 740 من نفس القانون

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 297-298.

(2) القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 544.

مع إنذارهم بالإطلاع على القائمة لإبداء ملاحظاتهم والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها¹.

فيشتمل محضر التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع طبقا للمادة 741 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

- تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
- تعيين العقار أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.
- الثمن الأساسي جملة أو لكل جزء.
- تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

- إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والإعتراضات المحتملة وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

بالإضافة إلى تبليغ الذي نصت عليه المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية أوجب المشرع الإعلام عن إيداع قائمة شروط البيع للكافة حتى يتمكن كل من لديه ملاحظات أو إعتراض أن يتقدم بها في جلسة الإعتراض وكل ذلك في النهاية لمصلحة البيع العقاري الذي أراد المشرع أن يحقق له كافة الضمانات الكافية لإستقراره باعتبار الغرض النهائي من العملية التنفيذية².

فبعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ الأشخاص المعنيين بها، يقوم المحضر القضائي بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية يختارها الضابط العمومي تبعا لأهمية الأموال المحجوزة بغض النظر عن اللغة الصادرة بها، كما يقوم بالتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار خلال ثمانية (08) أيام التالية لآخر تبليغ رسمي

(1) د بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 255.

(2) د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 482.

بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

ويجوز لكل شخص يهيمه البيع الإطلاع على المضمون الكامل لقائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة¹ وهذا ماتم النص عليه في المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: عوارض البيع

لكل طريق من طرق التنفيذ القضائي عوارضه التي تحول إما بشكل مؤقت أو بشكل نهائي دون إنتاجه لآثاره القانونية، عوارض الحجز العقار متعددة ومتباينة²، ولذلك خصص المشرع بالنسبة لها وسائل إجرائية هامة قصد منها تطهير الإجراءات من كل العيوب التي تكون قد شابها وذلك بتصفية المنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء تعلق ببطلان إجراءاته أم تعلقت بالشروط الموضوعية اللازم توافرها لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع والمشرع يهتم بتصفية كل ذلك قبل الوصول إلى مرحلة البيع بحيث لا يتم إلا بعد صدوره أحكام نهائية في هذه المسائل³ وتتمثل هذه الوسائل في الاعتراض على قائمة شروط البيع ورفع دعاوى وقف البيع وتأجيله ورفع دعوى الفسخ وعليه سنتعرض في هذا المطلب إلى فرعين:

- الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع.

- الفرع الثاني: الاعتراضات بطلبات أخرى.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص300.

(2) د بريارة محمد دويدار، مرجع سابق، ص256.

(3) أحمد هندي، مرجع سابق، ص448.

الفرع الأول: الإعتراض على قائمة شروط البيع

الإعتراض على قائمة شروط البيع هو الأداة الفنية أو الشكل الإجرائي الذي حدده المشرع للتمسك بتعديل شروط البيع، أو ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار بإدعاء وجود عيب متعلقة بشكل الإجراءات أو بالموضوع أو بالإعتراض عليها لأي سبب آخر بشرط أن يكون هذا السبب مؤثرا في التنفيذ من ناحية صحته أو عدم صحته جوازه أو عدم جوازه.

والإعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ وقد حدد المشرع قواعد استثنائية لرفع هذه المنازعة ولميعاد رفعها ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى أن يفصل فيها بحكم نهائي إذا لو صحت المنازعة لأدت إلى بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع وهذه الخصومة تخضع للقواعد العامة من حسن السير وكيفية إثباتها¹.

ومما سبق توضيحه فالإعتراض على القائمة كاصطلاح قانوني يقصد به معنيان أولهما شكلي وهو الطريقة أو الوسيلة القانونية التي تستعمل في إبداء المنازعات أو بعبارة أخرى الإجراء الذي تقدم به الملاحظات ووجوه الإعتراض التي يبدي بها صاحب المصلحة عدم رضاه عن شروط القائمة أو عن إجراءات التنفيذ².

وثانيهما موضوعي ويقصد به ذات المنازعة في إجراءات التنفيذ أو فيما تضمنته القائمة من شروط وبعبارة أخرى مضمون الإعتراض³.

إذا كان الإعتراض على قائمة شروط البيع هو طريق مخصوص لرفع المنازعة في التنفيذ على العقار تحقيقا للرقابة على حسن سير العملية التنفيذية فإن المدعي عليه دائما هو

(1) المرجع السابق، ص 448-449.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 300.

- عبد الباسط جمعي، د أمال الفزائيري، مرجع سابق، ص 186.

(3) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 301.

الدائن مباشر الإجراءات لأنه هو الذي قام بهذه العملية ومنها إعداد العقار للبيع، وهذه الرقابة تأتي من قاضي التنفيذ، ولكنه لا يمارسها من تلقاء نفسه، بل من خلال ما يقدمه صاحب الحق في الاعتراض من إعتراضات هو المدعى به.

ولكي يتسع نطاق هذه الرقابة، وسع المشرع من النطاق الشخصي لفكرة المدعي في الإعتراض¹ فنصت المادة 742 قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تقدم الإعتراضات من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه أو من ورثتهم...

فالأشخاص الذين يجوز لهم الإعتراض هم المدين المحجوز عليه الكفيل العيني والحائز للعقار و/أو الحق العيني العقاري إن وجد المالكين على الشيوع إن كان العقار و/أو الحق العيني العقاري مشاعاً، الدائنين المقيدون كل بمفرده بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به وحسب رأينا أن حق الإعتراض على قائمة شروط البيع لا يقتصر على الأشخاص المذكورة في المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية بل يجوز لكل ذي مصلحة تقديم إعتراض وذلك حسب ماورد في نص المادة 737 من نفس القانون حين نصت على جزاء تخلف أحد بيانات قائمة شروط البيع بقولها: "إذا خلت قائمة شروط البيع من أحد هذه البيانات كانت قابلة للإبطال بناء على طلب كل ذي مصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الإعتراضات وإلا سقط حقه".

فلكل من له مصلحة قانونية غير الذي ورد ذكرهم في المادة 740 الحق في تقديم الإعتراض.

فمناط الإعتراض إذن هو المصلحة فصاحب المصلحة بهذا المعنى هو صاحب حق في الإعتراض ومن أجل أن يتمكن من ذلك ولذلك أوجب المشرع الإعلام عن إيداع القائمة ليس فقط بطريق التبليغ الرسمي للأشخاص المذكورة في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية

(1) د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 495.

والإدارية بل بطريق نشر مستخرج من قائمة شروط البيع في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يوجد بها العقار ليعلم بها الكافة كما سبق البيان¹.
فيمكن أن يقدم الإعتراض دائني المدين، ومن له على العقار حق انتفاع أو إرتفاق وكذلك مستأجر العقار إذ له مصلحة في النص على حقه في القائمة ليتفادى منازعة المشتري بالمزاد فيما بعد ويثبت هذا الحق أيضا لنفس الدائن مباشر الإجراءات فرغم أنه هو الذي أعد القائمة وضمنها ما أراد من شروط إلا أنه قد يعترض عليها إذا جدّ به من الشروط ما يراه محققا لمصلحته فيضيفها إلى القائمة بطريق الإعتراض².

وفي جميع الأحوال يجب لقبول الإعتراضات ألا تكون المصلحة في تقديمها مصلحة إقتصادية محضة فلا يجوز لشخص ليس له صلة بالعقار أن يتقدم بطلب لتعديل قائمة شروط البيع على أساس سينتقد لشرائه في المزاد ومن مصلحته تعديل شروطها³.

وفقا للفقرة الأولى من المادة 742 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب على ذو الشأن تقديم الإعتراضات على قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات ب03 أيام على الأقل وهذه الجلسة تحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع.

والهدف من هذا الميعاد هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن للإطلاع على الإعتراضات قبل الجلسة المحددة لنظر هذه الإعتراضات قبل الجلسة بطريق الطلب العارض إلى إذا تعلق

(1) المرجع السابق، ص496.

(2) د فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص441.

(3) د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص496.

- على أبو عملية هيكل، مرجع سابق، ص282.

- د فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص441.

بالنظام العام وإذا لم يتم تقديم الاعتراضات في هذا الميعاد سقط الحق في تقديمها وهذا الجزء ضروري حتى تتخذ صورتها النهائية ويمكن إجراء البيع على أساسها بغير إبطال¹.

وكما قلنا الاعتراض على قائمة شروط البيع هو منازعة في التنفيذ، أفرد لها المشرع قواعد استثنائية سواء في رفعها أو ميعادها ويتولد عن هذه المنازعة خصومة ذات شكل خاص من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى غاية الفصل فيها بحكم نهائي إذ لو صحت هذه المنازعة لرتب بطلان التنفيذ أو تعديل شروط البيع فرئيس المحكمة بعد أن يكون قد حدد جلسة الاعتراضات من طرف ذوي الشأن إلى الرئيس قبل إنعقاد الجلسة بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقهم في التمسك بها² كما سبق توضيح ذلك، فيقدم الاعتراض على قائمة شروط البيع بموجب عريضة مؤرخة وموقعة من طرف المعارض أو من وكيله أو من محاميه، وتكون مسببة بحيث تبين فيها أوجه الاعتراض وتبين فيها الملاحظات أو الإشكالات التي قد يبيدها صاحبها وتقدم هذه العريضة أمام المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات بيع العقار المحجوز³، وتسجل العريضة في سجل خاص بعد دفع الرسوم حسب تاريخ ورودها وتعقد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي.

ولا تعلن العريضة إلى أحد ولا يكلف أحد بالحضور أمام المحكمة لسماع الحكم عليه، ذلك أن ذوي الشأن قد سبق إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع، وقد تضمنت ورقة إخبارهم ميعاد الجلسة المحددة لنظر الاعتراضات وفي إخبارهم معنى تكليفهم بالحضور في هذه الجلسة إذا أرادوا مناقشة ما قد يبيدي فيها من اعتراضات⁴.

(1) على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 284-285.

- د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 572-573.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 301-302.

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

(4) د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 573.

وتجدر الملاحظة أن جلسة الاعتراضات تتعقد في تاريخها المحدد في محضر إيداع قائمة شروط البيع سواء تقدم معترضون أم لم يتقدم أحد وهذا ماجاءت به الفقرة 03 من المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فإذا قام إعتراض تطبق الإجراءات المشار إليها أعلاه وإذا لم يقدم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في سجل الاعتراضات ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني¹.

والمشروع الجزائري لم ينص على مضمون الإعتراض وما ينطوي عليه من أسباب وادعاءات ودفع مخولة للأشخاص المعنيين بتقديم الإعتراض وتركها للقواعد العامة وعليه يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أصناف:

الإعتراض بسبب عيب في الشكل: وذلك عن طريق التمسك ببطلان إجراءات التنفيذ على العقار لعيب شكلي شاب إعلان السند التنفيذي كمقدمة للتنفيذ أو الذي شاب أمر الحجز أو تبليغه كأن يقتصر مثلا أمر الحجز على بيان من البيانات الأساسية المذكورة في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو عدم تبليغ أمر الحجز للمحجوز عليه أو إيداع قائمة شروط البيع ناقصة من بياناتها أو مرفقاتها².

الإعتراض بسبب عيب في الموضوع: مثل البطلان لعدم توافر الحق في التنفيذ القضائي إما لأن الحق الموضوعي الذي يجري التنفيذ إقتضاء له لم يكن محقق الوجود أو معين المقدار

- د فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 471.

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 302-303.

- د بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 257.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 303.

- د محمد طلعت دريدار، مرجع سابق، ص 489.

أو حال الأداء أو غير ثابت بهذه الصفات في السند التنفيذي، وإما لأن العقار الذي وقع الحجز عليه مما لا يجوز الحجز عليه كما لو لم يكن ملكا للمدين أو كان ملكه ولكنه ممنوع من التصرف فيه بمقتضى شرط مانع من التصرف وإما لعدم توافر الصفة أو الأهلية في مباشرة الإجراءات¹.

الإعتراض على شروط البيع: يجوز إبداء ملاحظات ممن تكون له مصلحة في ذلك على الشروط الواردة في قائمة شروط البيع وهذه الملاحظات إما يكون الغرض منها الإضافة أو التغيير أو الحذف.

- 1- الإعتراض بسبب الحذف: الغرض منها هو الإعتراض على بعض الشروط التي تتضمنها القائمة وطلب حذفها ويندرج تحت هذا النوع من الملاحظات ما يأتي:
 - أ/ طلب حذف شرط من شروط القائمة لمخالفته النظام العام كما لو كان يتضمن إقتضاء فوائد ربوية أو إستبعاد طائفة معينة من دخول المزاد أي قصر المزايدة على فريق من الناس لأن ذلك يخل بعلانية المزاد وبمبدأ المساواة بين المواطنين.
 - ب/ طلب حذف شرط مخالف للقانون: كما لو اشترط مقدم القائمة عدم رد الثمن إلى من يتم إيقاع البيع عليه حتى لو تبين أن العقار المنزوعة ملكيته غير مملوك للمدين لأن ذلك يعتبر إثراء بلا سبب يخالف القواعد العامة في القانون.
 - ج/ طلب حذف شرط ضار بالمزايدة: لما فيه من التشنج كاشتراط دفع الثمن كله فوراً أو لما فيه من التساهل كتقسيم الثمن على دفعات صغيرة متباعدة في مواعيد استحقاقها.
- 2- الإعتراض بسبب الإضافة

(1) د محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص 489.

وقد يكون الغرض من الإضافة تحقيق مصلحة خاصة لطالبيها كما لو طلب مستأجر العقار بعقد نافذ أو صاحب حق ارتفاق أو انتفاع عليه إضافة شرط في القائمة يشير إلى حقوقه تقاديا للنزاع بيته وبين الراسي عليه المزاد بشأنها.

وقد يكون الغرض من الإضافة تحقيق مصلحة كل ذوي الشأن كأن يطلب إضافة شرط إلزام المشتري بفوائد قانونية عن بقية الثمن من يوم البيع إلى حين السداد¹.

3/ الإعتراض بسبب التعديل: فيجوز لكل ذي مصلحة كذلك أن يطلب تغيير شرط أو أكثر من شرط البيع دون المساس بجوهره مثل طلب زيادة الثمن الأساسي².

ومثال ذلك أيضا أن يطلب المعارض تجزئة العقار المنفذ عليه إلى صفقات يقدر لكل منها ثمن أساسي خاص، وتباع كل صفقة منها على استقلال وذلك إذا كانت القائمة تتضمن بيع العقار كله كوحدة واحدة مع كبر مساحته أو علو قيمته مما يتعذر معه ذلك وإما أن تكون بطلب توحيد العقار إذا كانت القائمة تتضمن تجزئته إلى صفقات تؤدي إلى تفتيته والهبوط بقيمته أو يجمع بعض هذه الأجزاء في صفقة واحدة أو بتعديل طريقة التجزئة³.

ويترتب على رفع الإعتراض وقف إجراءات التنفيذ إلى حين الفصل في الإعتراضات أيا كان موضوعها ويفصل رئيس المحكمة في الإعتراضات يأمر غير قابل لأي طعن في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام وذلك بموجب حكم قضائي وهذا الحكم يسجل بذيل قائمة شروط البيع، وإذا رأى رئيس المحكمة بأن الملاحظات أو الإشكالات المطروحة عليه جدية ومؤسسة فيستجيب لها ويأمر بما يراه مناسبا بشأن قائمة شروط البيع سواء بالتعديل أو

(1) د فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، ص467.

(2) د محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص492.

(3) د عبد الباسط جمعي، دأمال القراري، مرجع سابق، ص190-191.

- د محمد طلعت دويدار، مرجع سابق، ص492.

بالإضافة أو بالحذف، وإذا رأى رئيس المحكمة أنها غير مؤسسة وهدفها هو عرقلة التنفيذ فقط يقضي برفضها ويأمر بمواصلة التنفيذ¹.

وعلى القاضي أن يصدر أمر بتحديد جلسة البيع بناء على عريضة يقدمها الدائن مباشر الإجراءات أو أحد من الدائنين الذين أصبحوا طرفا في الإجراءات بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة بأحكام واجبة النفاذ².

الفرع الثاني: الاعتراضات بطلبات أخرى

توفر المادتان 743 و744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حماية لحقوق كل من الدائن والمدين إذ أن وقف إجراءات بيع العقار يمنع تجريد المدين من ممتلكاته العقارية شريطة أن لا يحول ذلك دون استيفاء الدائن لحقوقه مادام الغرض من الحجز والبيع هو الوفاء بأصل الدين ومتى حصل الوفاء زالت مبررات الحجز لهذا أجاز المشرع لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاستعجال³:

أولا: طلب وقف البيع

الأصل أن يجري البيع بالنسبة لكل العقارات المحجوزة ولو كانت قيمتها تزيد على قيمة حقوق الدائنين الحاجزين والذين اعتبروا أطرافا في الإجراءات وذلك ما لم يكن قد حدث قصر الحجز على بعض الأموال المحجوزة.

(1) بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 82.

(2) د فايز عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 574.

- د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 499.

(3) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 304.

- بربارة عبد لرحمان، مرجع سابق، ص 258.

على أنه سواء حدث قصر للحجز أو لم يحدث وحتى لا يباع العقار المحجوز بغير مقتضى نظم المشرع للعقار طريقا يشبه نظام الكف عن البيع بالنسبة للمنقول.

فوفقا لنص المادة 743 قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجوز لكل من المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب وقف إجراءات التنفيذ على عقار أو أكثر من العقارات المحجوزة إذ أثبت أن قيمة العقار الذي تظل إجراءات التنفيذ مستمرة عليه، تكفي للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين والدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار قبل قيد أمر الحجز ويمكن تقديم هذا الطلب سواء من المدين أو الحائز أو الكفيل إذ لكل منهم لمصلحة متماثلة في عدم بيع عقاراته مقتضى¹.

ويقدم الطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع بنفس إجراءاته وفي الميعاد المحدد له ويلزم تقديم طلب بالوقف فليس للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها وينصب الوقف على جزء من العقار المحجوز أو على عقار من العقارات المحجوزة إذ تعددت وللمحكمة في هذا الشأن سلطة تقديرية ويعين الحكم بالوقف العقار أو العقارات التي يستمر البيع بالنسبة لها.

وإذا حكم بوقف الإجراءات بالنسبة لعقار معين فليس معنى هذا سقوط الحجز على هذا العقار بل يبقى الحجز عليه قائما منتجا كافة لآثاره فإذا استوفى الدائنون أطراف التنفيذ حقوقهم سقط الحجز أما إذا تبين بعد تمام البيع أن حصيلة التنفيذ لم تكن كافية للوفاء بحقوقهم فإن لكل دائن منهم أن يستمر في التنفيذ على ماوقفت إجراءات تنفيذه وعندئذ يحدد يوم بيع جديد.

(1) د فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، ص 452-453.

ثانياً: طلب تأجيل البيع

يجوز أيضاً للأشخاص المذكورين في المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية طلب تأجيل إجراءات البيع إذا أثبت الطالب أن صافي ما تغله أمواله في سنة واحدة يكفي لوفاء حقوق الدائنين الحاجزين وجميع الدائنين الذين صاروا طرفاً في الإجراءات.

ويمنح قاضي الاستعجال في هذه الحالة المدين أجلاً للوفاء بالدين على أن لا يتجاوز سنة واحدة لإعطائه الفرصة للقيام بالسداد ويحدد الأمر الإستعجالي بتأجيل عملية البيع الميعاد الذي تستأنف فيه إجراءات البيع إذا لم يقم المدين بالوفاء¹.

ثالثاً: وقف الإجراءات لرفع دعوى فسخ البيع على المدين

إذا كان المدين المحجوز عليه قد اشترى العقار ولم يكن قد وفى ثمنه كله أو بعضه أو كان قد قايض على العقار المحجوز عليه ولم يدفع الفرق جاز البائع أو المقايض المطالبة بفسخ عقد البيع أو المقايضة لعدم الوفاء بالثمن أو بالفرق، كما يكون للبائع أو المقايض إمتياز على المبيع ويكون شأنه شأن باقي الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار ويحصل على حقه بعد بيع العقار بالمزاد وإذا شاء البائع أو المقايض الإحتجاج على المشتري بالمزاد بفسخ العقد لعدم دفع الثمن أو الفرق فإنه يكون بذلك ساعياً إلى إبطال إجراءات التنفيذ التي وجهت إلى المشتري ولهذا نص القانون على وجوب إتخاذ إجراء من شأنه التنبيه إلى أن دعوى فسخ العقد أو إبطاله قد رفعت ومن شأن ذلك وقف إجراءات البيع بالمزاد وعلى بائع العقار أو المقايض به إذا أراد أثناء إجراءات التنفيذ رفع الدعوى بفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق لأن يرفعها بالطرق المعتادة وبدون ذلك في ذيل قائمة شروط البيع قبل الجلسة المحددة

(1) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 304-305.

- د فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 570.

- د طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 493.

للنظر في الاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه في الإحتجاج بالفسخ على الراسي عليه بالمزاد كذلك يسقط الحق في طلب إعادة البيع على المشتري المتخلف إذا لم يطلبها ذو الشأن ويدون ذلك في قائمة شروط البيع في الميعاد ذاته¹، و إذا رفعت دعوى الفسخ أو طلب إعادته البيع بالمزاد العلني في الأجل المحدد أعلاه قام المحضر القضائي بالتأشير بذلك على قائمة شروط البيع وتوقف عن الإستمرار في إجراءات البيع إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع².

وخلصة لما تناولناه من خلال هذا الفصل فإنه تم التعرف على العقارات القابلة للحجز وفقا للقانون 09/ 08 وعلى الإجراءات الواجب اتخاذها من توقيع الحجز والحصول على أمر الحجز عليها والآثار القانونية التي تترتب عنه وكذلك دراسة أهم الإجراءات التي توصل الدائن إلى إعداد قائمة شروط نهائية يتم البيع على أساسها ولكن هذه الأمور وحدها لا تكفي لأن الغرض الذي يصبو إليه الدائن الحاجز هو استيفاء الدين الذي لديه على ذمة المحجوز عليه لذلك لا بد من مواصلة الإجراءات ببيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع حصيلته على مجموع الدائنين وهذا ما سنتناوله من خلال الفصل الثاني .

(1) د فايز أحمد عبد الحمان، مرجع سابق، ص 570-571.

(2) حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 305.

الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز

يراد بالبيع مبادلة مال غير نقدي بمال نقدي والأصل في عقد البيع كغيره من العقود أنه يتم برضى الطرفين، البائع والمشتري لإشباع حاجتهما وتحقيق مصالحهما، إلا أن البيع قد يتم على يد القضاء جبرا على البائع وذلك عندما يطالب الدائن الذي بيده سند تنفيذي من قاضي التنفيذ الحجز على أموال مدينه وبيعها بالمزاد العلني لاستيفاء حقه من ثمنها وعليه فالبيع هو وسيلة لتحويل المال المحجوز إلى مبلغ من النقود وبالنظر لخطورة وأهمية الآثار المترتبة على البيع الجبري بالنسبة لأطراف التنفيذ وكثرة المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ عليها فقد حظي باهتمام القانون من أجل توفير الضمانات التي من شأنها المحافظة على مصالح جميع الأطراف¹.

فبعد القيام بجميع الإجراءات التي تطرقنا إليها في الفصل الأول لوضع العقار تحت يد القضاء تأتي المرحلة الثانية التي سنتناولها في هذا الفصل وهي مرحلة بيع العقار المحجوز.

وتمر هذه المرحلة بعدة إجراءات متعاقبة يجب إتباعها لتحقيق غاية الحجز التنفيذي على العقار والمتمثلة في تحويل الأشياء المحجوزة إلى مبالغ مالية كما ذكرنا ومن ثمة استيفاء الدائنين لأموالهم وعلى هذا الأساس نقسم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: إجراءات بيع العقار المحجوز

المبحث الثاني: أهم منازعات التنفيذ على العقار وتوزيع حصيلته

¹ - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 466.

المبحث الأول: إجراءات بيع العقار المحجوز

تتميز إجراءات بيع العقار بالبطئ والتعقيد ويرجع ذلك إلى ما سبق أن عرضنا له من اعتبارات تميز التنفيذ العقاري بصفة عامة غير أن المشرعين سواء في الجزائر وفي غيرها من دول العالم قد اتجهوا نحو تبسيط الإجراءات قدر الإمكان ومع ذلك ظلت ميزة النظام الإجرائي للبيع العقاري التعقيد¹.

فإذا حل يوم البيع جرى هذا الأخير بالمزاد العلني بعد طلبه من ذوي الشأن ما لم تقدم طلبات أخرى من شأنها تأجيل البيع أو إيقافه فإذا صيغت هذه المسائل إن وجدت بدأت إجراءات المزايدة والتي تنتهي بصدور ما يسمى بحكم إيقاع البيع وبناء على ما قدمنا نتناول في هذا المبحث مطلبين:

المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني.

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني

كما ذكرنا أن البيع بالمزاد العلني يتم بالمزاد العلني تحت رئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، ويتم البيع بالمحكمة التي أودعت بها قائمة شروط البيع أي المحكمة التي يتم على مستواها إجراءات البيع وكون المزايدة تتم في إطار جلسة فينبغي التمييز بين تلك الإجراءات التي تسبقها وتلك المتبعة أثناء سيرها فسنحاول دراسة هذا المطلب من خلال ثلاث فروع، الإجراءات السابقة على جلسة المزايدة (الفرع الأول) الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة (الفرع الثاني) إعادة البيع بالمزاد العلني (الفرع الثالث).

¹ - طلعت دويدار، مرجع سابق، ص 528.

الفرع الأول: الإجراءات السابقة على جلسة المزيدة

يقصد بالإجراءات السابقة على جلسة المزيدة بتلك الإجراءات الممهدة والتحضيرية لافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني وتتمثل أساسا هذه الإجراءات فتحديد جلسة البيع بالمزاد العلني إن لم تكن قد تم تحديدها مسبقا بقائمة شروط البيع والإعلان عنه.

أولا: تحديد جلسة البيع

نص المشرع في المادة 747 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه: " إذا لم يتم تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني مسبقا يتم تحديدها بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرف في الحجز".

وقد قدمنا أن تحديد جلسة البيع يتم في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك إذا لم تقدم اعتراضات وإذا لم تقدم اعتراضات يسقط تحديد جلسة الاعتراضات ويثبت تحديد جلسة البيع أما إذا قدمت اعتراضات فإن تحديد جلسة البيع يسقط وفي هذه الحالة يجب تحديد جلسة البيع بناء على طلب¹.

فليس للقاضي أن يجري البيع في اليوم المحدد له من تلقاء نفسه والحكمة في ذلك أن المشرع يفترض أن عدم طلب البيع يفيد احتمال اتفاق أصحاب الشأن على ترك الإجراءات بسبب الوفاء أو تأجيلها لمزيد من التفاوض على التسوية أو الانتظار لوقت أكثر ملائمة للبيع²، فمادام أن جميع أصحاب الشأن يملكون طلب البيع ولم يتقدم أحدهم بذلك فمن حسن النظر أن لا يتم البيع وإن حل يومه³.

¹ - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 409.

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 475.

³ - نبيل اسماعيل حمزة، أحمد هندي، أحمد خليل، مرجع سابق، ص 431.

والمشرع وإن نص صراحة على هذا الحق للدائن مباشر الإجراءات والدائن الذي أصبح طرفاً في الإجراءات إلا أن الرأي على أنه لكل شخص أصبح طرفاً في إجراءات التنفيذ وبهيمه بيع العقار المحجوز أن يطلب تحديد جلسة البيع.

ويقدم طلب تحديد جلسة البيع إلى رئيس المحكمة التي تباشر أمامها إجراءات التنفيذ على العقار فيقوم بتفحصه ودراسته وبعد أن يتحقق ويتأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المقدمة إن وجدت في الميعاد بأحكام واجبة التنفيذ وبعد التحقق أيضاً من أن الحكم المنفذ به أصبح نهائياً يصدر أمراً على ذيل العريضة المقدمة له يتضمن تحديد جلسة بيع العقار فإنه يقوم بتحديد اليوم والشهر والسنة والساعة التي تجري فيها المزايمة¹، طبقاً لنص المادة 447 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يراعى عند تحديد جلسة البيع ألا يقل الميعاد عن عشرين يوماً ولا يزيد عن ثلاثين يوماً من تاريخ الأمر الذي يصدره القاضي حسب نص المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إضافة إلى تحديد تاريخ الجلسة يقوم بتحديد مكان البيع²، والأصل أن يجري البيع في مكان آخر يتطلب استصدار إذن من رئيس المحكمة غير أنه يستشف من خلال مختلف النصوص أن إجراء البيع في مكان آخر غير المحكمة يجب ذكره كشرط من الشروط الواجب ذكرها في قائمة شروط البيع .

فبعد تحديد تاريخ جلسة البيع ومكانه يقوم المحضر القضائي بإخطار الأشخاص الوارد ذكرهم في المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع وذلك من قبل الجلسة المذكورة بثمانية أيام على الأقل والأشخاص الوارد ذكرهم في المادة السالفة الذكر هم:

¹ - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص724.

² - أحمد مليحي، المرجع السابق، ص763.

الدائنين المقيدین، المدین المحجوز علیه، الحائز والكفیل العینی¹.

وبلاحظ أن المادة 747 فقرة ثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ترتب أي جزاء على عدم الإخطار وإذا اعتبر هذا الإخطار من الإجراءات الجوهرية التي يترتب على إغفالها ضرر لأصحاب الشأن يحكم بالبطلان والضرر المقصود هنا هو المصلحة التي قصد القانون حمايتها بما أوجبه وحصلت فيه المخالفة، ولا يترتب على إغفال الإخطار بيوم البيع ومكانه في الميعاد المحدد للدين أو الحائز إلا إذا أثبت أيهما أنه كان على مقدرة من إعداد ما يسدد به ديون الدائنين يوم البيع ويتخلص من إجراءات التنفيذ إذا كان قد أخبر بيوم البيع²، لذلك يتوجب الرجوع في هذه الحالة إلى القواعد العامة للبطلان المادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: الإعلان عن البيع

إذا تحددت نهائياً جلسة البيع سواء بعد تقديم اعتراضات مما أدى إلى سقوط جلسة الاعتراضات واستقرار جلسة البيع، أو بتحديدتها بأمر من رئيس المحكمة وفقاً لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بناء على طلب من أصحاب الشأن³، فإن المشرع يوجب على المحضر القضائي أن يعلن عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد عن ثلاثين يوماً ولا تقل عن عشرين يوماً⁴.

وقد نظم المشرع إجراءات الإعلان عن البيع بهدف تمكين ذوي الشأن الذين عددهم المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من العلم بتاريخ البيع ومكانه ، فقد

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 306.

² - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 724-725.

³ - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 410.

⁴ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 867.

يرغب المدين أو الحائز أو الكفيل العيني الوفاء قبل إجراء البيع وتفادي بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني ويستهدف الإعلان عن البيع أيضا إعلان الكافة بالبيع حتى يتقدم للمزايدة أكبر عدد ممكن من الجمهور مما يؤدي إلى بيع العقار بأعلى سعر ممكن وقد أسند المشرع إلى المحضر القضائي مسألة القيام بإجراءات الإعلان سواء كان إعلانا خاصا لطائفة محددة من الأشخاص كما تعرضنا له سابقا أو إعلانا عاما للكافة¹، قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد عن ثلاثين يوما ولا تقل عن عشرين يوما، وحكمة تحديد الميعاد على هذا النحو أن المشرع أراد ألا تكون الفترة بين الإعلان عن البيع وجلسة المزايدة قصيرة بحيث لا تمكن الراغبين في الشراء من الإعداد للاشتراك في المزايدة أو أن تكون المدة من الطول بحيث ينسى معها الناس أمر هذا البيع².

وقد ألزمت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بتحرير مستخرجا من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين يوما قبل جلسة المزايدة على الأكثر وعشرين يوما على الأقل، ويتبع ذلك نشر الإعلان عن البيع بالمزاد العلني على نفقة طالب التنفيذ، ويتضمن مستخرج البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

- 1- اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين والمحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.
- 2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.
- 3- الثمن الأساسي لكل جزء من العقار و/أو الحق العيني العقاري.
- 4- تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

¹ - د. عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 636.

² - د. أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 726.

5- تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر للبيع¹.

فقد حددت المادة 750 الأمكنة التي يتم فيها وجوب نشر وتعليق الإعلان عن البيع المذكور في المادة 749 لضمان حضور أكبر عدد ممكن من المزايديين ويقع التنافس بغرض الوصول إلى أعلى سعر البيع وعليه تعليق الإعلان عن البيع في الأماكن التالية.

1- في باب أو مدخل كعقار من العقارات المحجوزة أرضاً أو مباني

2- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي سيتم البيع فيها

3- في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

4- في الساحات والأماكن العمومية.

5- في أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين².

أما في الإعلان بالنشر فيقوم به المحضر القضائي أيضاً وذلك بنشر المستخرج المتضمن نص الإعلان عن البيع في جريدة يومية وطنية أو أكثر، وذلك حسب أهمية العقار المحجوز.

ويثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفع مع ملف التنفيذ.

ويجوز لكل ذي مصلحة كالدائن والمدين والحائز والكفيل العيني أن يستصدر أمراً على عريضة من رئيس المحكمة ينشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام أو يلصق عدداً آخر من الإعلانات بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو لغير ذلك من الظروف ولا يترتب على زيادة تأخير البيع بأي حال، ويجوز أيضاً لكل ذي مصلحة

¹ - ظاهري حسين، مرجع سابق، ص 330.

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 261-262.

عند الضرورة أن يطلب استصدار أمرا على عريضة من رئيس المحكمة بالاقتصاد في الإعلان حتى لا تزداد مصاريف التنفيذ ويتم الفصل في مصاريف زيادة الإعلان ونقصه بأمر غير قابل لأي طعن¹.

والمشروع الجزائري لم يتطرق لحالة الزيادة أو الإنقاص في الإعلان في قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلافا لقانون الإجراءات المدنية في المادة 389 وكذلك التشريع المصري والفرنسي.

وإذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب نقص الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء ففي هذه الحالة لذوي الشأن المذكورين في المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الدائنين الحاجزين، الدائنين المتدخلين في الحجز، المدين المحجوز عليه، الحائز والكفيل العيني وأثبتوا أنهم قد فاتتهم فائدة ومصلحة من جراء ذلك أن يتمسكوا بطلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق وذلك من خلال تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة المختص قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل كشرط لقبول الطلب وإلا سقط حقهم في ذلك².

ويقوم رئيس المحكمة في الفصل في أوجه الإلغاء المثارة في الإعلان عن البيع في اليوم المحدد للبيع قبل افتتاح المزايمة، بأمر غير قابل لأي طعن، فإذا حكم بإلغاء إجراءات النشر والتعليق أجل البيع إلى جلسة لاحقة يحددها على أن يأمر بإعادة إجراءات الإعلان عن البيع، وفي هذه الحالة تكون مصاريف إعادة الإجراءات على المحضر القضائي أما إذا حكم يرفض طلب الإلغاء فإنه يأمر بإجراء المزايمة على الفور³.

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 582

² - طاهري حسين، مرجع سابق، ص 331.

³ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 869.

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايمة

عقب الانتهاء من الإجراءات الممهدة والتحضيرية لافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني والمتمثلة في تحديد البيع والإعلان عنه تأتي جلسة البيع وتجري المزايمة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعنيه لهذا الغرض ومن الناحية العملية تكون تستند المهمة عادة إلى رئيس القسم العقاري بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين لذلك، بحضور المحضر القضائي وأمين الضبط والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ويجب حضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة أشخاص¹.

وقبل تناول القواعد التي وضعها القانون لإجراء بيع العقار نلقي الضوء على الواجبات التي يجب على قاضي التنفيذ مراعاتها قبل الشروع في بيع العقار بالمزاد، وهذه الواجبات يراعيها القاضي من تلقاء نفسه دون توقف ذلك على طلب من أحد².

أولاً: الإجراءات التي يلزم اتخاذها قبل افتتاح جلسة المزايمة

تتعلق هذه الإجراءات بواجبات مفروضة على قاضي التنفيذ ينبغي عليه مراعاتها من تلقاء نفسه كما ذكرنا قبل افتتاح المزاد وقبل التطرق لهذا سنتعرض إلى الشروط المتطلبة قانوناً في الأشخاص الذين يجوز لهم الاشتراك بالمزايمة.

1- الأشخاص الذين يجوز لهم الاشتراك بالمزايمة

إن الاشتراك في المزايمة يعني أن المشترك يرغب بشراء العقار المطروح للبيع ومن ثم يجب أن تتوفر عنده أهلية التعاقد وفقاً للقواعد العامة في البيع الرضائي وألا يكون ممنوعاً من الشراء بنص في القانون¹.

¹ - العوئي بن ملحمة، مرجع سابق، ص 123.

² - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 593.

وحتى يجوز لأي شخص أن يشترك في المزايمة يفترض أن لا يكون من الأشخاص الممنوع عليهم شراء العقار المطروح للبيع كما ذكرنا، وبالفعل منع القانون بعض الأشخاص من الاشتراك في المزايمة لإبعاد الشبهة عنهم وهم:

القضاة الذين نظروا بأي وجه من الوجوه إجراءات التنفيذ والمسائل المتفرغة عنها، وعلّة هذا المنع هي صيانة القضاة من الشبهة التآثر في أثناء عملهم بالرغبة في اقتناء العقارات المحجوزة لأنفسهم وحماية مظهر الحيطة التي يجب أن يتحلوا به، وحتى تبدوا العدالة واضحة المعالم بادية في كل عمل يقومون به أما إذا لم ينظر القاضي إجراءات التنفيذ أو ما تفرع عنها من مسائل جاز له التقدم للمزايمة شأنه شأن أي شخص آخر².

ويمنع كذلك المحضرون القضائيون ومحافظوا البيع المعنيون بالتنفيذ وأمناء الضبط الذين شاركوا في الإجراءات والمحامون الممثلون للأطراف والوكلاء الذين باشروا الإجراءات باسم المدين أو بواسطة غيرهم وإلا كان البيع باطلا وقابلا للإبطال بحسب القواعد العامة وهذا ما نصت عليه المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتضمنته أيضا المواد 402 و 403 من القانون المدني وعلّة هذا المنع هو تفادي استغلال هؤلاء سلطاتهم لمنع المنافسة حتى يتسنى لهم شراء المال المحجوز بأقل ثمن³ ومن ثم لا يجوز لمن سبق ذكرهم شراء الأموال المحجوزة سواء مباشرة أو بواسطة أشخاص مستعارين ويعتبر أشخاصا مستعارين زوجات الأشخاص المتقدم ذكرهم وأولادهم وإن كانوا راشدين⁴ وهذا ما تضمنته المادة 403 من القانون المدني .

1- نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص1000.

2- أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص758

3- شعبان نعيمة، رسالة ماجستير، طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا للقانون

الإجراءات المدنية والإدارية، كلية الحقوق بن عكنون، السنة الجامعية 2000-2001، ص 139.

4- المحامي حلمي محمد الحجار، مرجع سابق، ص533.

أما بالنسبة لحق المدين المحجوز عليه بالاشتراك بالمزايدة فقد ذهب رأي إلى أن يحق ذلك وهذا الرأي يصح انتقاده لأنه إذا كان المحجوز عليه مليوناً فيمكنه إبقاء دينه وتحرير المال المحجوز بدلاً من شرائه بالمزايدة، بالإضافة إلى أن المدين المنفذ عليه يكون لا زال مالكا للمال المحجوز ومن ثم لا يصح له أن يشتري ماله¹، أما الحائز والكفيل العيني فيرى البعض لذات الأسباب الخاصة بالمدين عدم جواز اشتراكه في المزايدة بينما يرى آخرون جواز ذلك وهذا على أساس أن الحائز والكفيل العيني غير مسؤولين شخصياً عن الدين بالإضافة إلى أن الكفيل العيني مسؤول فقط لغاية قيمة العقار، فلا يمكن إجباره على الوفاء بالدين بكامله عن طريق منعه من الدخول في عملية المزاد.

ووفقاً للفقرة الأخيرة من المادة 645 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الدائن الحاجز يمكنه الاشتراك في البيع بالمزاد العلني.

(2)-الواجبات التي على قاضي البيوع مراعاتها قبل إجراء البيع

يتولى قاضي البيوع في اليوم المعني للبيع بإجراء المزايدة بناء على طلب من يباشر التنفيذ أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو أي دائن أصبح طرفاً في الإجراءات كما قدمنا وذلك بعد المناداة على أطراف القضية والتحقيق من حضور وغياب الأطراف والتتويه على الأطراف الحاضرة والغائبة بسجل الجلسات وعلى ظهر الملف وفق النص المادة 734 ق إ م على قاضي التنفيذ أن يتحقق من أن ذوي الشأن جميعاً قد تم إخطارهم بإيداع قائمة شروط البيع وميعاد جلسة البيع فإذا تبين للقاضي أن هذا الإخطار لم يتم على النحو الذي يتطلبه القانون يجب عليه تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة، ويستوي في ذلك أن يكون

¹ - المرجع السابق، ص 552.

الإخطار خاصا فيؤكد القاضي من تمام إخطار ذوي الشأن بالأمرين معا وهما إيداع القائمة وتحديد جلسة البيع¹.

كما يجب على القاضي التحقق من إتمام إجراءات النشر و التعليق وفق لنص المادة 574 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإذا لم تكن قد تمت وجب التأجيل لإتمامها أما إذا كانت قد تمت ولكن وجهت بشأنها طعون فإن القاضي يفصل أولا في أوجه البطلان المقدمة من إجراءات النشر والتعليق بشرط أن تكون قد قدمت من قبل جلسة البيع بثلاثة أيام على الأقل، فإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان فإنه يأمر بتأجيل البيع وإعادة الإعلان.

كذلك ينظر القاضي في الجلسة لطلبات التأجيل والإيقاف التي يتقدم بها أصحاب الشأن ويفصل فيها بالقبول أو الرفض في جلسة المزايمة نفسها ما لم يرى القاضي أن طلب الإيقاف المقدم إليه يقتضي مزيدا من البحث فيمكنه تأجيل الجلسة لهذا الغرض سواء كان طلب الإيقاف وجوبيا أو جوازيا².

كم يجب على قاضي البيوع قبل افتتاح المزايمة أن يقوم بتقدير أتعاب ومصاريف إجراءات التنفيذ خاصة تلك المتعلقة بالتبليغات والنشر والتعليق التي قام بها المحضر القضائي وأتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين إذا كان دفع هذه المصاريف مسبقا، ويصدر بهذا الشأن أمرا على عريضة بتحديد هذه المصاريف ويعلن عن هذا التقدير في الجلسة قبل افتتاح المزايمة ويذكر هذا التقدير في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقا³، وهذا ما أقرته

¹ - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 641.

² - عبد الباسط جمعي، أمال القراري، مرجع سابق، ص 209.

³ - أمينة النمر، مرجع سابق، ص 418.

المادة 752 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فبعد أن يتحقق ويتأكد القاضي بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً قد تمت مراعاتها يعلن عن الشروع في عملية المزايمة.

وإذا رأى بأن أسباب وقف البيع أو تأجيله هي أسباب جدية ومبررة قانوناً استجاب لها ويحكم إما بتأجيل البيع أو وقفه بحسب الحالة المعروضة عليه، ونوع الطلب المقدم له، وقد يرى القاضي بأن الطلبات المقدمة غير جدية وغير مؤسمة قانوناً ففي هذه الحالة يحكم برفضها ويأمر بمواصلة إجراءات البيع¹ وفقاً للفقرة الثانية من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: إجراءات جلسة المزايمة

بعد أن يتحقق ويتأكد قاضي التنفيذ بأن كل الإجراءات المنصوص عليها قانوناً كما ذكرنا سابقاً قد تم مراعاتها يعلن عن الشروع في عملية المزايمة، أي الشروع في عملية بيع العقار وهذا ما تم النص عليه في المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فقرتها الثانية على أنه إذا كانت هذه الإجراءات صحيحة يأمر بافتتاح المزاد العلني ويذكر بشروط البيع ونوع العقار و/أو الحق العيني العقاري المعروض للبيع والثمن الأساسي والرسوم والمصاريف ثم يحدد مبلغ التدرج في المزايمة حسب أهمية العقار أو الحق العيني العقاري وفي جميع الأحوال لا يقل عن عشرة آلاف دينار في كل عرض²، وبعدها مباشرة يفسح المجال لتقديم العروض ويكون مصير المزايمة أحد الأمرين:

1- إما ألا يتوفر النصاب من المزايدين الذي يجب أن لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص على الأقل أو تكون العروض غير كافية أي أقل من الثمن الأساسي للمزايمة أو لم يتقدم أي أحد بأي عرض خلال خمسة 15 دقيقة من وقت افتتاح المزاد فعندئذ لا يحكم

¹ - بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 122-123.

² - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 310.

رئيس الجلسة بإيقاع البيع ولكنه يقضي بتأجيل البيع إلى جلسة أخرى يحددها بعد أن يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويكون تأجيل الجلسة إلى تاريخ لاحق خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوما من تاريخ التأجيل مع الاحتفاظ بذات الثمن الأساسي¹، ووفق للمادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجوز تأجيل البيع بطلب من أحد الأطراف الحجز إذا كانت هناك أسباب جدية للتأجيل لاسيما قلة المزايدين وضعف العروض²، وجدية السبب من عدم جديته متروك للسلطة التقديرية للقاضي، فعندها إذا تم تبرير هذا السبب لا بد من تعيين موعد جديد لجلسة المزايعة وتكرار هذا الموعد حتى يتم البيع، فليس ثمة ما يمنع من إعادة التأجيل متى وجد ما يبرره، فلا يوجد مانع من التأجيل كما قلنا أكثر من مرة إذا كان هناك ما يبرره³.

ونشير أيضا إلى أن عدم تقدم مزايدين للشراء يمكن أن يتعلق بكامل الأموال المحجوزة أو بقسم منها، بمعنى أنه إذا كانت هناك عدة عقارات محجوزة ومطروحة للبيع فيمكن أن يتقدم في موعد المزايعة الأولى الراغب للشراء بالنسبة لبعض العقارات دون البعض الآخر ومن ثم فقط بيع قسم من العقارات المحجوزة، وفي هذه الحالة كما في الحالة التي لا يتقدم لها أي راغب للشراء بالنسبة للعقار أو جميع العقارات المحجوزة يقرر رئيس الجلسة موعد إجراء المزايعة لبيع العقار أو بعض العقارات التي لم يتم بيعها في جلسة المزايعة الأولى⁴.

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45

¹ - العربي شحط عبد القادر، مرجع سابق، ص 138.

² - حمدي باشا، مرجع سابق، ص 310.

³ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 878.

⁴ - حلمي محمد الحجار، مرجع سابق، ص 559.

يوما من تاريخ التأجيل ويترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها في المادتين 749 و 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل¹.

فإذا زائد أحد على صاحب العطاء خلال الثلاث دقائق يسقط العطاء السابق، إذ يؤدي العطاء الأكبر إلى سقوط العطاء السابق عليه بمجرد تقديمه ولو حكم بعد ذلك ببطلانه ومن ناحية أخرى فإن كل عطاء يستقل عن الآخر فلا يجوز لصاحب العطاء الأكبر أن يتمسك ببطلان العطاء السابق كأساس لبطلان عطائه هو فكل عطاء يعتبر صحيحا ولو كان العطاء السابق عليه باطلا².

وأما في الجلسة الجديدة أي الجلسة الثانية التي تم تحديدها بعد تأجيل الجلسة الأولى لسبب من الأسباب فيقوم رئيس الجلسة بالتحقق من إتمام جميع الإجراءات وصحتها حسب نص المادة 754 السالفة الذكر بمعنى ذلك أن الرئيس يحضر تقرير يتضمن البنود المذكورة سابقا³.

في هذه الجلسة المشرع خفف من بعض الشروط ولم يشترط حد أدنى من المزايديين فحتى ولو لم يبلغ المزايديين النصاب ثلاثة (03) أشخاص كما هو مطلوب في الفقرة الأولى من المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فبغض النظر عن عدد المزايديين إذا تم التقدم بعروض أقل من قيمة الثمن الأساسي أو كانت غير كافية لقيمة الدين

¹ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 31.

² - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 595.

³ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 32.

والمصاريف يقرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن الأساسي¹، والحكمة من إنقاص عشر الثمن الأساسي كما هو واضح تشجيع الراغبين في المزايدة وبيع العقار بأعلى ثمن ممكن له وتحقيق الغاية المرجوة من الحجز².

ففي حالة تقرير التأجيل تعاد إجراءات التعليق والنشر وفقا للمادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا وفقا للفقرة الرابعة من المادة 754 من نفس القانون حيث نصت على أن في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين، إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر الثمن من إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 أعلاه.

ويجب أن يحدد في الأمر الصادر بتأجيل البيع تاريخ جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين (30) يوما ولا تزيد عن خمسة وأربعين 45 يوما من تاريخ التأجيل.

أما في الجلسات الموالية أي الثالثة وما بعدها التي تم تحديدها بعد تأجيل الجلسة الثانية لتقديم عروض تقل عن قيمة الثمن الأساسي وكانت غير كافية لتغطية قيمة الدين والمصاريف وقد يستمر تقديم عروض تقل عن قيمة الثمن الأساسي بالرغم من انقاص عشر الثمن.

ومنه لا يمكن الاستمرار في تأجيل جلسة البيع إلى ما لا نهاية وعلى هذا الأساس قرر المشرع الجزائري التنازل أكثر عن بعض شروط البيع إضافة إلى قلة عدد المزايدين وإنقاص عشر الثمن فقد قرر بأن يباع العقار لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي.

¹ - المشرع لم ينص صراحة عن حالة تقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي أو التقدم بعطاء يزيد عن قيمة الثمن الأساسي في المادة 754 من ق إ م ! بل نص فقط عن حالات التأجيل وهنا طبعيا إذا تقدم مشتري في الجلسة الثانية أو مشترون بعطاء لا يقل قيمته عن الثمن الأساسي بأمر من رئيس الجلسة باعتماد أكبر عطاء.

² - طلعت دويدار، مرجع سابق، ص 536.

إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار وبالثمن الأساسي المحدد له¹.

وفقا للفقرة الأخيرة من المادة 754 حيث نصت على ما يلي: " في الجلسات الموالية يباع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء الدين عينا بالعقار و/أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

كما يستفاد من نص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه في حالة وجود أكثر من عقار محجوز تكون طريقة البيع بالتتابع وبالتالي يمنع البيع جملة للعقارات المحجوزة وإذا تعلق البيع بعدة عقارات أو حقوق عينية عقارية تقع في دوائر محاكم مختلفة يتم البيع حسب تتابع قيد الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

غير أنه إذا كان الثمن الناجم من بيع عقار واحد و/أو حق عيني عقاري واحد أو أكثر كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف القضائية يأمر رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة ورفع الحجز عنها تلقائيا أي بدون الحاجة إلى طلب من الأطراف لأن الغاية من الحجز قد تحققت².

¹ - نسيم يخلف، مرجع سابق، ص 153.

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 266-267.

ثالثاً: رسو المزاد

إن البيع في المزادات لا يتم إلا برسو المزاد على شخص معين بذاته وعادة هو من يقدم أعلى عرض، فقد يتقدم مع مشتري واحد أو أكثر بعطاء لشراء العقار ويقوم رئيس الجلسة باعتماد العطاء في الجلسة لمن تقدم بأكبر عرض باعتبار أن العطاء المقدم من أي شخص يسقط بتقديم عطاء أعلى منه.

فبعد أن تتوقف العروض يتدخل رئيس الجلسة ويقوم بالنداء عن هذا العطاء مباشرة من أجل أن يتم المزيدة عليه ثم ينتظر دقيقة واحدة فإن لم يتقدم مزاييد آخر بعطاء أكبر منه يقوم بالنداء عن ذلك العطاء مرة ثانية وينتظر كذلك دقيقة أخرى فإن لم يتقدم أي مزاييد بعطاء أكبر منه يقوم رئيس الجلسة بنفس الشيء بالنداء على العطاء للمرة الأخيرة فيرسو المزاد على من تقدم بأعلى عرض وكان آخر المزايدين¹ وهذا وفقاً للفقرة الأولى من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت برسو المزاد على من تقدم من المزايدين بأعلى عرض وكان آخر مزاييد يعتمد الرئيس العرض الذي لا يزداد عليه بعد النداء به ثلاثة مرات متتالية تفصل بين كل نداء دقيقة واحدة.

وتترتب التزامات على الراسي عليه بالمزاد بضرورة دفع حال انعقاد جلسة المزيدة خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة، حتى يحق له المشاركة في المزيدة وبعد أن يرسو عليه المزاد يدفع المبلغ الباقي في أجل أقصاه ثمانية أيام بأمانة ضبط المحكمة وإذا لم يودع باقي الثمن كاملاً خلال هذه المدة يتم إعداره بالدفع خلال خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على نتمته².

¹ - عبد السلام ذيب، مرجع سابق، ص 467.

² - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 32-33.

الفرع الثالث: إعادة البيع بالمزاد العلني

قدمنا أن المزايد الذي يعتمد عطاءه في جلسة المزايمة عليه أن يقوم بدفع خمس الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة خلال أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد إلى أنه في بعض الأحيان قد يمتنع الراسي عليه المزاد من دفع الثمن في الأجل المقرر ففي هذه الحالة يجب توجيه إعدار إليه بدفع الثمن خلال أجل أقصاه خمسة أيام من تاريخ إعداره فإذا امتنع عن الدفع أعيد بيع العقار على ذمته، وفي هذه الحالة قد يلتزم الراسي عليه المزاد بدفع المبلغ فيقضي رئيس الجلسة برسو الثمن عليه وقد يمتنع عن ذلك فيعاد بيع العقار على ذمته كما انه إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي يجوز تقديم طلب إعادة بيع العقار.

أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد

إذا تخلف الراسي عليه المزاد بدفع الباقي من الثمن خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ صدور حكم رسو المزاد يتم إعداره بدفع الثمن الباقي من الثمن كاملاً في خلال مهلة 5 أيام وهذا الإعدار يكون في شكل عقد غير قضائي يوجه له عن طريق المحضر القضائي وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته¹، وهذا ما تم النص عليه في الفقرة الأخيرة من المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها إذا لم يودع الراسي عليه المزاد باقي الثمن كاملاً في المدة المحددة في الفقرة أعلاه يتم إعداره بالدفع خلال 5 خمسة أيام وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته، ومعنى ذلك أنه إذا لم يدفع من اعتمد عطاؤه كامل الثمن أو دفع مبلغ يقل عن خمس الثمن تعاد المزايمة على ذمته أي على مسؤوليته² إلى جلسة لاحقة يحددها رئيس الجلسة ففي هذه الحالة لا يخلو الأمر هنا من احتمالين الأول أن

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 312.

² - على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 498.

يباع العقار بثمن أقل فهذا يلتزم المزاد المتخلف بدفع فرق الثمن والفوائد ويعتبر حكم إيقاع البيع سندا تنفيذيا في مواجهته والاحتمال الثاني أن يباع العقار بأكثر من الثمن الذي كان قد تحدد سابقا، وفي هذه الحالة لا يستحق المزاد المتخلف هذه الزيادة لأنه ليس مالكا للعقار حتى تكون هذه الزيادة من حقه كما أنه تخلف عن دفع الثمن فهذه الزيادة تكون من حق المدين أو الحائز أو الكفيل العيني لأنهم ملاك للعقار بحسب الأصل وهم لا يفقدون الملكية إلا بحكم إيقاع البيع¹، ويجب أن يشير منطوق الحكم الصادر برسو المزاد العلني للبيع الثاني بالزام المزاد المتخلف بفرق الثمن إن وجد وهذا ما تضمنته المادة 758 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: " يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل ثمانية 08 أيام المنصوص عليه في المادة 757 أعلاه بفرق الثمن إذا أعيد بيع العقار بثمن أقل من الثمن الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذا بيع بثمن أعلى. وفي هذه الحالة يتضمن منطوق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني، إلزام المزاد المتخلف بفرق الثمن إن وجد".

فكما قدمنا أنه يجب على من يعتمد عطاؤه أن يودع حال انعقاد الجلسة كامل الثمن أو بدفع خمس الثمن على الأقل والمصاريف والرسوم المستحقة ومع ذلك فإن المشرع يجيز للقاضي أن يعفي المزاد من هذا الإيداع إذا كان دائنا وكان مقدار دينه ومرتبة هذا الدين يبرران إعفائه من الإيداع²، ولكن هذا الإعفاء من الإيداع لا يشمل الرسوم المستحقة فهذه يجب دفعها في جميع الأحوال حتى لا تتحمل خزانة الدولة هذه المصاريف³، وهذا ما تم النص عليه في المادة 759 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " إذا كان من

¹ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 881.

² - د، أمينة نمر، مرجع سابق، ص 420.

³ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 893.

رسا عليه المزاد دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرران إعفائه من دفع الثمن المبيع وفقا للمادة 757 أعلاه، قرر الرئيس اعتبار دينه ثمنا للمبيع".

ولذلك يجوز إيقاع البيع على هذا المشتري في نفس جلسة إعتقاد العطاء إذا كان القاضي قد أعفاه من سداد كامل الثمن، ويجوز أن يعفى من دفع خمس الثمن إذا قرر القاضي إعفائه من هذه القيمة فقط، فلا يعاد البيع على ذمته، وإذا قام المشتري بسداد خمس الثمن وحصل الإعفاء من الباقي فإنه في الجلسة التالية لا يلتزم بإيداع باقي الثمن، بل يتم إيقاع البيع عليه إذا لم يتقدم له منافس¹، والحكم الصادر من قاضي التنفيذ عملا بالمادة 757 السالفة الذكر بإعفاء الدائن من إيداع الثمن هو حكم وقتي و لا يعتبر بمثابة توزيع حصيلة التنفيذ أو تصفية نهائية لحق هذا الدائن ومن ثم لا يتقيد القاضي بالتنفيذ عند مباشرة إجراءات التوزيع بما قد يشف عنه هذا الحكم².

ثانيا: إعادة البيع لزيادة السدس

بعد صدور حكم رسو المزاد وانتهاء عملية البيع بالمزاد العلني قد يتقدم شخص بعرض يزيد عن العرض الذي رسي به المزاد فيترتب عن ذلك إعادة البيع فالقانون يسمح بعد الحكم برسو المزاد بإعطاء فرصة أخرى لبيع العقار وذلك لرفع ثمنه فأجاز لكل شخص تتوافر فيه شروط الشراء وغير ممنوع عليه دخول المزايدات ويرغب في تجديد بيع العقار أي في إعادة بيعه أن يعلن عن رغبته في شراء العقار بثمن يزيد على الثمن الذي رسي به المزاد إلى المحكمة التي تجري بها التنفيذ وهي المحكمة التي سبق لها أن أصدرت حكم برسو المزاد وذلك بتقديم عريضة موقعة منه أمام أمانة الضبط للمطالبة لإعادة البيع بالمزاد

¹ - عبد الباسط جمعي، أمال الفزايري، مرجع سابق، ص 212-213.

² - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 754.

العلني ويؤدي هذا التقرير إلى إمكان فتح مزايمة جديدة¹ وهذا ما يسمى بإعادة البيع لزيادة السدس بشرط توافر ما يلي:

- أن تتوفر في الطالب أهلية الشراء.
- أن يكون غير ممنوع من دخول المزايادات
- أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري محال المزايمة قد يبيع بأقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع.
- أن يتعهد في العريضة التي يتقدم بها بزيادة السدس 6/1 عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل.
- أن يودع بأمانة الضبط الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة مقابل وصل.
- أن يتحمل جميع النفقات المتعلقة بإعادة البيع بالمزاد العلني.
- أن يقدم الطلب خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ رسو المزاد².

وهذا ما تضمنته المادة 760 بقولها: " إذا بيع العقار و/أو الحق العيني العقاري بثمن أقل من الثمن الأساسي المحدد في قائمة شروط البيع، يجوز لكل شخص في أجل ثمانية 08 أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد، تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

في هذه الحالة يتعهد المزاييد الجديد بزيادة السدس عن الثمن الراسي به المزاد على الأقل مع إيداعه الثمن الكامل مع المصاريف القضائية والرسوم المستحقة بأمانة الضبط مقابل وصل ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المنصوص عليها في المواد من 749

¹ - فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مرجع سابق، ص 486.

² - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 54.

إلى 757 أعلاه، ويتحمل طالب تجديد البيع بالمزاد العلني جميع النفقات"، نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على تبليغ العريضة المذكورة إلا أننا نرى القيام بإجراءات التبليغ للراسي عليه المزاد وإلى الدائن والمدين وجميع الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً فيها.

وتعتبر الزيادة بالسدس هي إحدى الوسائل التي تدرع بها القانون للوصول بثمن العقار المنزوعة ملكيته إلى أكبر ثمن ممكن وبأحسن سعر، وتمكين كل شخص لم يتمكن من الدخول في المزاد من فرصة للمزايدة فيرتفع بذلك ثمن العقار¹ وهذا رعاية لمصلحة المدين في أن يباع عقاره بأحسن ثمن ورعاية للمصلحة الدائن الحاجز في أن يستوفي حقه كاملاً من ثمن العقار، كما أن الغرض من تحديد مدة ثمانية (08) أيام لتجديد عملية بيع العقار هو استقرار المعاملات وبعث روح الثقة والطمأنينة في نفوس الأشخاص الراغبين في المشاركة في المزايدة فبعد مرور هذه المهلة يصبح الحكم نهائياً².

وإذا ما توافرت هذه الشروط في أي شخص يرغب في تجديد المزايدة، وإعادة بيع العقار فإن المحكمة تأمر بتجديد جلسة جديدة لإعادة بيع العقار على ذمة هذا الشخص، كما تأمر بإعادة إجراءات النشر والتعليق من جديد بنفس القواعد والإجراءات التي تم بها البيع الأول، وفقاً لأحكام المواد من 749 إلى 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما يمكن للراسي عليه المزاد الأول والدائن والمدين وبقية الدائنين الذين أصبحوا أطرافاً في هذه الإجراءات الحق في الاعتراض وإثارة الأسباب التي تدعو إلى البطلان وفق الإجراءات المقررة وتجري المزايدة الثانية بنفس الطريقة التي جرت بها المزايدة الأولى ويكون لكل

¹ - القروي يشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، ص143.

² - بداوي عبد العزيز مرجع سابق، ص135.

شخص مؤهل غير ممنوع من المزايدة بالدخول فيها¹، ويقدم عطاء المزايدة في الجلسة ولم ينص القانون على شكل خاص له، ولهذا يجب أن يتقدم شفاهة باعتباره عطاء في مزايدة وتطبيقا لمبدأ الشفوية في الإجراءات، ويتقديم العطاء بالزيادة تبدأ على أساس الثمن المزداد وهي تجري وفقا للقواعد التي سبق بيانها بالنسبة للمزايدة قبل اعتماد العطاء كما أنه لا يقبل في هذه المزايدة عطاء من المتزايدين في الجلسة إلا إذا كان مصحوبا بكامل الثمن الذي يعرضه المتزايد وعليه عندما يبقى عطاء دون أن يزيد عليه آخر خلال مدة ثلاث دقائق فإن القاضي لا يقرر اعتماد عطائه وإنما يقرر مباشرة إيقاع البيع عليه فشرط إيقاع البيع هو الوفاء بالثمن الكامل متوافر سلفا²، وإذا تخلف عارض الزيادة عن حضور جلسة المزايدة ولم يتقدم أحد بعرض أكبر من عرضه أو لم يحضر مزايدين فالقانون لم ينص على ذلك لكن يبدو أنه لا يعتد بتخلف عارض الزيادة أو عدم حضور عدد كاف من المتزايدين طالما أن القانون لم يرتب أي أثر على ذلك وبالتالي يعتبر المزاد راسيا على من أعلن رغبته في الشراء مع زيادة السدس³.

ولا حاجة هنا أيضا لمرحلة اعتماد العطاء إذ هذا الأخير أودع مقدما العطاء الذي يعرضه، ومفاد هذا أنه في هذا الفرض-فرض زيادة السدس تنتهي الجلسة الجديدة دائما بحكم إيقاع البيع فلا محل لتأجيل جديد كما أنه لا محل لإعادة المزايدة على ذمة متخلف في الدفع⁴.

ويترتب عن المزايدة الجديدة آثار تتمثل في أن حكم رسو المزاد يسري بأثر رجعي فيبطل بذلك حكم رسو المزاد الأول ويتحلل جميع التزامات المتزايد الأول كما هو عليه الحال

¹ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 34.

² - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 59.

³ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، مرجع سابق، ص 456.

بالنسبة للمزايد المتخلف عن عدم دفع الثمن في الأجل المحدد، وفي نفس الصدد يتم إرجاع مبلغ البيع الأول إلى صاحبه مع كل النفقات التي أنفقها عند شرائه العقار¹.

ويجوز للمزايد الجديد عارض الزيادة التراجع والعدول عن عرضه وطلب إيقاف إعادة البيع قبل الحكم برسو المزايد الجديد بشرط توافر الشروط التالية:

- أن يتم العدول وتقديم الطلب قبل تمام البيع وتحرير حكم رسو المزايد.
- أن يودع بأمانة ضبط المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه
- أن يقدم الطلب في شكل عريضة مرفقة بوصل إيداع المصاريف
- أن يفصل في ذلك رئيس المحكمة بأمر غير قابل لأي طعن.²

وهذا وفقا لمضمون المادة 761 حيث نصت على ما يلي: " يجوز للمزايد الجديد طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزايد الجديد، إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة.

يقدم طلب إيقاف إعادة البيع في شكل عريضة مرفقا بوصل إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس المحكمة الذي يفصل فيه بأمر غير قابل لأي طعن.

¹ - بلقاسم سلماي، مرجع سابق، ص 124.

² - ظاهري حسين، مرجع سابق، ص 334.

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد

حكم رسو المزاد هو ذلك الحكم الذي يصدره القاضي بإيقاع البيع على من تقدم بأكبر عطاء وسدد كامل الثمن والمصاريف والرسوم المستحقة¹، ويعتبر حكم رسو المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية ولا يتبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ، وهو يمثل الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار ولهذا فأهميته كبيرة بالنسبة لكل هؤلاء فضلا عن المدين والحائز وكل من تعلقت له مصلحة في التنفيذ وهو سند ملكية المشتري بالمزاد وبمقتضاه يتلقى حقه، وكذلك كانت أهميته بالغة بالنسبة إليه، وهو خاتمة إجراءات التنفيذ كما ذكرنا أنفا، فكل من يهمله هدم هذه الإجراءات يتطلع إليه ليطعن في شكله أو ليستند إلى بطلان الإجراءات السابقة عليه فيزول بزوالها وهو لا يعد حجز على من لم يكن طرفا في إجراءات التنفيذ بشخصه أو بمن يمثله فإذا لم ينذر الحائز مثلا بالدفع أو بالتخلية جاز له أن يرفع دعوى أصلية بطلب بطلانه من الطعن فيه بالاستئناف .

ويحسم حكم إيقاع البيع إشكالات ما قبل المزيدة بحيث لا يجوز أن يستأنف ليطعن على إجراء سابق على المزيدة كان في مقدور طرف الحجز أن يطعن عليه في ميعاد حدده المشرع أو قبل إجراء البيع، كما تفسير إجراءات التنفيذ قد تمت في تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع فنتج أثرها من هذا الوقت ولا تتراخى إلى وقت القيد، ويجوز لكل ذي مصلحة رفع دعوى أصلية ببطلان إيقاع البيع أو عدم نفاذه وسنحاول دراسة هذا المطلب من خلال فرعين:

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد / الفرع الثاني: الآثار القانونية لحكم

رسو المزاد.

¹ - على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 334.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

نتعرض في هذا الفرع إلى تكييف القانوني لحكم رسو المزاد وهل هو حكم قضائي أو أمر ولائي أو هو عقد بيع قضائي وما هو شكل حكم رسو المزاد مشتملاته وهل يجوز الطعن فيه وإلى وجوب تسجيله وقيده بالمحافظة العقارية فسنتناول في هذا الفرع من خلال العناصر التالية:

أولاً: التكييف القانوني لحكم رسو المزاد

إن مجرد اعتماد عطاء المزايد لا يترتب عليه انتقال الملكية إليه بل لا بد من صدور حكم إيقاع البيع من القاضي وتسجيل الحكم تنتقل الملكية إلى المشتري بالمزاد¹، والقاضي لا يفصل عند موالاته لإجراءات المزايدة في خصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة وإنما هو يتولى إيقاع البيع للراسي عليه المزاد، فالمشرع شاء أن تتم إجراءات المزايدة عند نزع ملكية العقار جبراً عن صاحبه تحت إشراف القضاء ورقابته إمعاناً في المحافظة على الثروة العقارية ورعاية لمصالح أصحاب الشأن وضماناً لخلو الإجراءات من الشوائب التي قد تؤدي إلى بطلانها وانهيائها.

ولهذا فحكم رسو المزاد لا يعد حكماً بكل معاني الكلمة وإنما هو قرار يصدر بما للقاضي من سلطة ولائية.

ولقد رسم المشرع بإجراءات التنفيذ على العقار ووضع قواعد إجرائية ثابتة وخول للقاضي سلطة إيقاع البيع للراسي عليه المزاد لأن حسن سير العدالة يقتضي هذا، فصاحب الحق لا يملك في الوقت الحاضر أن يقتضي حقه بنفسه، ومن ثم صار من شأن الدولة أن تضع قواعد إجرائية ثابتة لتسيير حصول صاحب الحق على حقه من مدينه.

¹ - أحمد مليحي، مرجع سابق، ص 989.

فإذا كان القاضي يقوم ببيع عقار المدين جبرا عنه فذلك لأن القانون يوجب هذا تحقيقا لما تقتضيه الضرورة وحتى لا ينتصف الشخص لنفسه بنفسه، ومن ثم لا محل لزعم أن البيع بالمزاد يحصل بإرادة القاضي حالة محل إرادة البائع أو أن البيع يحصل برضاء المدين رضاء ضمنيا مستفادا من عدم اعتراضه على إجراءات البيع أو أنه يحصل بإرادة الدائن طالب التنفيذ، أو أن القاضي ينزع ملكية العين لنفسه من المدين ثم يخلعها على من يرسو عليه المزاد مما مقتضاه أن حكم رسو المزاد ينشئ للمشتري ملكية جديدة مبتدأه، فالمشرع إذن فرض على المدين مالك العقار أوضاع قانونية خاصة تؤدي إلى بيع عقار جبرا نظرا لثبوت مديونيته قبل الغير، وهو قد فرضها عليه تحقيقا للعدالة وهو مضطرا إلى هذا لأنه قد منع الأشخاص من اقتضاء حقوقهم بأنفسهم¹.

فحكم رسو المزاد لا يعد من حيث المضمون حكما قضائيا، فهو لا يحسم نزاع ولا يفصل في خصومة قضائية كما ذكرنا ولذلك لا يلزم تسببه ولكنه من حيث الشكل هو حكم لأنه يصدر بديباجة الأحكام ووفقا للشكل المحدد في القانون للأحكام ولكنه من حيث طبيعته لا يعدوا أن يكون عقد بيع ينعقد جبرا بين مالك العقار المنفذ عليه المدين، الحائز أو الكفيل العيني وبين المشتري الذي تم إيقاع المزاد عليه.

وهناك من يرى بأن حكم المزاد في حقيقته بمثابة قرار يصدره القاضي بما له من سلطة ولائية، وأن تتخذ شكل الأحكام فإنه لا يحمل منها إلا الاسم، لأن القاضي لا يفعل سوى مراقبة إجراءات البيع وتقرير أن المزاد قد فتح وأن شخص قد اعتمد عطاؤه وأنه دفع كامل الثمن أو أوعى منه ولهذا وقع البيع عليه فهو كما ذكرنا أيضا أنه يعتبر الخاتمة

¹ - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 764-765.

الطبيعية بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري فهو إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار ويعد آخر الإجراءات لها، ولا تبقى بعده سوى توزيع حصيلة التنفيذ¹.

ثانياً: شكل حكم رسو المزاد وبياناته

سبق وبيننا أن حكم رسو المزاد لا يعتبر حكماً قضائياً وإنما قرار ولائي يأخذ الشكل العادي للأحكام القضائية ويصدر في ديباجتها فإذا كان القانون قد أوجب أن يصدر حكم رسو المزاد من حيث شكله وديباجته في شكل الأحكام القضائية كما قلنا، فإن القانون لا يتطلب ولا يوجب أن يكون هذا الحكم مسبباً مثلما يقتضيه في الأحكام القضائية، فحكم رسو المزاد لا يشترط فيه القانون أن يكون مسبباً وهو ليس حكماً بالمعنى الصحيح لأنه لا يفصل في خصومة قضائية، وليس له في الواقع من الأحكام إلا الشكل فقط فالقاضي عندما يصدر هذا الحكم لا يمارس سلطته القضائية إنما يمارس سلطته الولائية كما سبق لنا توضيحه، فحكم رسو المزاد يصدر بديباجة الأحكام دون ذكر الأسباب²، فلو كان حكماً قضائياً بهذا المعنى لوجب تسببه لأنه من النتائج والآثار المترتبة على الأحكام القضائية هو وجوب تسببها أما الأعمال الولائية فلا يوجب القانون تسببها ونستخلص أن حكم رسو المزاد لا يلزم تسببه لكنه يجب أن يشتمل على مجموعة من البيانات عند صدوره³ وفقاً لمضمون المادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل فيما يلي:

- المحكمة التي أصدرت حكم رسو المزاد
- تاريخ إصدار حكم رسو المزاد ومكانه
- إسم القاضي الذي أجرى المزادة

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 764-765.

² - على هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 505-506.

³ - بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 149.

- إسم أمين الضبط الذي حضر الجلسة
- أسماء وألقاب الأطراف ومواطنهم
- السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تلتها لاسيما تاريخ كل من التبايع الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع
- تعيين العقار أو الحق العيني المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع
- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقار المباع
- إجراءات البيع بالمزاد العلني
- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا
- الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع
- إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد
- توقيع القاضي وأمين الضبط على الحكم¹
- والمشرع لم يرتب جزاء عند تخلف بيان من بيانات حكم رسو المزاد، فهو لم يوجب أن يشتمل حكم رسو المزاد على البيانات السالفة الذكر، ففي حالة تخلف أحد البيانات المذكورة فإنه يتعين التمسك بالقواعد العامة للبطلان وعليه يكون الإجراء باطلا إذا شابه عيب جوهري بسبب ضررا ويزول البطلان إذا ما كان بطلانا نسبيا وتنازل عنه الشخص المقرر لمصلحته².
- وخلاصة القول فإن حكم رسو المزاد يحمل في ديباجته شكل الأحكام القضائية ويشمل على بيانات خلاصة لمجموع الإجراءات القانونية التي رسمها القانون منذ بدايتها

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص315.

² - بلفاسم سلماني، مرجع سابق، ص136.

والى غاية إيقاع البيع ورسو المزاد وصدور حكم بذلك لذا يمكن القول بأن حكم رسو المزاد في مضمونه هو حكم إجراءات أي هو حكم يتضمن إجراءات حجز العقار وبيعه.

ثالثاً: تنفيذ حكم رسو المزاد

نصت المادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على عدم تبليغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز وأكدت على تنفيذه على الأشخاص المذكورين في المادة 763 فقرة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت بقولها في الفقرة الأولى " لا يبلغ حكم رسو المزاد لأطراف الحجز، ويتم تنفيذه جبراً على الأشخاص المذكورين في المادة 7-763 أعلاه".

فحكم رسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز وينفذ جبراً على المدين المحجوز عليه، الحائز الكفيل العيني أو الحارس باعتباره سنداً تنفيذياً بمفهوم المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبالتالي يجب مهره بالصيغة التنفيذية التي تذيّل بها الأحكام القضائية¹.

فكما ذكرنا أن تنفيذه يكون جبراً فيجري بأن يكلف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس على حسب الأحوال الحضور في مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان بالحضور للتسليم قبل اليوم المعين للتسليم أو يومين على الأقل ويتجه رأي إلى أنه يكون بيد من وقع عليه البيع صورة تنفيذية من الحكم.

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 316.

فإذا كان في العقار منقولات تعلق بها حق لغير المحجوز عليه كالمستأجر مثلا أو المشتري ثمار العقار، فإن طالب التسليم يجب عليه أن يطلب من قاضي التنفيذ بصفة مستعجلة اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة على حقوق أصحاب الشأن¹.

رابعاً: شهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية

لما كان حكم رسو المزاد وارد على عقار فإنه يجب تسجيله لنقل الملكية فإن الملكية لا تنتقل سواء بين المدين والمشتري بالمزاد أو بالنسبة للغير إلا بتسجيل حكم رسو المزاد²، فملكية العقار لا تنتقل بمجرد صدو حكم رسو المزاد وإنما يجب تسجيله بالمحافظة العقارية حتى تنتقل الملكية إلى الراسي عليه المزاد فملكية العقار لا تنتقل في القانون الجزائري من شخص لآخر إلا بمراعاة وتطبيق قوانين الشهر العقاري فمن خلاله يمكن إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتوياتها وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات³.

كما تؤكد المادة 793 من القانون المدني أن انتقال الملكية في العقارات لا يتم إلا بالإشهار العقاري بقولها: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري ".⁴

ويعتبر هذا الأخير من الأهداف التي ترمي إليها معظم تشريعات العالم من أجل تنظيم الملكية العقارية، وتأمين استقرار المعاملات العقارية وتحقيق الثقة اللازمة فيها⁴.

¹ - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 413.

² - على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 305.

³ - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 06.

⁴ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 13.

وفي هذا الإطار أوجب المادة 762 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بضرورة قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لأجل إشهارة¹ بقولها: " يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهارة خلال أجل شهرين (02) من تاريخ صدوره".

فالشخص المكلف بتسجيل وإشهار حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية حسب نص المادة السالفة الذكر هو المحضر القضائي القائم بإجراءات التنفيذ فهو يقوم بشهر حكم رسو المزاد نيابة عن ذوي الشأن²، وهذه النيابة قانونية منحها له قانون رقم 06-03 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي.

وتتم إجراءات الشهر هذه الحكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار المباع بالمزاد دون لمراعاة أصل الملكية فالمادة 762 نصت على تقييد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية لكن لم توضح المكان المقصود مثلما نصت عليه أحكام المادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³ بقولها: " مع مراعاة أحكام المواد من 762 إلى 765 أعلاه تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية.

فيقوم المحضر القضائي بشهر حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار خلال أجل محدد بقدر شهرين (02) ابتداء من تاريخ صدور رسو المزاد.

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 603.

² - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 412.

³ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 35.

خامسا: الطعن في حكم رسو المزاد

حكم إيقاع البيع كما ذكرنا لا يعتبر حكما قضائيا بالمعنى الفني الدقيق لهذا المصطلح إنما يمكن اعتباره من قبيل القرارات الولائية للقضاة رغم صدوره بديباجية الأحكام¹ وقد نصت المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن " وبالتالي فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق طرق الطعن العادية، وهي المعارضة والاستئناف كما لا يجوز الطعن عن طريق طرق الطعن غير العادية المتمثلة في الالتماس الطعن بالنقض واعتراض الغير الخارج عن الخصومة، لأن هذه الطعون خصصها المشرع لأحكام القضائية الفاصلة في منازعة قضائية وهو لا ينطبق على حكم رسو المزاد الذي لا يفصل في نزاع كما سبق وأن وضحنا ولكن المشرع الجزائري لم ينص ولم يحدد طريق الطعن في حكم رسو المزاد، فكما أشرنا ان حكم إيقاع البيع ليس حكما بالمعنى الدقيق وعليه فهو لا يخضع لقاعدة عدم جواز رفع دعوى أصلية للمطالبة ببطلان الأحكام القضائية.

ومنه فإن الطعن بحكم رسو المزاد يكون برفع دعوى أصلية ببطلان هذا الحكم، وتعتبر دعوى البطلان الأصلية المرفوعة بطلب إبطال الحكم²، إيقاع البيع من منازعات التنفيذ الموضوعية ومن ثم يختص بنظرها والفصل فيها قاضي التنفيذ الذي أصدر حكم رسو المزاد³.

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 614.

² - قرار رقم 292327 مؤرخ في 2003/01/29 مجلة قضائية 2003 عدد 01 ص 206.

" لا يعد حكم رسو المزاد العلني حكما قضائيا بل قرار ولائيا صادرا في شكل حكم قضائي وتبعا لذلك يجوز لصاحب المصلحة أن يتظلم من هذا القرار بدعوى البطلان

³ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 514

-د.فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 617.

وهذا الطريق دعوى البطلان الأصلية قد يمارس من طرق المدين المنفذ عليه وكذلك الحائز والكفيل العيني أو حتى من الدائنين الذين لم يبلغوا بقائمة شروط البيع أو بجلسة المزايمة وقد تبنى أسباب البطلان إما:

- لوجود عيب في إجراءات المزايمة: ويقصد بإجراءات المزايمة الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايمة ذاتها، والتي تبدأ بمناداة المحضر على الثمن الأساسي والتي تسبق صدور حكم رسو المزاد، كأن تكون المزايمة قد تمت دون طلب، أو دون أن يكون الحكم المنفذ بموجبه صار نهائياً، أو أن تكون المزايمة قد تمت في جلسة سرية أو أن يكون أول عطاء أقل من الثمن الأساسي ولو أوقع البيع بثمن أعلى من الثمن الأساسي، أو منع شخص من دخول المزايمة أو دخلها من يمنعه القانون من المشاركة في المزايمة، أو أن يعتمد القاضي العطاء قبل أن تنتضي مدة الثلاث دقائق.

- والأمر على هذا النحو يقتصر على إجراءات المزايمة ولا يمتد إلى الإجراءات السابقة عليها، فهذه يجب التمسك بها، إما بطريقة الاعتراض على قائمة شروط البيع، أو بطريق المنازعة أمام قاضي التنفيذ قبل جلسة البيع حسب الأحوال.

- والأصل أن إجراءات البيع قد تمت صحيحة وعلى من يدعي عكس ذلك يقع عليه إثبات تعييبها.

- وجود عيب في شكل الحكم: ويقصد به العيب الذي يشوب تحرير الحكم في ذاته باعتباره عملاً إجرائياً كأن يخلو من ديباجية الأحكام، أو من إسم القاضي أو توقيع، ويلحق بذلك عدم اشمال الحكم على البيانات المبتدأة أمام المحكمة التي وقع فيها البيع بالمزاد العلني ومن ثم فلا يجوز أن يطعن فيه بالتقاضي مباشرة لأن الطعن بالنقض لا يكون إلا في الأحكام القضائية الفاصلة في المنازعة والصادرة نهائياً وهي الشروط التي لا تتوفر في الحكم المطعون فيه.

- الواردة في المادة 763 من قانون الإجراءات الإدارية¹، ويترتب على الحكم بالبطلان زوال كل أثر ترتب على حكم رسو المزاد من وقت صدوره شأنه شأن البيع الرضائي الذي ينعطف أثر الحكم ببطلانه إلى وقت انعقاده لأنه ينشئ ملكية جديدة مبتدأة للراسي عليه المزاد لكن بإمكان ذوي الشأن إعادة الإجراءات ابتداء من الإجراء الذي تم صحيحا ما لم يكن البطلان قد لحق بإجراء جوهري تستند عليه إجراءات التنفيذ كأن يلحق بالسند التنفيذي ذاته، أو يكون بسبب عدم جواز التنفيذ على العقار المنفذ عليه كأن يكون ملكا للدولة².

الفرع الثاني: الآثار القانونية لحكم رسو المزاد

كما أشرنا بأن حكم رسو المزاد لا يعد حكما بالمعنى الدقيق وما هو إلا أمر ولائي فالقاضي يتولى إيقاع البيع باعتماد العطاء الأكبر الذي تقدم به أحد المزايدين إذ يعد هذا الاعتماد بمثابة قبول الإيجاب المقدم من صاحب العطاء وهذا يعني أن بيع العقار المحجوز يتم بإرادة المشتري شأنه شأن البيع العادي ولكنه لا يتم بإرادة المالك وهو المحجوز عليه وذلك لأن قاضي التنفيذ باعتباره ممثلا لسلطة التنفيذ هو الذي يقوم بعملية البيع وليس المالك وعليه يطلق على بيع العقار المحجوز بالمزاد بأنه بيع جبري نظرا لكونه يتم دون إرادة المالك³.

ومن ثم كانت آثاره وآثار حكم رسو المزاد لا تختلف في جملتها عن آثار البيع الاختياري وتسجيله فيما عدا الاستثناءات التي نص عليها المشرع والتي تقتضيها طبيعة البيع الجبري بالمزاد العلني وما رسم له من أوضاع خاصة فمن بين الآثار المترتبة على

¹ - علي أبوعطية هيكل، مرجع سابق، ص 303.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 318-319.

³ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 517.

صدور حكم رسو المزاد انتقال الملكية والملكية لا تنتقل إلا بتسجيل حكم رسو المزاد كما ذكرنا آنفا فبان انتقال الملكية يتحصل الراسي عليه المزاد على حقوق بمقابل الوفاء بالالتزامات التي تقع على عاتقه ولذلك يترتب على حكم رسو المزاد بعض الآثار نتطرق إليها في ثلاث عناصر وهي انتقال الملكية، تطهير العقار، حقوق والتزامات مشتري العقار.

أولاً: انتقال الملكية

يترتب على بيع العقار المحجوز أثر أساسي وهو انتقال ملكية المبيع من مالكة المحجوز عليه إلى الراسي عليه بالمزاد وكما ذكرنا سابقاً أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل ولا تهم طريقة البيع سواء كان جبري أو اختياري فالأثر الجوهري في البيع سواء كان جبري أو اختياري هو نقل الملكية وبالتالي فالملكية لا تنقل بمجرد صدور حكم رسو المزاد وإنما يفيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية خلال مدة شهرين وأنه بعملية الشهر يتم ضبط الملكية العقارية وإقرارها لأصحابها بصفة نهائية، وذلك بمتابعة وتسجيل أي تغيير يطرأ عليها بالسجل العقاري، لذا وحتى تنتقل ملكية العقار المبيع إلى المشتري بالمزاد كان من اللازم شهر الحكم الخاص بعملية التنفيذ على مستوى المحافظة العقارية التابع لها. والشهر عموماً يتمثل في عملية تسجيل و/أو قيد العقود الرسمية الناقلة أو المصرحة أو المنشئة للحقوق العقارية لدى المحافظة العقارية سواء كانت هذه العقود محررة من طرف موثقين أو محضرين أو قضاة...، ومادام حكم رسو المزاد كذلك فإن عملية تسجيله واجبة قانوناً¹.

فحكم رسو المزاد لا يكون له أثر إلا بعد تسجيله وثم يمكن الاحتجاج به، سواء في مواجهة المدين أو في مواجهة الغير²، لذا يتعين على المحضر القضائي القائم بإجراءات

¹ - بلقاسم سلmani، مرجع سابق، ص 141.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 23.

التنفيذ أن يقوم بتسجيل حكم رسو المزاد وإشهاره بالمحافظة العقارية حتى تنتقل ملكية العقار بالمزاد إلى الراسي عليه المزاد.

فيعتبر حكم إيقاع البيع سندا بملكية من رسا عليه المزاد بعد تسجيله والملكية في البيع الجبري لا تختلف عنها في البيع الاختياري فالحكم المسجل بإيقاع البيع لا ينتقل إلى المشتري سوى ما كان للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني من حقوق في العقار المبيع، وهذا الحكم واجب التطبيق وهو طبيعي لأن المشتري يتلقى ملكية العقار بحالتها التي كانت عليها لدى المالك السابق، وذلك لأن الشخص لا يستطيع أن ينقل إلى من يخلفه من الحقوق أكثر مما كان له تطبيقا لقاعدة فاقد الشيء لا يعطيه¹، فالمشتري لا يكتسب ملكية أفضل من ملكية المنفذ ولا يستطيع أحد من أن ينقل إلى غيره حقوق ليست له أو حقوق أكثر من حقوقه، فالمشتري بالمزاد يكون خلفا خاصا للمدين، وهو يخلفه إيجابيا وسلبيا شأنه في ذلك شأن المشتري في البيع الاختياري².

ومن تطبيقات هذا الحكم أنه إذا كان العقار المباع متقلا ومحملا ببعض الحقوق العينية الأصلية كحقوق الارتفاق أو حقوق الانتفاع أو كان مؤجرا انتقلت ملكيته إلى المشتري بالمزاد محملة بهذه الحقوق³، وهذا ما أكدته المادة 762 الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني، وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها، ويعتبر رسو المزاد سند الملكية".

¹ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 521-522.

² - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 308.

³ - د. نبيل اسماعيل عمر، مرجع سابق، ص 1016.

كما أن دعاوى الفسخ والإبطال والاستحقاق التي كان يمكن رفعها على المحجوز عليه أو التي رفعت فعلا يمكن رفعها أو الاستمرار فيها في مواجهة المشتري بالمزاد، بل لو صدر حكم في هذه الدعاوى ضد المحجوز عليه يمكن أن يحتج به في مواجهة المشتري بالمزاد باعتباره خلفا للمدين، بل هو يعتبر وفي نفس الوقت خلفا لكل الدائنين أطراف خصومة التنفيذ على عكس المشتري في البيع الاختياري يستمد مركزه من البائع فقط¹.

غير أنه هناك استثناء وارد في المادة 745 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا يجوز الاحتجاج على الراسي عليه المزاد بالفسخ من بائع العقار لعدم دفع الثمن كله، أو بعضه إذا لم يدون في ذيل القائمة شروط البيع في ميعاد الاعتراض ما يفيد رفع دعوى الفسخ وهي تعتبر كضمان للراسي عليه المزاد تهدف إلى استقرار البيع.

ثانيا: تطهير العقار

رأينا أن المشرع شاء أن يمنح المشتري بالمزاد ذات الملكية التي كانت لسلفه المدين على اعتبار أن الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر مما كان له من حقوق ورأينا إعمالا لهذه القاعدة أن العقار ينتقل إلى المشتري محملا بكافة الحقوق التي تسري في مواجهة الدائنين الحاجزين أو الدائنين المعتبرين طرفا في الإجراءات.

ولقد رأى المشرع أن يضع الاستثناء من القواعد المتقدمة من خلال المادة 764 للفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: " يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية"، كما أكدته المادة 936 من القانون المدني بقولها " إذا بيع العقار المرهون بيعا جبرا بالمزاد العلني سواء كان ذلك في مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذي سلم إليه

¹ - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 522.

العقار عند التخلية، فإن حقوق الرهن على هذا العقار تنقضي بإيداع الثمن الذي رسا به المزاد أو بدفعه إلى الدائنين المقيدین الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن".

فيتبين لنا من خلال هاتين المادتين أن بيع العقار المحجوز يؤدي إلى تطهيره من الحقوق العينية التبعية، فالمشرع يضع بحكم العقار رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والاختصاص والامتياز المحمل بها العقار فتنقل ملكية العقار نقيه من هذه الحقوق بتسجيل حكم رسو المزاد، ويظهر العقار بحكم القانون من كافة الحقوق العينية التبعية المقيدة عليه، فتتقضي وينقضي آثارها التي تخول لأصحابها حق تتبع العقار من يد مشتري بالمزاد ويحصل الانقضاء بحكم القانون فلا دخل فيه لإرادة المشتري بخلاف التطهير الذي يسعى إليه حائز العقار عملا بالقواعد التي نص عليها القانون المدني في المادة 715 وما يليها.

ولولا هذا التطهير الذي يتم بحكم القانون لكان على المشتري بالمزاد إذا أن يظهر عقاره فيفي لأصحاب الديون بكامل ديونهم أو يسعى إلى تطهيره بعرض قيمته عليهم فيصبح لهم إما قبول الثمن المعروض وإما طلب بيع العقار بالمزاد مرة أخرى¹.

فتطهير العقار يخلصه من جميع الرهون والحقوق العينية التبعية كما ذكرنا فهو إذا رفع جميع الحقوق والقيود والأعباء المثقل والمحمل بها العقار حتى ينتقل هذا العقار إلى المشتري بالمزاد صافيا من كافة الحقوق العينية التي قيدت قبل صدور أمر الحجز، أما ما قيد بعد تسجيل أمر الحجز من تلك الحقوق فيعد غير نافذ أصلا ومن ثم فالمقصود بتطهير العقار هو تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية المقيدة قبل تسجيل التتبيه بنزع الملكية أي أن الدائنون أصحاب هذه الحقوق يفقدون حقهم في تتبع العقار في يد المشتري أو خلفه ولا يكون لهم إلا حق الأولوية على الثمن الذي أوقع به البيع².

¹ - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 776.

² - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 608.

فالتطهير لا يرد على الحقوق العينية الأصلية كحق الانتفاع أو حق الارتفاق فالعقار تنتقل ملكيته إلى المشتري بالمزاد محملا بهذه الحقوق وإنما الحقوق التي يطهر منها العقار تقتصر على الحقوق العينية التبعية المقيدة قبل تسجيل أمر الحجز أيا كان مصدرها أي سواء كان مصدرها القانون كحقوق الامتياز أو مصدرها القضاء كحق الاختصاص أو مصدرها الاتفاق كحق الرهن الرسمي والرهن الحيازي¹.

ويبر التطهير لاعتبارات متعددة أولها ارتفاع ثمن العقار فتطهيره يجذب أكبر عدد من الأفراد للنقد لل شراء مما يؤدي إلى ارتفاع ثمنه وما لا شك فيه أن تملك هؤلاء للعقار بما يثقله من تأمينات سوف يعرضهم عن المزايدة ومن ثم كان من الضروري إعطاء ضمان لهم بأنهم سيمتلكون العقار خاليا من هذه التأمينات.

وثاني هذه الاعتبارات حماية حقوق الدائنين أصحاب الحقوق العينية التبعية فهؤلاء الدائنين سبق إدخالهم في إجراءات التنفيذ وأخطروا بإيداع قائمة شروط البيع وتاريخ البيع فهم على علم بالإجراءات التي روعي في تنظيمها حمايتهم وتدخلم فيها بما يمكنهم من مراقبة الإجراءات ومن ثم فإذا سمح لهؤلاء الدائنين باستعمال سلطة التتبع في مواجهة المشتري بالمزاد لكان معنى ذلك إعادة إجراءات التنفيذ تحت يد المشتري، وهو تكرار لا مبرر له.

والاعتبار الثالث هو عدم التضحية بحقوق الدائنين الذي يطهر العقار من حقوقهم بعد تمام التنفيذ فهؤلاء الدائنين لا يضارون من جراء التطهير فلا يترتب على التطهير ضياع حقوقهم والتضحية بها، فحقهم يظل محفوظا غاية الأمر أنه ينتقل إلى الثمن ويكون لهم الأولوية عليه².

¹ - المرجع نفسه، ص 609.

² - علي أبو عطية، مرجع سابق، ص 309-310.

ويشترط لتطهير العقار من الحقوق العينية التبعية توافر ما يلي:

- أن يكون العقار الذي جرى بيعه بالمزاد العلني مملوكا للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني وهذا من الشروط البديهية لأن التنفيذ في الأصل على أموال مملوكة للمدين فإذا كان العقار غير مملوك للمدين أو الحائز أو الكفيل فإن العقار لا يباع لأنه ملك للغير ولا يجوز بيع أموال مملوكة للغير والملكية لا تنتقل إلى المشتري بالمزاد وبالتالي لا يطهر العقار من الحقوق العينية¹.
- يجب أن تكون الحقوق العينية التبعية المعنية بالتطهير مقيدة ومسجلة قبل صدور أمر الحجز المنصب على العقار المثقل بهذه الحقوق.
- قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية ومبرر هذا الشرط أن الملكية للعقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل وشرط التطهير هو انتقال الملكية، فيجب تقييد حكم رسو المزاد لكي يتم تطهير العقار من الحقوق العينية التبعية، كما أنه لا يمكن تسجيل حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية إلا بعد دفع الثمن كاملا أو الإغفاء منه².

- يجب أن يكون الدائنين أصحاب الحقوق التي يرد عليها التطهير قد أخبروا بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع، وذلك حتى يصبحوا أطرافا في الإجراءات فتكون هذه الإجراءات حجة عليهم، إذ بغير هذا الأخبار لا يستطيعون الإشراف على إجراءات البيع، ولا يتحقق ما يبرر تطهير العقار من حقوقهم مما يترتب على ذلك أن الدائن الذي لم يخبر بإيداع القائمة أو بتاريخ جلسة البيع له أن يتجاهل إجراءات التنفيذ التي تمت وأن ينفذ بمقتضى حقه في التتبع على العقار في يد

¹- فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 608.

²- على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 310.

المشتري بالمزاد شريطة أن يكون في شروط البيع ما يمس حقوقهم أو يضر بمصالحهم فأصحاب الحقوق العينية التبعية المعنية بالتطهير إذا لم يتم إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع وبتاريخ جلسة البيع يجوز لهم التمسك بعدم نفاذ البيع في حقهم ولهم كذلك الحق في رفع دعوى أصلية ببطلان حكم رسو المزاد¹.

ثالثاً: حقوق والتزامات مشتري العقار

نشير بداية بأن البيع الجبري لا يرتب للمشتري حقوق كتلك التي يربتها البيع الاختياري، وذلك لأنه لا يوجد في هذا البيع من يعد بائعاً يمكن أن يلتزم بالالتزامات المقابلة لهذه الحقوق²، فلا المدين ولا الدائن مباشر الإجراءات ولا القاضي الذي يقوم بالبيع يمكن أن يلتزم بهذه الالتزامات ذلك أنه لا توجد لدى أي منهم إرادة البيع فلا يكون للمشتري بالمزاد سوى حقه في تسليم المبيع وملحقاته، وفيما عدا ذلك فليس له أي حق من الحقوق التي تكون للمشتري في البيع الاختياري .

وإذا كان البيع الجبري يؤدي إلى نقل الملكية فليس معنى هذا أنه يوجد في هذا البيع التزام بنقل الملكية فمثل هذا الالتزام لا وجود له وإنما تنتقل الملكية هنا كأثر عيني للبيع الجبري، وكذلك بالنسبة لتسليم المبيع فهو لا ينشأ عن البيع كالتزام على البائع، وإنما ينشئ كحق للمشتري تتمثل فيما يلي:

1-التزام المشتري بدفع الثمن: من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المشتري سواء في البيع الرضائي أو البيع الجبري هو التزامه بدفع ثمن المبيع طبقاً لقواعد القانون المدني، وهذا ما نصت عليه المادة 387 وما بعدها من القانون المدني والتي وردت تحت

¹ - حمدي باشا عمر، طرق تنفيذ، مرجع سابق، ص 317.

² - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 526.

عنوان " التزامات المشتري"، وقد نصت هذه المادة بأن "يدفع البيع من مكان التسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك...".

وفي البيع الجبري فإن الراسي عليه المزاد ملزم بدفع الثمن الذي رسا به المزاد في جلسة المزايمة كما سبق وتعرضنا لهذه المسألة¹.

فالتزام المشتري بدفع الثمن ليس أثر للبيع الجبري، لكون هذا الالتزام ينشأ وينقضي قبل الحكم بإرساء المزاد، ولأن اعتماد العطاء لا بد وأن يكون مصحوبا بكل ثمن المزاد، كما أن الصورة لحكم رسو المزاد لا تسلم للمشتري الراسي عليه المزاد إلا بعد إيداعه الثمن ما لم يقضي حكم رسو المزاد بالإعفاء من دفع الثمن².

2- حق المشتري الراسي عليه المزاد في تسلم العقار المباع:

نصت المادة 763 على ما يلي: " إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد"

فنفيد هذه المادة أن حكم إيقاع البيع يشتمل منطوقه على أمر للمدين أو للحائز أو للكفيل العيني بتسليمه العقار للراسي عليه المزاد، فهذه المادة إذن تجعل للأخير الحق في تسلم العقار والانتفاع بغلته وثمراته، ويلاحظ أن هذا التسليم مشروط بأدائه الثمن والوفاء بسائر الشروط المقررة في الحكم فهو لا يتسلم العقار إلا بمقتضى صورة الحكم التنفيذية، وهذا الحكم لا يسلم إليه إلا بعد دفع الثمن كاملا على ما قدمناه³.

¹ - بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 172.

² - على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 312.

³ - أحمد أبو الوفاء، مرجع سابق، ص 784.

فتسليم العقار للراسي عليه المزاد هو وضع العقار تحت تصرفه وتمكينه من حيازته والانتفاع به بدون عائق ، ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً، وهذا ما نصت عليه المادة 367 من القانون المدني بأنه: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به بدون عائق ولو لم يتسلمه تسلماً مادياً مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء.

ونضيف في هذا الشأن أن حق المشتري بالمزاد لا يقتصر فقط على تسلم العقار المبيع وإنما يتناول أيضاً ملحقاته مثل ما قد يكون في العقار من عقارات بالتخصيص كما يتناول الثمار التي تكون موجودة في العقار المبيع بالحالة التي تكون عليها وقت البيع، حيث يعتبر الثمن الذي أوقع به شاملاً لهذه الثمار¹.

3-الحق في الضمان:

فيما يتعلق بضمان العيوب الخفية في البيع بالمزاد لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفية وقد نصت على ذلك المادة 385 من القانون المدني على أنه: " لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد " والغاية من تقرير هذا المبدأ هو أن البيع الجبري يحاط بالعلانية ويتم تحت إشراف القضاء مما يكفل الكشف عن عيوب البيع، فضلاً عن الرغبة في استقرار البيع الجبري².

أما فيما يتعلق بضمان الاستحقاق فهنا يوجد آراء مختلفة في الفقه لأن المشرع الجزائري لم يتناول هذه المسألة، ففريق من الفقه يرى بأنه ليس للمشتري بالمزاد أي حق في الضمان.

¹ - على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 312.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 317.

والواقع أن قاعدة النصوص المدنية في الضمان لا تقوم على أساس أن البائع هو مالك الثمن المبيع حتى يقال على تطبيقها أيضا على البيع الجبري، بل تقوم على أساس أن البائع قد أراد البيع ولما كان المدين لم يرد البيع، فلا يمكن إلزامه بالضمان والدليل على أن الالتزام بالضمان أساسه الإرادة أن للمتعاقدين الاتفاق على نقص الضمان أو إسقاطه أما الفريق الثاني يرى بأنه يحق للمشتري العقار بالمزاد الرجوع بضمان الاستحقاق على المحجوز عليه ويستند في تدعيم رأيه إلى الحجج التالية :

- أن المحجوز عليه يعتبر بائعا لذا فإنه يحق للمشتري أن يرجع بالضمان على البائع.

- لأن المحجوز عليه قد تم إعلانه وتبليغه بإجراءات البيع وكان واجبا عليه إن كان غير متأكدا من ملكيته للعقار أن يبدي ملاحظة بهذا الخصوص لنية المشتري بالمزاد أو أن يطلب شرط عدم الضمان فإن لم يفعل فهو يرضى بالتزامه بالضمان.

-الأصل هو تطبيق ما ينص عليه القانون المدني بالنسبة لحقوق والتزامات الراسي عليه المزاد ما لم يوجد نص خاص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في القانون المدني يستبعد حق أو التزاما معينا ولا يوجد مثل هذا النص بالنسبة لضمان الاستحقاق على عكس حال بالنسبة لضمان العيوب الخفية¹.

¹ - عيسى زرقاط، مرجع سابق، ص 107.

- بداوي عبد العزيز، مرجع سابق، ص 176.

المبحث الثاني: أهم منازعات التنفيذ على العقار وتوزيع حصيلته

يعتبر حق الملكية هو أحد الحقوق العينية الأصلية، يخول لصاحبه سلطة مباشرة عمل شيء معين ويقوم بصفة مستقلة لا يستند في وجوده إلى حق آخر، وحق الملكية من أوسع الحقوق العينية نطاقا، حيث أنه يخول لصاحبه كل السلطات على الشيء فالمالك يستأثر باستعماله واستغلاله والتصرف فيه في حدود القانون¹، وفقا لنص المادة 674 من القانون المدني حيث نصت: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا لا تحرمه القوانين والأنظمة".

إذا فحق الملكية من الحقوق الأساسية التي اهتمت كل التشريعات منذ القدم بتنظيمه وضبط نطاقه، كيفية استعماله، وحمايته من التعدي فإن هذا الاهتمام يبرره الارتباط الوثيق بين النظام السياسي والاقتصادي السائد في بلد ما في وقت ما وحق الملكية وفي هذا الإطار تعتبر الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية الأخرى من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي.

ونظرا لأهمية العقار لتحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر².

ومنازعات التنفيذ بصفة عامة هي المنازعات المتعلقة بالتنفيذ الجبري³، فإذا كان التنفيذ الجبري وارد على عقار غير مملوك للمدين يمكن لمالكه أن يطلب استرجاعه ويرفع دعوى الاستحقاق ضد كل من تعرض له في ملكيته.

¹ - محمد حسين منصور، نظرية الحق، منشأة المعارف الاسكندرية، طبعة 1998، ص 55.

² - ليلي رزوقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 11.

³ - الأنصاري حسين النيداني، تنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، مرجع سابق، ص 253.

وبعد إتمام إجراءات البيع وصدور حكم رسو المزاد وتصفية كل المنازعات لا يبقى سوى إجراء توزيع حصيلة التنفيذ لاستيفاء جميع الدائنين حقوقهم وهو الغرض من التنفيذ ويعتبر آخر إجراء في سلسلة إجراءات التنفيذ.

وبناء على ما تقدم نحاول دراسة هذا المبحث من خلال مطلبين:

المطلب الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية

المطلب الثاني: توزيع حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني

المطلب الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية

تعتبر دعوى الاستحقاق الفرعية من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار فهي وسيلة من الوسائل القانونية المخولة للأشخاص لحماية ممتلكاتهم العقارية بالإضافة إلى ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعة في التنفيذ كالإشكالات والاعتراضات على قائمة شروط البيع¹، وسنتعرض في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع وهي:

- الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق وشروطها
- الفرع الثاني: أطراف دعوى الاستحقاق
- الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق والآثار المترتبة عنها

¹ - عمر نبيل اسماعيل، مرجع سابق، ص 1057.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق وشروطها

سنتناول في هذا الفرع عنصرين الأول مفهوم دعوى الاستحقاق والعنصر الثاني

شروط دعوى الاستحقاق

أولاً: مفهوم دعوى الاستحقاق

حتى يتحدد مفهوم دعوى الاستحقاق لا بد من إعطاء تعريف لها من الأجل

الوصول إلى خصائصها:

1- تعريف دعوى الاستحقاق:

هي دعوى موضوعية يرفعها الشخص من الغير الذي لم يشترك في إجراءات التنفيذ ويدعي ملكية العقار الذي يوشر بالتنفيذ عليه ويطلب فيها إقرار حقه على العقار وإبطال هذه الإجراءات وفقاً لنص المادة 772 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث بطلان إجراءات الحجز مع طلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه ولو بعد انتهاء الآجال المحددة للاعتراض على قائمة شروط البيع...".

ومن ثم فإذا حصل أن أوقع الحجز على أموال لا تدخل في الذمة المالية للمدين كان على المالك الحق في المطالبة ببطلان هذا الحجز وهذه القاعدة قابلة للتطبيق مهما كان نوع الحجز وكيفما كانت طبيعة المال سواء مالا عقارياً أم منقولاً¹.

والمشرع إذا أجاز رفع هذه الدعوى فهو يهدف إلى تحقيق التوازن بين أمرين الأمر الأول مراعاة مصلحة الغير فلا يتركه بدون حماية حتى انتهاء إجراءات التنفيذ كما شاء

¹ - د. ملفح عواد القضاة، مرجع سابق، ص 246.

أن يحمي إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة لو أجاز رفع الدعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها¹.

وأطلق على هذه الدعوى اصطلاح فرعية استحقاق فرعية لأنها ترفع في إطار التنفيذ على العقار وليس بعد الانتهاء من إجراءات التنفيذ أي كأنها متفرعة عن التنفيذ.²

2- خصائص دعوى الاستحقاق:

تتميز دعوى الاستحقاق بمجموعة من الخصائص وهي:

أ- دعوى الاستحقاق دعوى عينية: وهذه الخاصية تعود إلى طبيعة الحق الذي تسند إليه الدعوى، وهو الحق العيني الذي يعرف بأنه سلطة الشخص على شيء معين يتبعه أينما كان ويمكن رفع الدعوى العينية على أي شخص يدعي حقا على الشيء.

فالدعوى العينية تنقسم إلى نوعين النوع الأول يحمي الحيازة وأما الثاني فيحمي الحق ذاته وتعتبر دعوى الاستحقاق من النوع الثاني فهي تهدف إلى الاعتراف بحق الملكية .

ب- دعوى الاستحقاق دعوى عقارية: وترجع هذه الخاصية إلى موضوع ذات الحق، أي طبيعة الشيء الذي تقام الدعوى للحصول عليه وهو الحق العيني على عقار، عملا بالقواعد العامة في القانون المدني، حيث تنص المادة 684 منه: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

فباعتبار أن دعوى الاستحقاق دعوى عقارية فإنها تخضع لقواعد خاصة فيما يتعلق بالناحية الإجرائية.

¹ - عمر نبيل اسماعيل، مرجع سابق، ص 1057.

² - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 38.

ج-دعوى الاستحقاق من دعاوى الحق: وترجع هذه الخاصية إلى الغرض المقصود من الدعوى، وهو المطالبة بالاعتراف بحق الملكية واسترجاع عقاره المحجوز.

د-دعوى الاستحقاق دعوى موضوعية: ترجع هذه الخاصية إلى تحديد الاختصاص القضائي النوعي بنظرها حيث ترفع أمام قاضي الموضوع¹.

ثانيا: شروط رفع دعوى الاستحقاق

لكي تعتبر دعوى استحقاق فرعية يجب أن تتوافر فيها الشروط الآتية:

1- أن ترفع الدعوى بعد البدء في التنفيذ وقبل تمامه:

يبدأ التنفيذ على العقار بمجرد استصدار أمر الحجز في حين يكمل بصدور حكم رسو المزاد لذلك فإن الدعوى تعتبر دعوى استحقاق فرعية إذا رفعت بعد تبليغ أمر الحجز ولو قبل تسجيله وهي تعتبر دعوى فرعية أيا كانت المرحلة التي وصلت إليها إجراءات التنفيذ العقاري، أما إذا رفعت الدعوى قبل البدء في إجراءات التنفيذ وبعد صدور حكم رسو المزاد فلا تعد دعوى استحقاق فرعية إنما تعد دعوى استحقاق عادية²، وتسمى دعوى الاستحقاق الأصلية.

فالدعوى لا تعتبر فرعية إلا لأنها ترفع أثناء إجراءات التنفيذ فهي تتفرع عنه ودعوى الاستحقاق الأصلية تقبل ولو بعد حكم إيقاع البيع وذلك لأن هذا الحكم لا ينقل للمشتري أكثر مما للمحجوز عليه، ولا تخضع هذه الدعوى للأحكام الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية³.

¹ - شرايبي دليلة، دعوى الاستحقاق، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر، 2003-2004، ص 10-11.

² - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 530-531.

³ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 398.

وإذا رفعت دعوى الاستحقاق عن عقارات بدء في التنفيذ عليها وحكم بإقاع بيع بعضها دون البعض الآخر فإنها تعتبر دعوى استحقاق أصلية بالنسبة للعقارات التي بيعت وفرعية بالنسبة للعقارات التي لم تتبع بعد.

2- أن يطلب المدعي ملكية العقار محل التنفيذ:

لا يشترط أن يطلب المدعي ملكية العقار كله، بل يستوي أن يطلب المدعي ملكية كل العقار المحجوز أو ملكية جزء منه مفرزا أو شائعا فيه، ولكن يجب أن تكون الملكية منجزة ولذلك فمن يدعي ملكية معلقة على شرط واقف ليس له أن يرفع دعوى استحقاق حتى يتحقق هذا الشرط وتطبيقا لهذا حكم بأنه ليس للمشتري بموجب عقد بيع غير مسجل أن يرفع دعوى استحقاق إذا شرع دائن البائع في التنفيذ على العقار المباع باعتباره مملوكا للبائع.

ونتيجة لذلك فإنه إذا لم يكن المدعي مستندا إلى ملكية العقار فليس له أن يرفع دعوى استحقاق فرعية ولهذا ليس لمن يدعي على العناصر غير حق الملكية، كحق الارتفاق أو حق الانتفاع أن يرفع هذه الدعوى، إذ طريق التمسك بحق الانتفاع أو الارتفاق هو إبداء ملاحظة على قائمة شروط البيع في الميعاد المحدد لإبداء الملاحظات، فإذا انقض هذا الميعاد فليس لصاحب هذا الحق أن يرفع دعوى استحقاق فرعية، وذلك لأن البيع الجبري لا يظهر العقار منه.

ومن ثم لا مصلحة له في الاعتراض عليه بدعوى استحقاق وإنما يكون له إذا نازعه المشتري في حقه أن يرفع دعوى تقرير عادية في مواجهته، ولكن يلاحظ أنه يجوز لصاحب حق الانتفاع أن يرفع دعوى استحقاق إذا كان التنفيذ لا يرد على الملكية وإنما ينصب فقط

على حق الانتفاع فله في هذه الحالة رفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بالحق في المنفذ عليه¹.

3- أن يطلب المدعي بطلان إجراءات التنفيذ:

إذ ينبغي حتى تعتبر دعوى الاستحقاق من الدعاوى الفرعية أي المتفرعة عن التنفيذ أن ترفع بطلب بطلان التنفيذ فضلا عن طلب الملكية فإذ طلب المدعي الحكم بالملكية فحسب دون بطلان الإجراءات فلا تكون الدعوى دعوى استحقاق فرعية لا يترتب عليها الآثار التي قررها القانون لهذه الدعوى، ونتيجة لذلك فإنه إذا رفع الدعوى أثناء إجراءات التنفيذ ثم زالت هذه الإجراءات سواء بزوال الحاجز عنها أو بأي سبب آخر فإنه لا يصح هناك محل لبطلانها وتتحول الدعوى في هذه الحالة إلى دعوى استحقاق أصلية².

وإذا توافرت هذه الشروط الثلاثة في الدعوى التي يرفعها صاحب الملكية ويطلب فيها استحقاق العقار، اعتبرت هذه الدعوى دعوى استحقاق فرعية، وإذا ما تخلف شرط من هذه الشروط لا تعتبر الدعوى دعوى استحقاق فرعية بل أصلية كما وضعنا .

الفرع الثاني: أطراف دعوى الاستحقاق

ترفع دعوى الاستحقاق من شخص يدعي أنه المالك للعقار المحجوز ضد شخص يكون هو الحائز لهذا العقار.

أولاً: المدعي في دعوى الاستحقاق

سبق القول أن دعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يرفعها شخص مطالباً الحائز برد العقار مستند إلى أن هذا الأخير مملوك له فالمدعي لا يكون حائزاً للعقار بل الحيازة تكون في يد شخص آخر هو المدعي عليه في الدعوى.

¹ - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 205-206.

² - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر. مرجع سابق، ص 206.

فدعوى الاستحقاق الفرعية لا ترفع إلا من الغير ويقصد بالغير هنا من ليس طرفا في إجراءات التنفيذ ونتيجة لذلك لا يجوز لمن كان طرفا في إجراءات التنفيذ أن يرفع دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بملكية عقار، وإنما وسيلة أطراف التنفيذ للتمسك بحق لهم على العقار هو إبداء ذلك بطريق الاعتراض على قائمة شروط البيع¹.

وقد يجمع الشخص بين صفتين في آن واحد بحيث يكون طرفا في إجراءات التنفيذ من جهة، وغير من جهة ثانية، وعندئذ له بصفته الثانية أن يرفع دعوى الاستحقاق الفرعية، كما لو حجز على شخص بصفته وليا على ابنه، وهي ملكية العقار بصفته الشخصية أو حجز عليه بصفته وارثا، وهي يدعي ملكية العقار له بصفته الشخصية، أما إذا لم يتوافر الشخص صفة الغير، فليس له رفع دعوى الاستحقاق كمنازعة موضوعية في التنفيذ².

ويبقى القول أن المدعي في دعوى الاستحقاق يبقى خاضعا لأحكام العامة في رفع الدعوى، فيشترط أن تكون له أهلية لرفع الدعوى وأهلية التقاضي هي بلوغ سن الرشد حسب المادة 40 من القانون المدني، التمتع بالقوى العقلية، وإذا لم تتوافر في مالك العقار أهلية التقاضي جاز أن يمثله وليه أو وصيه أو قيمه حسب الحالات.

كما يجب أن تكون للمدعي في الدعوى مصلحة وهي تقوم بذاتها على عنصرين:

- يجب أن تكون قانونية أن يدعي بحق يعترف به القانون والحق المدعي به في دعوى الاستحقاق هو حق ملكية العقار المحجوز.

1- عبد الباسط جمعي، أمال الفزايري، مرجع سابق، ص 200.

-العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 207.

-أحمد هندي، مرجع سابق، ص 774.

2- على أبو عطية هيك، مرجع سابق، ص 399-400.

-طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 399-400.

أمينة نمر، مرجع سابق ص 433.

علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 534.

- يجب أن تكون المصلحة التي تشترط القبول قائمة و حالة¹ أي الحق المدعي به قد أعتدي عليه.

كما يشترط في المدعي الصفة لرفع الدعوى أي يكون صاحب الحق محل الاعتداء فيجب توافر إذن في المدعي هذه الشروط حتى يتمكن من رفع الدعوى ضد المدعي عليه.

ثانيا: المدعي عليه في دعوى الاستحقاق

أما بالنسبة للمدعي عليه في دعوى الاستحقاق الفرعية فقد أوجب المشرع في هذه الدعوى اختصاص أشخاص معينين وهم:

- الدائن الذي يباشر إجراءات التنفيذ

- المدين أو الحائز أو الكفيل العيني

- أول الدائنين المقيدين

وقد خرج المشرع في ذلك على القاعدة التي تقرر أن المدعي في أية دعوى الحرية التامة في أن يختصم من يشاء إلا أن لهذه القاعدة استثناءات يوجب فيها القانون في بعض الدعاوى اختصاص أشخاص معينين ومنها دعوى الاستحقاق الفرعية².

واختصاص المدين هنا أمر طبيعي لأن إجراءات التنفيذ تتخذ على أساس أنه هو مالك العقار ولما كان رافع دعوى الاستحقاق يدعي ملكية العقار لنفسه فإنه يجب بداهة أن يختصم المدين لأنه غريمه في هذه الملكية.

¹ - الغوثي بن ملحة، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995، ص 207-208.

² - حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 332.

وما يصدق على المدين يصدق على الحائز أو الكفيل العيني في حالة اتخاذ إجراءات نزع الملكية وأما إختصاص الدائن مباشر الإجراءات فهو أيضا إجراء طبيعي لأن مدعي الاستحقاق يطلب إلغاء الإجراءات التي اتخذها ذلك الدائن.

ويبقى بعد ذلك إختصاص أول دائن من الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة، أي الدائنين المرتهنيين ومن في حكمهم، فقد قدر المشرع أن إختصاص هؤلاء الدائنين واجب نظرا لأن دعوى الاستحقاق تتعارض مع حقوقهم ومصالحهم ولكن لم يشأ المشرع أن يتقل كاهل مدعي الاستحقاق بإختصاص هؤلاء الدائنين جميعا، واكتفى بأول واحد منهم على اعتبار أنه يمثلهم لأن ما تتأثر به مصالحهم تتأثر به مصلحته، ولأنه إذا نجح في دفاعه ضد مدعي الاستحقاق عاد ذلك بالفائدة عليهم جميعا.

أما الجزاء على عدم إختصاص هؤلاء الأشخاص فهو من الأمور المختلف عليها لعدم وجود نص في القانون عليه، ولذلك رأى البعض أن الدعوى في هذه الحالة تكون غير مقبولة ولكن هذا الرأي مرجوح، إذ لا يوجد سبب يبزر عدم القبول، ولذلك قبل بأن الدعوى تكون مقبولة وصحيحة ولكن الحكم فيها لا يكون حجة على من لم يختصم، وذلك تطبيقا لقاعدة نسبية الأحكام¹.

¹ - عبد الباسط جمعي، أمال الفزايري، مرجع سابق، ص 201-202.

الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق والآثار المترتبة عنها

إلى جانب ما اشترطه المشرع من اختصاص أشخاص معينين في دعوى الاستحقاق الفرعية فقد أوجب اتخاذ اجراءات معينة سننعرض لها كما سننعرض إلى الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق.

أولاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق

دعوى الاستحقاق الفرعية إشكال موضوعي في التنفيذ على العقار خصها المشرع بقواعد خاصة لا تطبق إذا كنا بصدد دعوى الإستحقاق الفرعية بالمعنى الدقيق، إلا أن ذلك لا يمنع من تطبيق القواعد العامة في إشكالات التنفيذ الموضوعية عليها فيما لا يتعارض مع هذه القواعد ومن ناحية أخرى فالدعوى شأنها شأن سائر إشكالات التنفيذ تنشأ عنها خصومة قضائية بالمعنى الدقيق، ولذلك ليس ثمة ما يمنع من تطبيق قواعد هذه الخصومة باعتبارها الأكثر عمومية بما لا يتعارض مع قواعد إشكالات التنفيذ وفيما لا يتعارض مع القواعد الخاصة بدعوى الإستحقاق الفرعية¹.

وترفع دعوى الإستحقاق الفرعية بموجب عريضة افتتاح الدعوى شأنها شأن باقي الدعاوى القضائية أي ترتفع بالأوضاع المعتادة لرفع الدعاوى فهي تخضع للقواعد العامة المقررة في هذا الشأن ويتم تبليغ الخصوم بهذه الدعاوى وفقاً لإجراءات التكليف بالحضور حسب ما هو مقرر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي حسب القواعد العامة للتكليف بالحضور².

المحكمة المختصة: دعوى الاستحقاق الفرعية باعتبارها منازعة موضوعية في التنفيذ ترفع أمام المحكمة المختصة بالتنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصها، وإذا كان التنفيذ

¹ - طلقت دويدار، مرجع سابق، ص 506.

² - عبد الباسط جمعي، د أمال الفزاري، مرجع سابق، ص 202-203.

يجري على عقارات متعددة فإن المحكمة التي يقع بدائرتها أحد هذه العقارات، ولو لم تكن هي المحكمة التي يقع بدائرتها العقار محل دعوى الإستحقاق الفرعية¹.

وبالرغم من الطبيعة الموضوعية لهذه الدعاوى التي يفصل فيها في الملكية واستحقاقها ومناقشة أدلة وسندات إثباتها إلا أن المشرع أناط الاختصاص فيها لقاضي الاستعجال من أجل الفعالية والسرعة في هذا النوع من المنازعات المتعلقة بالتنفيذ وفقا لأحكام المادة 77 من قانون الإجراءات والإدارية².

2- ميعاد رفع الدعوى وآجال الفصل فيها:

يشترط كما أوضحنا سابقا لاعتبار الدعوى المرفوعة بطلب الملكية وبطلان التنفيذ دعوى استحقاق فرعية أن تكون مرفوعة أثناء إجراءات التنفيذ، ولما كان التنفيذ يبدأ في التنفيذ وقبل صدور حكم رسو المزاد³.

فآجال رفع دعوى الاستحقاق ممتد من بداية إجراءات التنفيذ وقبل نهايته، وبالتالي فإن رفعها ولو بعد انتهاء الآجال المحدد للاعتراض على قائمة شروط البيع وحل التاريخ المعين للبيع، ولم يتم الفصل في الدعوى من طرف رئيس المحكمة فيمكن للمدعي المطالبة بوقف البيع بموجب أمر عريضة يقدم قبل البيع بثلاثة أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة لدى أمانة الضبط يحددها الرئيس بموجب أمر على عريضة تغطي مصاريف النشر والتعليق عند الاقتضاء⁴.

¹ - على أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 400.

- أمينة نمر، مرجع سابق، ص 435.

- العربي شحط، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 207.

² - حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 322.

³ - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 434.

⁴ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 39.

وهذا وفقا لنص المادة 772 الفقرة الثالثة حيث نصت: " إذا حل التاريخ المعين للبيع قبل أن يفصل رئيس المحكمة في دعوى الاستعجال فلرافع الدعوى أن يطلب وقف البيع بعريضة تقدم إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل بشرط إيداع كفالة يحددها الرئيس بأمر على عريضة تغطي مصاريف إعادة النشر والتعليق عند الاقتضاء".

أما إذا رفعت قبل البدء في إجراءات التنفيذ وبعد صدور حكم رسو المزاد فلا تعتبر دعوى استحقاق فرعية بل دعوى عادية .

كما أوجبت المادة 772 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على رئيس المحكمة أن يفصل في الدعوى الاستعجالية في أجل أقصاه ثلاثين 30 يوما من تاريخ قيد الدعوى.

3-شهر دعوى الاستحقاق

إن عملية الشهر العقاري في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على القرارات بل تمتد أيضا إلى دعاوى القضاية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ، إبطال ، إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية.

فهناك مجموعة من الدعاوى العينية العقارية التي أوجب المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري شهرها على مستوى المحافظة العقارية، وكان للقضاء كلمته فيها، وقد نصت المادة 85 من المرسوم المشار إليه أعلاه: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

ومن خلال هذا النص نلاحظ أن المرسوم رقم 63-76 خص بعض أنواع الدعاوى العقارية وأوجب شهرها شهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية وذلك يقيدتها في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية¹.

وإذا كانت دعوى الاستحقاق تهدف إلى إبطال إجراءات التنفيذ فيجب تسجيل دعوى الاستحقاق.

إلا أننا لا نجد أي نص في هذا المرسوم أو غيره في الجزائر ينص على ضرورة تسجيل دعوى رقم 142-1964 الصادر في 24 مارس 1964 المتعلق بقانون الشهر العقاري في مصر وقبله القانون رقم 1939 في المادة 15 في فقرتها الثانية: " يجب كذلك تسجيل دعاوى استحقاق أي حق من الحقوق العينية أو التأشير بها على حسب الأحوال.

كما يجب تسجيل دعاوى صحة التعاقد على حقوق عينية عقارية.

فحسب المشرع المصري يلزم المدعي بشهر دعوى الاستحقاق في كل الأحوال عن طريق التأشير بها أو تسجيلها عكس الدعاوى الأخرى التي يجب تسجيلها إلا إذا كان الهدف منها هو بطلان أو فسخ... محرر مشهر².

ويتم إثبات هذا الإشهار أمام القضاء بوسيلتين:

- إما بموجب شهادة تسلم من قبل المحافظ العقاري الكائن بدائرة اختصاصه العقار المحجوز المتنازع عليه.

- وإما بالتأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الإشهار¹.

¹ - ليلي رزوقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 230.

² - شرابي دليلة، مرجع سابق، ص 25.

ثانياً: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق:

سنتناول الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق وفق العناصر الآتية:

1- أثر رفع دعوى الاستحقاق:

إذا توافرت الشروط التالية التي سنتعرض إليها واستوفيت الإجراءات المطلوبة فإنه يترتب على رفع هذه الدعاوى وقف إجراءات البيع، غير أن هذا الوقف لا يحدث بقوة القانون كما هو الشأن في دعوى استرداد المنقولات المحجوزة وإنما لا بد من صدور حكم به من قاضي الأمور المستعجلة، فوقف البيع هنا ليس أثر يترتب بقوة القانون على مجرد رفع هذه الدعوى وإنما هو لا يتم إلا بصدور حكم به.

ويشترط لكي تقضي محكمة التنفيذ بالوقف نتيجة لرفع هذه الدعوى ما يلي:

- أن تكون هذه الدعوى قد رفعت بالطريق الصحيح.
- أن يكون المدعي قد أودع المبلغ الذي يجب عليه إيداعه لدى خزانة المحكمة.
- أن يكون المدعي قد أختصم الأشخاص الذي يجب اختصاصهم في الدعوى.
- أن تشتمل عريضة الدعوى على بيان المستندات أو على بيان دقيق لأدلة الملكية أو وقائع الحيازة التي تستند إليها الدعوى.
- أن يطلب المدعي وقف إجراءات البيع، وهذا شرط بديهي لأن القاضي لا يحكم بشيء لم يطلبه الخصوم مادام لا يتعلق بالنظام العام².

وإذا كانت دعوى الإستحقاق مرفوعة ضمن جزء من العقار فحسب فإن صدور الحكم من قاضي التنفيذ بوقف إجراءات البيع لا يكون له أثر إلا بالنسبة للجزء المرفوع عن

¹ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 230.

² - العربي شحط، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 207-208.

الدعوى دون باقي الأجزاء وفقا لنص المادة 773 حيث نصت بأنه: " إذا اقتضت دعوى الاستعجال على جزء من العقارات المحجوزة فلا يوقف البيع بالنسبة لباقي الأجزاء الأخرى".

ومع ذلك يجوز للقاضي وفقا لسلطته التقديرية أن يأمر ببناء على طلب ذي الشأن بإيقاف البيع بالنسبة إلى كل الأعيان إذا دعت إلى ذلك أسباب قوية¹.

2- إثبات الدعوى:

في كل دعوى يوجد مدعي ومدعى عليه وقد لا يكون الحق المتنازع حوله واضحا بطريقة ظاهرة ومحددة لأي من هذين الطرفين، وإنما يكون متراوفا بينهما ولذلك فإن تعيين من يتحمل عبء الإثبات يكاد يتوقف عليه مصير الدعوى، ولذلك كانت قواعد تحديد عبء الإثبات من أولى القواعد وأهمها.

فطبقا للقواعد فإن الإثبات يقع على المدعي في الدعاوى إذن من يرفع الإستحقاق يقع عليه عبء إثبات ملكيته وبما أن الدعوى ترفع ضد الحائز، والذي هو معفي من الإثبات كون الحيازة تشكل له قرينة على ملكيته، فيجب على المدعي ليس فقط تبيان عيوب حيازة الخصم، وعدم ملكيته للعقار وإنما يقع عليه عبء إثبات ملكيته هو وإلا رفضت دعواه ويخضع القاضي في دعوى الاستحقاق كذلك للقواعد العامة للإثبات بحيث يفرض عليه عدم الانحياز لأي طرف وأن يعرض على الأطراف كل دليل يقدمه الطرف الخصم لإثبات ملكيته بحيث يكون في وسعه أن يناقشه أو أن يدحضه، فإذا قدم المدعي دليلا لإثبات ملكيته، هنا ينقل عبء الإثبات إلى المدعي عليه حتى يقوم القاضي بمقارنة الأدلة².

¹ - أمينة نمر، مرجع سابق، ص 436.

² - شرابي دليلة، مرجع سابق، ص 28-29.

أما إذا لم يتمكن المدعي من إثبات ملكيته أو حقه فلا حاجة إلى بيان مدى ملكية الحائز للعقار، أي المدعي عليه لأن عبء الإثبات يقع على المدعي وحده وبالتالي ترفض دعواه ويبقى المدعي عليه حائزاً للعقار.

كذلك الأمر لو تمكن المدعي من إثبات عدم ملكية المدعي عليه للعقار فقط دون أن يتمكن من إثبات ملكيته هو فإن هذا لا يعني ثبوتها له وهذه كلها قواعد تخضع لها كل الدعاوى بما فيها دعوى الاستحقاق.

وفي غالب الأحيان يجب أن يكون الدليل عقداً مشهراً في المحافظة العقارية قبل قيد أمر الحجز لأنه لا يحتج بالملكية تجاه الغير إلا إذا كان مشهراً عملاً بقواعد نظام الشهر العقاري¹.

3- الحكم في الدعوى:

يفصل قاضي التنفيذ في دعوى الاستحقاق الفرعية بمنهج الخصومة القضائية بحكم قطعي يحسم النزاع حول الملكية وبطلان الإجراءات² ويتخذ الحكم الذي تصدره المحكمة أحد الأمرين:

فالأمر الأول هو الحكم لصالح المدعي ومؤداه إذا قضت المحكمة بقبول الدعوى، فإنها تقتضي باستحقاق العقار للمدعي، وبطلان إجراءات التنفيذ تبعاً لذلك، ويترتب على هذا الحكم إلغاء ما تم من إجراءات التنفيذ، وعدم إمكان البدء فيها من جديد على نفس العقار من الدائنين المختصين في الدعوى

أما إذا كانت المحكمة قد قبلت الدعوى بالنسبة لجزء فقط من العقار فإن إجراءات التنفيذ تلغى بالنسبة لهذا الجزء، وتستمر للجزء الباقي، ويعدل القاضي الثمن الأساسي

¹ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 39.

² - شرابي دلييلة، مرجع سابق، ص 30.

بالنسبة لهذا الجزء الباقي بنفس المعيار الذي حدد به الثمن الأساسي للعقار ويعدل قائمة الشروط البيع إذا لزم الأمر¹.

أما الأمر الثاني هو الحكم برفض الدعوى ففي حالة عدم تقديم المدعى لما يثبت إدعائه بالطرق المقررة قانونا لإثبات الملكية العقارية، فإن رئيس المحكمة الجالس للفصل في القضايا الاستعجالية يقضي برفض الدعوى لعدم التأسيس وهنا تعاد إجراءات النشر والتعليق².

المطلب الثاني: توزيع حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني

الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري تمكين الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفا في ذاته إنما يعد وسيلة لتحصيل الديون المستحقة فيتم تحويل محل التنفيذ من منقولات المدين أو عقاراته المحجوز عليها إلى مبلغ من النقود بعد بيعها بالمزاد العلني ليستوفي الدائن حقه منها³.

فحصيلة التنفيذ تعني النقود التي يتم الحصول عليها نتيجة لعملية التنفيذ بطريق الحجز أما توزيع حصيلة التنفيذ فيعني تقسيم هذه النقود بين الدائنين الحاجزين فنستنتج مما تقدم أمرين:

¹ - علي أبو عطية هيكل، مرجع سابق، ص 402.

² - حمد باشا عمر، مرجع سابق، ص 333.

- ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 39. أحمد خليل، مرجع سابق، ص 451.

³ - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 361.

يتمثل الأول في أن هذا الموضوع أي موضوع توزيع حصيلة التنفيذ هو من مختصات التنفيذ بطريق الحجز فقط وهو يمثل المرحلة النهائية من مراحل هذا النوع من التنفيذ نظرا لتحقيق الغاية المنشودة منه والمتمثلة في حصول الدائن على حقه¹.

أما الأمر الثاني فيتمثل في مقومات هذا الموضوع أي أركان أو عناصر حصيلة التنفيذ إذ يلزم لقيام سلطة التنفيذ بتوزيع حصيلة التنفيذ توفر ركنين:

الأول وجود حصيلة التنفيذ وهي النقود التي تم الحصول عليها نتيجة لعملية التنفيذ بطريق الحجز، سواء تم الحصول على هذه النقود من بيع المنقول أو العقار المحجوز و الثاني هو وجود دائنين وذلك لأن عملية التوزيع تعني التقدم بين عدة أشخاص، وعليه فعندما يكون الدائن واحد تعطي له حصيلة التنفيذ بالكامل إن كانت قدر حقه أو أقل منه، أما إذا كانت أكثر من حقه فيعطي له منها بقدر حقه².

والإشكال المحتمل هو حالة تعدد الدائنين الحاجزين مع قلة الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني مقارنة بالديون، في هذه الحالة يجيب المشرع عن طريق القواعد المقررة للتوزيع ويجعل من الحاجزين يشتركون في تحميل الخسارة بعض حقوقهم وفق نمط تناسبي تبعا لمقدار حق كل منهم، باستثناء الدائنين ذوي الأولوية كأصحاب التأمينات العينية أو حقوق الامتياز فيحصل التوزيع بترتيب هذه الأفضلية طبقا لأسبقية القيد وما بقي من حاصل التنفيذ يقسم بين الدائنين العاديين قسمة غرماء .

ويجوز للدائنين الاتفاق مع المدين على طريقة انعقاد القسمة والتوزيع بالمحاصة أي قسمة غرماء، فإذا لم يحصل أي اتفاق بين الأطراف يجوز لمن يهمله تعجيل التوزيع أن يقدم طلبا يودع لدى كتابة ضبط محكمة موطن المدين يتضمن التماس فتح إجراءات

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 619.

² - علي هادي العبيدي، مرجع سابق، ص 544-545.

التوزيع بالمحاصة وعلى ك دائن أن يقدم مستنداته ليضع القاضي مشروع قائمة بالتقسيم تتحول فيما بعد إلى قائمة نهائية في حالة عدم تقديم أي إعتراض، أما لو تقدم أحد الدائنين باعتراض فيفصل القاضي في الخصومة بموجب حكم قابل للطعن خلال 15 يوما من تاريخ تبلغه ولا يصرف المبلغ من خزانة كتابة الضبط إلا إذا أجاز الحكم قوة الشيء المقضي فيه¹.

ويتم التوزيع بإحدى وسيلتين:

قسمة الغرماء أو ما يسمى التقسيم بالمحاصة على كل دائن يأخذ نصيبه من الحصيلة بحسب دينه إلى مجموع الديون بغير أولوية لدائن على آخر بحيث إذا لم تكف الحصيلة تحمل كل منهم خسارة بعض دينه بنفس النسبة ولا تتبع هذه الطريقة إلا عند تساوي الدائنين المشتركين في التوزيع في درجاتهم.

التوزيع بالترتيب ويتم حينما يشترك في التوزيع دائنون أصحاب أولوية موضوعية، حيث تقسم عليهم الحصيلة حسب مرتباتهم والباقي يوزع على الدائنين العاديين توزيع غرماء².

وسنتناول في هذا المطلب أربعة فروع:

الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ

الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

الفرع الثالث: إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة عليها من التنفيذ

¹ - بربارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 361.

² - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 548-549.

الفرع الرابع: ترتيب الدائنين أثناء توزيع حصيلة التنفيذ.

الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ

يعد توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ سواء تعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزايدة، الطريق العادي الذي تختتم به إجراءات التنفيذ الجبري في حالة كفاية المبالغ المالية التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني .

أولاً: حالة وجود دائن واحد

عندما يكون التنفيذ حاصلًا لمصلحة دائن واحد فقط، فإن استيفاء الدائن في هذه الحالة أمر سهل طالما لا يوجد من يشاركه في الاستيفاء فهنا يجب على من تكون لديه النقود المتحصلة من التنفيذ سواء كان المحضر القضائي أو محافظ البيع المكلف بملف التنفيذ أن يؤدي إلى الدائن مستحقه مباشرة¹ هذا ما أشارت له المادة 790 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: " إذا تم الحجز على مبالغ مالية لدى المدين، أو تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاج المبالغ المتحصلة من التنفيذ مباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع".

وعلى من تكون حصيلة التنفيذ تحت يده قبل الوفاء للحاجز أن يتأكد من استيفاء الحاجز لشروط الوفاء له².

¹ - د. عبد الحميد الشورابي، مرجع سابق، ص 716.

² - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 344.

-العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 171.

ففي حالة وجود دائن واحد هنا لا توجد صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ كما ذكرنا لأن الدائن إذا كان واحدا فإنه يستفيد من حصيلة التنفيذ سواء كانت كافية للوفاء بدينه أم غير كافية، إذ يكون له في الحالة الأخيرة مواصلة التنفيذ بموجب سنده على أموال أخرى للمدين ليستوفي الباقي له من دينه¹.

ثانيا: حالة تعدد الدائنين

إذا كان الدائنون متعددين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كاف للوفاء بحقوق جميع هؤلاء الدائنين سواء الحاجزين أو المتدخلين في الحجز فالأمر سهل أيضا، وهنا يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي²، فإذا لم يكن بيد الدائن سند تنفيذي بل مجرد سندان عادي مثل عقد عرفي أو فاتورة فلا يجوز الوفاء إلا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة يكون الوفاء اختياريا تم برضاء المدين³.

ومن البديهي أن ما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد الوفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة يكون من حق المدين المحجوز عليه فله أن يقبضه ممن تكون حصيلة التنفيذ تحت يده⁴، وهذا ما تضمنته المادة 791 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فنصت أنه: " في حالة تعدد الدائنين وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر

¹ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 48.

² - المرجع السابق، ص 48.

³ - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 171.

- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 171.

⁴ - عبد الحميد الشواربي، مرجع سابق، ص 716.

- د. نبيل صقر اسماعيل عمر، أحمد خليل، مرجع سابق، ص 451.

القضائي أو محافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي.

يجوز الوفاء أيضا بالدين لجميع الدائنين الذين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

ترد المبالغ المالية المتبقية إلى المدين المحجوز عليه، بعد سداد الديون والمصاريف" في هاتين الحالتين أي حالة وجود دائن واحد أو حالة تعدد الدائنين لا يلجأ إلى إجراءات التوزيع بمعرفة القاضي التي نص عليها القانون لأنه لا صعوبة فيما يقتضي تدخل القاضي لتدليلها، كما أن الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما إذا كان جميع الدائنين دائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون ما دام المبلغ المتحصل من التنفيذ كافيا للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تبدو أهمية أولوية دائن على آخر¹.

الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

هناك حالتان لا يجوز استيفاء الحقوق مباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيها وإنما أوجب القانون هنا أن تودع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت إشراف رئيس المحكمة ويتعلق الأمر بما يأتي :

- إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز.

- في حالة وجود عدة حجوز على عقارات المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة.

¹ - العربي شحط عبد القادر، نبيل صقر، مرجع سابق، ص 171.

أولاً: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصل عليها

يثير تعدد المستحقين إشكالا فيما لو كانت الأموال المتحصل عليها من البيع بالمزاد العلني أقل من الديون المطالب بها في هذه الحالة جاءت المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية بعكس ما تضمنته المادة 791 من نفس القانون، فإذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز فإنه من الطبيعي عدم تقسيم حصيلة التنفيذ فلا يجوز للمحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون له المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين وإنما وقع عليهم وجوبا إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ¹ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد ثم يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وهذا ما جاءت به المادة 792 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع 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 تم في دائرة اختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.

في هذه الحالة يقوم رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ"

ومن خلال هذه المادة يظهر أن توزيع حصيلة التنفيذ تنتقل من اختصاص المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني إلى رئيس المحكمة التي وقع بدائرة اختصاصها

¹ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 365.

- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 345.

التنفيذ، ومن ثم يقوم رئيس المحكمة بإعداد مشروع قسمة أو قائمة لتوزيع المبالغ المالية خلال 15 يوما من تاريخ إخطاره وذلك وفقا لأحكام المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتم توضيح ذلك فيما بعد .

وتنص المادة 792 السالفة الذكر وعلى خلاف المادة 472 من قانون المرافعات المصري لم يتصد لفرضية إمتناع من يجب عليه الإيداع عن القيام بذلك، فالمشرع المصري أجاز لصاحب المصلحة أن يطلب من القاضي المختص بإجراءات وبصفة مستعجلة إلزام من يجب عليه الإيداع القيام به مع تحديد موعد لذلك، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذا الموعد جاز التنفيذ الجبري على الممتنع في أمواله الشخصية¹.

والهدف من إيداع حصيلة التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة هو عدم تعريض هذه الحصيلة للتبديد أو لخطر إفسار أو إفلاس من بيده الحصيلة وبالتالي تكون إجراءات التوزيع بلا جدوى².

ثانيا: تعدد الحجوز على عقارات نفس المدين

نصت المادة 793 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: " في حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين المحجوز عليه أمام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين أو على محافظي البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة".

¹ - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 365.

- د. فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 629.

طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 550.

² - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 629.

فنص هذه المادة جاء مكمل للمادة 792 من نفس القانون فالعبرة في هذه الحالة الواردة في المادة 793 تشمل تعدد الدائنين الحاجزين مع تعدد الحجز على أموال نفس المدين لكن أمام جهات قضائية مختلفة في هذه الحالة يجب على القائم بالتنفيذ سواء المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني وعلى كل من بيده المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة حتى تسهل عملية التوزيع¹.

الفرع الثالث: إجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

يسعى كل دائن لاستيفاء حقه بالانفراد بحصيلة التنفيذ حتى يتمكن من الحصول على كامل دينه ويفترض في توزيع حصيلة التنفيذ عادة تعدد الدائنين من ناحية، ومن ناحية أخرى عدم كفاية حصيلة التنفيذ الأمر الذي يستوجب وضع قواعد تنظيم هذا التزام بما يضمن توزيعاً لحصيلة التنفيذ تحقيقاً لأكبر قدر من العدالة .

ويتم توزيع حصيلة التنفيذ تبعاً للإجراءات الآتية:

- إعداد القائمة المؤقتة
- انعقاد جلسة التسوية الودية
- حالة الاعتراض على التسوية الودية

أولاً: إعداد القائمة المؤقتة

لقد أشرنا إلى أن تعدد الدائنين وعدم كفاية أموال حصيلة التنفيذ يترتب عليه إيداع هذه الأموال بأمانة ضبط المحكمة التي جرى في دائرة اختصاصها التنفيذ وبعدها يقوم

¹ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 366.

- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 345.

رئيس أمانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة من أجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، وبعده يتولى رئيس المحكمة بإعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدین خلال خمسة عشر 15 يوما من تاريخ إخطاره¹.

والقائمة المؤقتة يثبت فيها رئيس المحكمة حصيلة التنفيذ التي ستكون محلا للتوزيع ويستنزل من هذه الحصيلة الديون التي لها الأولوية كالمصاريف القضائية وأجور العمال وحقوق الامتياز.

وبعد استنزال أو خصم هذه المصروفات من حصيلة التنفيذ يثبت رئيس المحكمة الديون التي ستوزع عليها الحصيلة، وإذا كان هناك أفضلية لبعض الديون قام رئيس المحكمة بترتيب الدائنين حسب درجة الأفضلية ثم يبدأ التوزيع على الدائنين حسب مراتبهم وإذا تبقى شيء من الحصيلة فإنه يقسم على الدائنين العاديين قسمة غرما ، إذا لا أفضلية بين هؤلاء الدائنين².

وبالتالي فالقائمة المؤقتة تشمل الدائنون ، مرتبتهم ، ثم مقدار حقوقهم كما يأمر رئيس المحكمة بإيداع القائمة المؤقتة بأمانة ضبط المحكمة وتعليق مستخرجا منها وفقا للمادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فنصت : " يعد رئيس المحكمة خمسة عشر 15 يوما من تاريخ إخطاره بالقائمة المؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدین ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط وتعليق مستخرج منها ويتولى رئيس أمانة الضبط بتعليق مستخرج القائمة المؤقتة للتوزيع بلوحة إعلانات المحكمة لمدة ثلاثين 30 يوما وفقا لنص المادة 1/795 وذلك ليتمكن أطراف التنفيذ من الإطلاع عليها ومن ثم يقوم كل دائن بيده سند ولم يشترط المشرع أن يكون سندا تنفيذيا خلال عشرة 10 أيام من تاريخ

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 633.

² - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 633.

انتهاء مدة التعليق بقيد إسمه مع بقية الدائنين تحت طائلة سقوط حقه في التوزيع وفقا للفقرة الثانية من المادة السالفة حيث نصت: " يجوز لكل دائن بيده سند دين أن يتقدم خلال عشرة 10 ايام من تاريخ انتهاء أجل التعليق إلى أمانة ضبط لطلب قيده مع بقية الدائنين وإلا سقط حقه في الانضمام إلى القائمة المشار إليها في 794 أعلاه".

ثانيا: انعقاد جلسة التسوية الودية

التسوية الودية لتوزيع حصيلة التنفيذ هي إتفاق ذوي الشأن على توزيع هذه الحصيلة كما جاء في القائمة المؤقتة أو على توزيع آخر يتم الاتفاق عليه وقد أتاح المشرع الفرصة لهؤلاء الأشخاص للإلتقاء ومناقشة القائمة المؤقتة وبهذا يمكن تقادي الخلافات التي قد تحدث بينهم في حالة عدم التقاءهم¹.

وقد اختلف الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية للتسوية الودية فذهب جانب من الفقه إلى اعتبار التسوية عملا ولائيا فهي عقد بين أطرافها تخضع لما تخضع له العقود فهي كالتوزيع بالتراضي إلا أن التسوية الودية هي تراضي يتم أمام القضاء ولا يفعل القاضي سوى حث الأطراف على الاتفاق وإثبات اتفاقهم في محضر وإذا كان القاضي يصادق على هذا الاتفاق فإن قراره يصدر بهذا الشأن بموجب سلطته الوائية كما يصادق القاضي على اتفاق الخصوم في محضر الصلح الذي يتم أمام القضاء لكن الرأي الراجح في الفقه يذهب إلى أن قرار القاضي بالتسوية الودية يعتبر حكما قضائي بمعنى الكلمة، ذلك لأن التسوية الودية تتم بناء على دعوة ذوي الشأن وهي تتم ولو تخلف بعضهم أو كلهم ولا يلتزم القاضي بإقرار ما اتفق عليه ذوي الشأن وإنما الأمر يرجع إلى تقدره².

¹ - فايز عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 634-635.

² - نبيل اسماعيل عمر، أحمد هندي، أحمد خليل، مرجع سابق، ص 455.

وتتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز أمام رئيس المحكمة بعد استدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهمله التعجيل وفقا للفقرة الأولى من المادة 796 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ونلاحظ هذه الجلسة مقتصرة فقط على الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز دون حضور المدين وفي اعتقادنا أن هذا الأمر غير مقبول فحضور المدين أمر ضروري في التسوية وقد يؤدي حضوره إلى تقادي عدة اعتراضات أو حتى تقديم اعتراضات طالما أنه طرف في التنفيذ وإن كان دوره سلبيا فهذا لا يعني إهدار حقه في إبداء اعتراضات أو على الأقل ملاحظات فيما يخص القائمة، ونجد في القانون المصري أنه يتم استدعاء المدين لحضور جلسة التسوية وبالتالي حسنا ما فعل المشرع المصري لما سمح للمدين بحضور جلسة التسوية الودية، ومنه كان على المشرع الجزائري أن يسمح بذلك لأن حضور المدين قد يفيد القاضي في توضيح عدة أمور متعلقة بالتنفيذ¹.

وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكاليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل ثم يقرر قيد من تثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم تثبت صفته²، وهذا ما تضمنته الفقرة الثانية من المادة 796 السالفة الذكر، وما يمكن قوله بالنسبة لاختصاصات رئيس المحكمة الذي يتولى سير جلسة التسوية الودية، أن دوره شكلي تصديقي أي يقوم بالتحقق من صفة الدائنين وصحة التكاليف والتوكيلات وغيرها من الأمور الشكلية وفي تصورنا أنه كان من الأجدر أن يترك هذا الأمر لكاتب ضبط وأن تمنح سلطات أوسع لرئيس المحكمة مثل ما هو ممنوح لقاضي التنفيذ في مصر إذ يخول له القانون أن يقوم بتوزيع آخر أو تعيين خبير لتقدير أحاد ما بيع من

¹ - القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 603.

² - بريارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 368.

العقارات جملة وله أن يتخذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات وهذا ما تضمنته المادة 475 مرافعات بنصها " في الجلسة المحددة للتسوية يتناقش ذوي الشأن المشار إليهم في المادة السابقة في القائمة المؤقتة، ويأمر قاضي بإثبات ملاحظاتهم في المحضر، وللقاضي السلطة التامة في تحقيق صحة الإعلانات والتوكيلات وقبول التدخل من كل ذي شأن لم يعلن أو يصح إعلانها وضم توزيع إلى آخر أو تعيين خبراء لتقدير ثمن أحاد ما بيع من العقارات جملة وله فضلا عن ذلك اتخاذ أي تدبير يقتضيه حسن سير الإجراءات"¹.

أما بالنسبة لحضور الأطراف المعنية للجلسة المحددة فهناك فرضين:

-حضور الأطراف واتفاقهم على التسوية الودية

إذا حضر ذوي الشأن أثبت أمين الضبط حضورهم ويقتصر الحضور في هذه الجلسة على ذوي الشأن أو من يمثلهم قانونا فقط أي يكون الحضور في جلسة غير علنية فلا يسمح للجمهور بحضور الاجتماع ويبدأ رئيس المحكمة بعرض قائمة التوزيع على الحاضرين ويكن لكل ذي شأن الحق في تقديم بملاحظاته على هذه القائمة ويحاول رئيس الجلسة التوفيق بين الحاجزين وإيجاد حلول لنقاط الخلاف بينهم، وإذا تمكن القاضي من الحصول على موافقة جميع ذوي الشأن على قائمة التوزيع المؤقتة أو على أي توزيع آخر يتم الاتفاق عليه فإنه يثبت هذا الاتفاق على التسوية الودية ويوقعه هو وأمين الضبط، وذوي الشأن الحاضرون ويجب أن تتوافر في ذوي الشأن الموقعين على هذا الاتفاق الشروط الموضوعية لصحة التصرفات، وقد يحدث الاتفاق على بعض المسائل فقط ففي هذه الحالة يتم إثبات ما اتفق عليه ذوي الشأن ويتم اعتماد هذا الاتفاق على التسوية الجزئية ويعتبر اتفاقا صحيحا.

¹ - القروي بشير سرحان، مرجع سابق، ص 604 - طلعت محمد دويدارر، مرجع سابق، ص 551.

أيضا قد يتم الاتفاق بين بعض ذوي الشأن دون البعض الآخر يكون أيضا الاتفاق في هذه الحالة صحيحا، حيث أن ذلك يساعد على تجنب بعض المصروفات ويوفر بعض الوقت¹، وهذا وفقا للفقرة الثالثة من المادة 796 قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث نصت: " إذا حضر الأطراف وحصل الاتفاق على قائمة التوزيع المؤقتة بتسوية ودية أثبت الرئيس اتفاقهم في محضر يوقعه أمين الضبط والحاضرين، ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي".

2-التخلف عن حضور جلسة التسوية الودية :

هنا يجب التفريق بين حالتين:

أ-حالة تخلف جميع الدائنين:

إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية وأساس ذلك بأن غيابهم جميعا قرينة على الموافقة على ما جاء بالقائمة المؤقتة ومتنازلين ضمنيا عن مناقضة ما جاء بهذه القائمة وبالتالي لا يجوز لهم الطعن فيها.

ب-حالة تخلف أحد الأطراف:

إذا تغيب أحد الأطراف عن الحضور في جلسة التسوية الودية هذا لا يمنع من إجراء التسوية الودية بل يجوز توظيف حصيلة التنفيذ على الدائنين الحاضرين بشرط عدم المساس بما أثبت للدائن المتخلف في القائمة المؤقتة وحفظ حقوقه، ولا يجوز للدائن المتخلف تقديم أي طعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس لأن المشرع اعتبر أن من يتغيب عن الحضور من ذوي الشأن يعتبر موافقا ضمنيا على ما جاء بالقائمة المؤقتة

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 636-637.

وموافقا على ما جاء بها بخصوص نصيبه في التوزيع ، ونتيجة لذلك لا يجوز المساس بحق الدائن المتخلف عن الحضور كما أثبتته القائمة المؤقتة¹، وقد نصت على هذه الحالات الفقرة الرابعة من المادة 796 السالفة الذكر بقولها: إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية، أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح بذلك نهائية" وكذلك المادة 797 من نفس القانون بقولها إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية يجوز توزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين، مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمناء الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حاضر حسب القائمة مع حفظ حق الدائن المتخلف.

ثالثا: حالة الاعتراض على التسوية الودية

الاعتراض هو المناقضة التي يثيرها أحد ذوي الشأن على ما أثبتته رئيس المحكمة في القائمة المؤقتة ويمكن أن يكون محلا للإعتراض استبعاد دين من القائمة أو إدراجه فيها أو مقداره أو درجته، ويمكن القول أن الاعتراض يتعلق بالمناقضات التي يبديها ذوي الشأن على عمل رئيس المحكمة بالنسبة لما أثبتته في القائمة المؤقتة وما يخرج عن هذا الإطار لا يعد من قبيل الاعتراضات فمثلا الادعاء بأن الدين المدرج بالقائمة قد انقضى لأي سبب من الأسباب سواء حدث الانقضاء قبل إعداد القائمة أو بعدها إذ أن قاضي التنفيذ لا يمكنه معرفة هذا الانقضاء من ملف التنفيذ وكذلك الاعتراض المتعلق بحصيلة التنفيذ كما لو تعلق بالمبلغ المودع وأنه أقل من الثمن.

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 636-637.

ويثبت الحق في الاعتراض لكل دائن طرف في خصومة التنفيذ فيستطيع كل دائن طرف في الخصومة الاعتراض على ما ورد بالقائمة بخصوص مقدار الدين أو مرتبته أما حق المدين لا يثبت في الاعتراض لأن المشرع لم يستدعه إلى حضور جلسة التسوية الودية وكانت الجلسة مقتصرة على الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز.

فالاعتراضات تبتدئ من ذوو الشأن الذين حضروا الجلسة المحددة للتسوية الودية لتوزيع حصيلة التنفيذ، وليس لمن لم يحضر الجلسة المحددة للتسوية الودية الحق في إبداء أي اعتراض على القائمة المؤقتة التي أعلن بها وبهذا يعد تنازلاً منه عن حق الاعتراض في القائمة¹.

ويجب أن يحصل الاعتراض في الجلسة المحددة للتسوية الودية ولا يجوز إبداء الاعتراض من بعد هذه الجلسة لأن الحق في الاعتراض يسقط بفوات الجلسة المحددة للتسوية الودية².

فالاعتراض أثناء جلسة التسوية الودية هي إذن الوسيلة الوحيدة للاعتراض على توزيع حصيلة التنفيذ فليس لمن حضر الجلسة وقدم اعتراض في القائمة أن يبدي اعتراض جديد غير الذي أبداه أمام رئيس المحكمة في جلسة التسوية.

كما لا يجوز للشخص الذي حضر الجلسة ولم يبدي أي اعتراض أن يبدي اعتراضات جديدة فلا يجوز تقديم أي اعتراض على القائمة بعد الجلسة المحددة لنظر التسوية الودية وأي اعتراض يقدم بعد هذه الجلسة المحددة يقضي فيه رئيس المحكمة بعدم القبول من تلقاء نفسه³.

¹ - فايز أحمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 640-641.

² - حمدي باشا، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 348.

- طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 552.

³ - فايز أحمد عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 642.

ففي حالة إعتراض أحد الدائنين على قائمة التوزيع المؤقتة يأمر الرئيس بتثبيت الاعتراض في محضر ويفصل فيه بأمر خلال ثمانية أيام وفقا للفقرة الأولى من المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولأن المنازعة التي يثيرها الاعتراض تتطلب تدخلا من القاضي للفصل فيها يجعل الموقف مختلفا عن حالة الأطراف على التسوية الودية بحيث يقتصر دور الرئيس على إثبات اتفاقهم في محضر يوقعه وأمين الضبط والحاضرون ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.

وبما أن الأمر يتعلق بمنازعة من جهة ودفاعا لأي مناورة من المعارض لإطالة أمد التوزيع فقد حصن المشرع موقف الطرف المعارض بجواز الطعن بالاستئناف في الأمر الصادر عن الاعتراض شريطة أن يزيد المبلغ المتنازع عليه مائتي ألف دينار (200.000 دج).

ويجب استئناف الأمر الصادر عن الاعتراض خلال عشرة (10 أيام) من صدوره، ويرفع الاستئناف أمام رئيس المجلس القضائي ويفصل في أقرب الآجال وهو لا يخضع للتمثيل الوجوبي بمحام على غرار استئناف الأوامر على العرائض حسب المادة 4/412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كما أن الاستئناف ليس له أثر موقوف، ولا يتمتع الرئيس من تسليم أوامر توزيع المبالغ المالية إلى مستحقيها من الدائنين وهذا طبقا لأحكام الفقرة الثانية والثالثة والأخيرة من المادة 798 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

وبما أن أموال المفلس كلها تدخل ضمن التفلسة من تاريخ صدور حكم التوقف عن الدفع، فإنه في حالة الحجز على أموال المفلس التي وقعت قبل صدور حكم شهر الإفلاس، فإن هذا الحكم لا يوقف تنفيذ المبالغ المتحصلة من التنفيذ، حتى ولو قرر في هذا الحكم

¹ - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 369-370.

- ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50.

تاريخ التوقف عن الدفع سابق على إجراءات الحجز وفقا لنص المادة 799 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الرابع: ترتيب الدائنين أثناء توزيع حصيلة التنفيذ

إذا كانت القاعدة العامة تقضي بمساواة جميع الدائنين في الضمان العام فهذا لا يعني مساواتهم في ترتيب استحقاقهم لاسيما أثناء توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إذ هناك من الحقوق التي يتطلب تقديمها عن الديون العادية إما بموجب القانون بوصفه النص العام أو تطبيقا للنصوص الخاصة.

أولا: جميع الدائنين متساوون في الضمان العام

فالدائنين العاديين لمدين واحد لهم حقوق متساوية على جميع الأموال الموجودة في ذمة مدينهم أيا كان تاريخ نشوء حقهم وأيا كان تاريخ اكتساب هذه الأموال بالنتيجة لذلك فالأسبقية في الحجز لا تعطي صاحبها أي امتياز فالحجز على أموال المدين يتم من قبل الدائنين عند تعددهم بتواريخ متتابعة فالدائن السابق لا يمكن أن يدعي أي أفضلية على الدائن الأخر ويستند هذا المبدأ على أساس أن جميع الدائنين متساوون في نظر القانون ولا يتقدم أحدهم على غيره بمجرد مبادرته بإيقاع الحجز، يضاف إلى ذلك فإن هناك قاعدة مقتضاها أنه بإيقاع الحجز لا يخرج المال المحجوز عن ملك المحجوز عليه وإنه عند بيع هذا المال فإن ثمنه يحل محله، ويظل على ملك المدين المحجوز عليه، فالحجز يهدف إلى تأمين حقوق الحاجزين عن طريق منع المدين من التصرف بماله المحجوز عليه وليس منحه حق امتياز يتقدم فيه على الحاجز المتأخر².

¹ - حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص 349

² - مفلح عواد القضاة، مرجع سابق، ص 253.

ويترتب على هذه المساواة أنه إذا كانت قيمة أموال المدين غير كافية للوفاء بجميع ديون الدائنين كاملة ينبغي أن تقسم بينهم قسمة المحاصة ويراد بالتقسيم بالمحاصة تقسيم الثمن بين الدائنين قسمة غرماء أي بطريقة التوزيع النسب ونسبة مقدار كل دين، حيث يأخذ كل دائن نصيبه بدون أولوية لدائن آخر، وكل دائن يشترك في تحمل خسارة الدين والمحاصة هنا من الحصة أي حصة الدائن تحمل خسارة قسم من الدين.

ولا يطبق التقسيم بالمحاصة إلا في حالة عدم وجود دائنين لهم أفضلية وبالتالي فتطبيق التقسيم بالمحاصة يفترض وجود عدة دائنين بنفس المرتبة ولم تكف حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم فتستوفي أولاً النفقات التنفيذية ويقسم الباقي قسمة غرماء¹.

ثانياً: تقديم حقوق الامتياز وقت توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ

كما ذكرنا سابقاً أن القاعدة بشأن توزيع المبالغ المراد توزيعها على الدائنين تقضي بتساوي جميع الدائنين في استيفاء ديونهم من هذه المبالغ إلى أنه إذا كانت بعض هذه الديون عادية وبعضها الآخر ممتاز أو كانت كلها ممتازة ولكنها بمرتببات مختلفة فإنه يتقدم أصحاب الديون الممتازة على أصحاب الديون العادية في الحالة الأولى ويتقدم أصحاب الديون الممتازة من ذوي المرتبة المتقدمة على أصحاب الديون الممتازة من ذوي المرتبة المتأخرة في الحالة الثانية عند استيفاء ديونهم.

فحق الامتياز هو وصف يتعلق بالدين يخول للدائن حق الأولوية والتقدم في استيفاء حقه من أموال مدينه قبل غيره من الدائنين، ولا تمنح صفة الامتياز للدين إلا بمقتضى نص قانوني².

¹ - ملزي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 50.

² - صلاح الدين شوشاري، مرجع سابق، ص 272.

ونظرا لتعدد حقوق الامتياز سواء بموجب أحكام قانون المدني ب مادته 990 أو النصوص الخاصة يكون الترتيب وقت توزيع حصيلة التنفيذ بالنسبة لأهم حقوق الامتياز على النحو الآتي:

1-المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها لها امتياز على ثمن هذه الأموال وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت المصاريف في مصلحتهم وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع .

2-الأجور وفقا للمادة 89 من القانون رقم 90-11 المتعلق بعلاقات العمل.

3-المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن وهو ما أكدته القرار¹ الصادر عن الغرفة الثانية بحق امتياز الخريضة العامة في مادة التحصيل وفق الأفضلية في استيفاء ديونها من المكلفين بالضريبة متى أثبتت إدارة الضرائب أنها دائنة للمحجوز عليه.

4-المبالغ المستحقة لهيئات الضمان الاجتماعي على منقولات وعقارات المدين عملا بالمادة 67 من القانون رقم 08-08².

5-الامتياز المقرر لفائدة المؤسسات المالية على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب ضمنا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها

¹- قرار صادر عن الغرفة الثانية لمجلس الدولة يحمل رقم 1763 مؤرخ في 2001/07/30 يقضي بتمتع إدارة الضرائب .

²- القانون رقم 08-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي.

كضمانة وإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان

أي تعهد تجاهها لكفالة أو تكفل عملا بالمادة 121 من الأمر رقم 03-11¹.

6-المبالغ المستحقة عما تم توريده للمدين ولمن يعوله من مآكل وملبس في الأشهر السنة الأخيرة.

7-النفقة المستحقة في ذمة المدين لأقاربه عن الأشهر الستة الأخيرة.

8-المبالغ التي صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من ترميم يكون لها امتياز .

9-المبالغ المترتبة على البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد المقاومة

للحشرات والمبالغ المترتبة على أعمال الزراعة والحصاد يكون لها امتياز على

المحصول الذي صرفت في إنتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة، وتستوفي هذه

المبالغ من ثمن المحصول مباشرة بعد الحقوق المتقدمة الذكر، وكذلك يكون

للمبالغ المستحقة في مقابل آلات الزراعة حق امتياز في نفس المرتبة على هذه

الآلات.

10- أجر المباني والأراضي الزراعية لسنتين أو لكامل مدة الإيجار إن قلت عن

ذلك وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار امتياز على ما يكون موجودا

بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول

زراعي².

ونستخلص أنه إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية لتسديد الديون بكاملها وكانت

بعض الديون عادية وبعضها الآخر ممتازا أو كانت جميعها ممتازة ولكن بدرجات

مختلفة فتوزع على الدائنين وفق الترتيب الآتي:

¹ - الامر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتضمن قانون النقد والقرض.

² - بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 373-374.

1- أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم في الامتياز

2- إذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة بالامتياز وكانت الأموال الموجودة غير كافية لتسديد هذه الديون بكاملها تقسم بينهم قسمة غرماء.

3- إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة يقسم ما زاد منها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء¹.

وما تعرضنا له من خلال هذا الفصل أنه إذا حل يوم جلسة البيع جرى هذا الأخير بالمزاد العلني بعد طلبذوي الشأن تحديد الجلسة والإعلان عنها وتبين لنا أنه يمكن أن يتم البيع في الجلسة المحددة أو في جلسات موائية بعد تأجيل الجلسة الأولى إذا كانت هناك أسباب جدية للتأجيل وتم البيع برسو المزاد على شخص معين بذاته يقدم أكبر عرض ويكون آخر المزايدين وبهذا يلتزم بدفع الثمن في الأجل المقرر وإذا امتنع عن الدفع أعيد بيع العقار على ذمته كما يمكن إعادة بيعه أيضا إذا تقدم شخص بطلب بإعادة البيع لزيادة عرض يزيد عن العرض الذي رسا به المزاد وذلك لرفع ثمن بيع العقار وتبين لنا أن حكم رسو المزاد بأنه خاتمة لسلسة من الإجراءات القانونية، غير أنه إذا كان التنفيذ الجبري وارد على عقار غير مملوك للمدين يمكن لمالكه أن يطالب استرجاعه برفع دعوى استحقاق العقار المحجوز ضد كل من تعرض له في ملكيته كما توصلنا إلى أن الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري هي تمكين الدائن من استيفاء حقه من العقار المحجوز لذا قمنا بدراسة كيفية توزيع حصيلة بيع العقار المحجوز على الدائنين.

وخلاصة ما تناولناه من خلال الفصل أنه إذا حل يوم جلسة البيع جرى هذا الأخير بالمزاد العلني بعد طلبه من ذوي الشأن بتحديد الجلسة والإعلان عنها وتبين لنا أنه يتم البيع في الجلسة المحددة أو في جلسات موائية بعد تأجيل الجلسة الأولى إذا كانت هناك أسباب جدية

¹ - صلاح الدين شوشاري، مرجع سابق، ص 281-282.

للتأجيل ويتم البيع برسو المزاد على شخص معين بذاته يقدم أعلى عرض وآخره وبهذا يلتزم بدفع الثمن في الأجل المقرر وإذا إمتنع عن الدفع أعيد بيع العقار على ذمته كما يمكن إعادة بيعه أيضا إذا تقدم شخص بزيادة عرض يزيد عن العرض الذي رسا به المزاد وذلك لرفع ثمن بيع العقار وتسنى لنا أن حكم رسو المزاد بأنه خاتمة لسلسلة من الإجراءات القانونية فهو يمثل الغاية التي يصبو إليها الحاجزون وكل من يعد طرفا في الإجراءات وأصحاب المصلحة في شراء العقار واتضح لنا أنه إذا كان التنفيذ الجبري وارد على عقار غير مملوك للمدين يمكن لمالكه أن يطالب استرجاعه برفع دعوى الإستحقاق ضد كل من تعرض له في ملكيته كما توصلنا أن الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري هي تمكين الدائن من إستيفاء حقه من العقار المحجوز لذا قمنا بدراسة توزيع حصيلة بيع العقار المحجوز .

الخاتمة

إن الغاية الأساسية من إجراءات حجز العقاري هي تحقيق الغرض الذي وجدت من أجله وهو استيفاء الدائن لحقوقه مع حماية أطراف الحجز، ويكون التنفيذ الجبري على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية في حالة عدم وجود منقولات أو عدم كفايتها باستثناء حالة الدائنين الممتازين.

والمشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أحاط العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي إتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستفاء الدائن المنفذ لدينه من ثمن بيع هذا العقار فالهدف من هذه الحماية الخاصة للعقار و/أو الحقوق العينية العقارية لما لها من أهمية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي مجتمع سواء من حيث قيمتها المالية أو من حيث قيمتها المعنوية.

ولقد رسم قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل وبذلك سد الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الملغى.

والحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية لا يشملها كلها، فيستثنى منها تلك التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة ويستثنى كذلك العقار الموقوف والملكية العقارية الخاصة المقرونة بشرط المانع للتصرف.

وقد وفر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية أكبر للدائن لإستيفاء دينه وذلك باستحداثه مجموعة من النصوص وعلى الخصوص، فقد نص على إمكانية الحجز ليس فقط على العقار وإنما أيضا على الحقوق العينية العقارية، ولكن هذه الحقوق العقارية تبقى بعيدة عن الحجز إذا كانت مستقلة عن العقار التابعة له لأن استقلالها عنه يعدم فائدتها والغاية

من وجودها اللهم باستثناء حق الانتفاع وحق التصرف، أما حق الارتفاق والحقوق العينية العقارية التبعية فما هي إلا أعباء تقع على العقار لا يتصور الحجز عليها.

كذلك نص هذا القانون على الحجز ليس فقط على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية المشهورة وإنما أضاف إمكانية الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية غير المشهورة إذا كانت لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ.

وبالنسبة لإجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة فهي شبيهة إلى حد بعيد بتلك المطبقة على العقار المشهر باستثناء قيد أمر الحجز والوثائق المطلوبة لاستصدار أمر الحجز والوثائق المرفقة بقائمة شروط البيع.

فقانون الإجراءات المدنية والإدارية في موضوع الحجز على العقار والحقوق العينية العقارية سواء المشهورة أو غير المشهورة بسط ووضح الإجراءات في كثير من المسائل التي كانت محل جدل من أجل تفادي قدر الإمكان إشكالات التنفيذ التي تطرأ أثناء الحجز العقاري.

والهدف من وجود تشريع نصوص قانونية إجرائية تحكم وتنظم إجراءات الحجز على العقار المشهر أو غير المشهر هو حماية الدائنين وذلك بسن بعض القواعد الإجرائية وتوفير بعض الآجال التي منحها لهم القانون من أجل تمكينهم من استدراك الموقف وذلك بإتاحة فرصة كافية لهم للوفاء بالدين حتى لاتباع عقاراتهم المحجوزة بثمن بخس هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن القانون قد اهتم بتوفير بعض الضمانات للدائنين وذلك بغية استيفاء حقوقهم وديونهم كاملة من ثمن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني بأعلى ثمن ممكن.

ولكن بالرغم من إيجابيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الثغرات التي كانت موجودة في قانون الإجراءات المدنية الملغى إلى أنه لم يحل دون بقاء مجموعة من مسائل موضوع جدل من الناحية العملية، وهذا ما أوجب علينا الرجوع إلى أكثر من قانون لمعرفة الحل الخاص بكل إجراء من إجراءات الحجز العقاري لذا يتطلب من وجهة نظرنا صياغة

قانون خاص بالتنفيذ الجبري يتضمن كل النصوص المتعلقة بالإجراءات جامع للأحكام التي لم يذكرها القانون الجديد، فإجراءات التنفيذ ليست بإجراءات تقاضي إنما تجسيد لما قضي به أو لما يقضي به أو حاصل اتفاق، وبالتالي فإن الأحكام المتعلقة بالتنفيذ يمكنها الاستقلال عن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فنظرا لحجم الأحكام المتعلقة بالتنفيذ وبقاء الكثير منها ضمن نصوص مبعثرة يكون من الأفضل أن يستغرقها قانون خاص يسهل على المتعاملين والمعنيين معرفة المقرر حول التنفيذ بكافة صورته وطرقه.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

أولاً: الكتب العامة:

1. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، 1955.
2. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
3. حميد بن شني، مدخل للقانون، القاعدة القانونية، نظرية الحق، الطبعة الرابعة، 2014-2015.
4. سليمان بارش، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، الجزء الثاني، طرق التنفيذ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2006.
5. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثامنة، 2013.
6. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر والأخير في التأمينات الشخصية والعينية، 1970.
7. عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، الجزء الثاني، برتي للنشر، الجزائر، 2009.
8. مجيد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2014.
9. محمد إبراهيمي، الوجيز في الإجراءات المدنية الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، الطبعة الثالثة، 2006.
10. محمد حسنين منصور، نظرية الحق، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة 1998.

11. مصطفى أحمد عمران الدراجي، الحقوق المتعلقة بالذمة المالية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008.

12. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية والشخصية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.

ثانياً: الكتب المتخصصة:

1. أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية الطبعة العاشرة، 1991.

2. أحمد خليل، قانون التنفيذ الجبري، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998.

3. أحمد خليل، التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية، فرع أول بناية شارع القنطاري مقابل السفارة الهندية، طبعة 2006.

4. أحمد خليل، النظام القانوني لتعدد الحجوز، دون طبعة، دون تاريخ.

5. أحمد مليجي، التنفيذ وفقا لنصوص قانون المرتفعات معلقا عليها بآراء الفقه وأحكام النقض، دون طبعة، دون تاريخ.

6. أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، الطبعة 2007.

7. أمينة تمر، أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 1971.

8. الأنصاري حسن النيداني، الأعمال الولائية في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر والتوزيع، الإسكندرية 2009.

9. الأنصاري حسن النيداني، التنفيذ المباشر للسندات التنفيذية، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2009.

10. أنور طلبة، التنفيذ الجبري ومنازعاته الموضوعية والوقائية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، الطبعة 1996.

11. بدوي حنا، مجموعة قضايا التنفيذ، الجزء الخامس، منشورات زين الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006.
12. بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، باش جراح الجزائر، الطبعة الثانية، 2013.
13. حلمي مجيد محمد الحمدي، مذكرات في التنفيذ الجبري، الجامعة المفتوحة، الجماهيرية العربية الليبية الشعبية الاشتراكية العظمى، الطبعة الثانية، 1997.
14. حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، منشورات الحلبي الحقوقية الجديدة للنشر، الإسكندرية، الطبعة الثانية، 2003.
15. حمدي باشاعمر، طرق التنفيذ وفق القانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
16. صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، 2009.
17. طاهري حسين، الإجراءات المدنية والإدارية الموجزة، الجزء الأول، الخلدونية، 1433، 2012.
18. طلعت محمد دويدار، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف الإسكندرية، دون طبعة، دون تاريخ.
19. عباس العبودي، شرح أحكام قانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الأولى، الإصدار الثاني، 2007.
20. عبد الباسط جمعي، د.أمال الفزائري، التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، دون طبعة.

21. عبد الحميد الشواربي، الأحكام، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.
22. عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة ثالثة، موفم للنشر، الجزائر، 2012.
23. عبد العزيز خليل إبراهيم بديوي، قواعد وإجراءات التنفيذ الجبري والتحفظ، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، 1984.
24. العربي شحط عبد القادر، أنبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2007.
25. عز الدين الديناصوري، أ. حامد عكاز، القضاء المستعجل وقضاء التنفيذ في ضوء الفقه والقضاء، الطبعة السادسة، 1998.
26. على هادي العبيدي، قواعد التنفيذ الجبري في سلطنة عمان، المكتب الجامعي الحديث، 2009.
27. علي أبوعطية هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار المطبوعات الجماعية، الإسكندرية، الطبعة 2008.
28. عمارة باغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة لدراسة طرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع.
29. فتحي والي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، مكتبة القاهرة الحديثة، دون طبعة، دون تاريخ.
30. فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة.
31. محمد حسنين طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006.

32. محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 1990.
33. محمود محمد الهاشم، قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات، دار الفكر العربي، دون طبعة، دون تاريخ.
34. مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2008.
35. مفلح عواد القضاة، أصول التنفيذ الجبري وفقا لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الطبعة الثانية، 2010.
36. نبيل إسماعيل عمر، أحمد هندي، أ.د أحمد خليل، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2004.
37. نبيل إسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، الطبعة 2001.
38. نزية نعيم شلالا، الحجز التنفيذي، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2000.
39. نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، الطبعة الأولى 1435، 2014.

ثالثا: المحاضرات:

1. ملزي عبد الرحمان، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت على طلبة السنة الرابعة، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2012-2013.

رابعا: الدوريات:

1. المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزء الأول، سنة 2003.
2. المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 1997.
3. المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد الأول، سنة 1997.

4. مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني سنة 2002.

خامسا: الرسائل:

1. القروي بشير سرحان، أطروحة دكتوراه، طرق التنفيذ في التشريع الجزائري والتشريع المقارن، كلية الحقوق، الجزائر، 2014.
2. حمة مرامرية، أطروحة دكتوراه، الحجز التنفيذي، كلية الحقوق باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية، 2008-2009.
3. القروي بشير سرحان، إجراءات الحجز في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون.
4. بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، السنة الجامعية، 2007-2008.
5. بلقاسم سلماني، الحجز التنفيذي على العقارات وفق لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، السنة الجامعية 2012-2013.
6. شرابي دليلة، دعوى الاستحقاق، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، الجزائر 2003-2004.
7. شعبان نعيمة، محاولة دراسة طرق التنفيذ الجبري من خلال التنفيذ بالحجز على المال طبقا لقانون الإجراءات المدنية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الدراسية 2000-2001.
8. عيسى زرقاط، إجراءات التنفيذ على العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، السنة الجامعية 2002-2003.

9. فردي كريمة، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، جامعة الإخوة منتوري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.

سادسا: التشريعات:

1/ الأوامر:

1. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.
2. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن التقنين المدني.
4. الأمر رقم 92-25 المؤرخ في 16 ديسمبر 1992 المتضمن قانون المالية لسنة 1992.
5. الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتضمن قانون النقد والقرض.

2/ القوانين:

1. القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتخبين الفلاحين وواجباتهم.
2. القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002 يعدل ويتم القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم.
3. القانون رقم 08-08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي.

4. القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يعدل وينمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

المقالات:

1. الغوثي بن ملحة، الحجز العقاري، المجلة القضائية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
2. زروقي ليلي، مستشارة بوزارة العدل، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1997.
3. شريف محمد رئيس الغرفة الوطنية للمحضرين، نشرة القضاة، العدد 64، الجزء الثاني.
4. غنيمة لطلو، إثبات صفة الوارث، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، عدد خاص، الجزء الثالث، قسم الوثائق، 2010.
5. يونس حداد نادية، مجلة قضائية، العدد 01، سنة 1997.

المراجع باللغة الفرنسية:

1. Affred jauffret،manuel de procédure civil et voies d'exécution، 13 édition ،libraire général de droit et de jurisprudence، paris 1980، p202 .
2. Cécil robin، procédures civiles d'exécution، dyna'sup، paris، p104 .
3. Gérard couchez ، voies d'exécution، armand colin، paris، 7 édition، 2003، p203 .
4. Serge guinchard et tony moussa، droit et pratique des voies d'exécution، dlloz، paris، 2000، p1022 .

فهرس الموضوعات

- 03.....مقدمة
- 09.....الفصل الأول: وضع العقار تحت يد القضاء
- 11.....المبحث الأول: الإجراءات الأولية للحجز العقاري
- 12.....المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقارات المشهورة
- 13.....الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات المشهورة
- 13.....أولاً: الشروط المتعلقة بالمال المحجوز
- 23.....ثانياً: الشروط المتعلقة بالحجز
- 27.....ثالثاً: الشروط المتعلقة بالمحجوز عليه
- 29.....الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات المشهورة
- 29.....أولاً: استصدار أمر الحجز
- 37.....ثانياً: التبليغ الرسمي لأمر الحجز
- 44.....ثالثاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية
- 49.....الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الحجز
- 50.....أولاً: عدم نفاذ التصرف في العقار المحجوز
- 53.....ثانياً: تقييد سلطة المحجوز عليه في استعمال العقار و استغلاله
- 55.....ثالثاً: إلحاق الثمار و الإيرادات بالعقار المحجوز

- 57.....المطلب الثاني: إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة.
- 58.....الفرع الأول: شروط الحجز على العقارات غير المشهورة
- 59.....أولاً: العقود العرفية ثابتة التاريخ.
- 61.....ثانياً: المقررات الإدارية
- 64.....الفرع الثاني: إجراءات توقيع الحجز على العقارات غير المشهورة.
- 64.....أولاً: استصدار أمر الحجز.
- 65.....ثانياً: تبليغ أمر الحجز
- 66.....ثالثاً: قيد أمر الحجر
- 67.....الفرع الثالث: مقارنة بين الحجز على العقارات المشهورة و غير المشهورة.
- 67.....أولاً: أوجه التشابه مع الحجز على العقارات المشهورة و غير المشهورة.
- 68.....ثانياً: أوجه الاختلاف مع الحجز على العقارات المشهورة.
- 69.....المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع.
- 70.....المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع.
- 70.....الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع.
- 77.....الفرع الثاني: إيداع قائمة شروط البيع
- 79.....الفرع الثالث: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.
- 82.....المطلب الثاني: عوارض البيع.

83.....	الفرع الأول: الاعتراض على قائمة شروط البيع.
90.....	الفرع الثاني: الاعتراضات بطلبات أخرى.
90.....	أولاً: وقف البيع.
92.....	ثانياً: تأجيل البيع.
92.....	ثالثاً: وقف الإجراءات لرفع دعوى فسخ البيع على المدين.
94.....	الفصل الثاني: بيع العقار المحجوز.
95.....	المبحث الأول: إجراءات بيع العقار المحجوز.
95.....	المطلب الأول: البيع بالمزاد العلني.
96.....	الفرع الأول: الإجراءات السابقة على جلسة المزايدة.
96.....	أولاً: تحديد جلسة البيع.
98.....	ثانياً: الإعلان عن البيع.
102.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بجلسة المزايدة.
102.....	أولاً: الإجراءات التي يلزم اتخاذها قبل افتتاح جلسة المزايدة.
106.....	ثانياً: إجراءات جلسة المزايدة.
111.....	ثالثاً: رسو المزاد.
112.....	الفرع الثالث: إعادة البيع بالمزاد العلني.
112.....	أولاً: إعادة البيع على ذمة الراسي عليه المزاد.

114.....	ثانيا: إعادة البيع لزيادة السدس
119.....	المطلب الثاني: حكم رسو المزاد
120.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد
120.....	أولا: التكيف القانوني لحكم رسو المزاد
122.....	ثانيا: شكل حكم رسو المزاد العلني و بياناته
124.....	ثالثا: تنفيذ حكم رسو المزاد
125.....	رابعا: شهر حكم رسو المزاد بالمزاد العلني
127.....	خامسا: الطعن في حكم رسو المزاد
129.....	الفرع الثاني: الآثار القانونية لحكم رسو المزاد
130.....	أولا: انتقال الملكية
132.....	ثانيا: تطهير العقار
136.....	ثالثا: حقوق و التزامات مشتري العقار
140.....	المبحث الثاني: أهم منازعات التنفيذ على العقار و توزيع حصيلته
141.....	المطلب الأول: دعوى الاستحقاق الفرعية
142.....	الفرع الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق و شروطها
142.....	أولا: مفهوم دعوى الاستحقاق
144.....	ثانيا: شروط رفع دعوى الاستحقاق

- 146.....الفرع الثاني: أطراف دعوى الاستحقاق
- 146.....أولاً: المدعي في دعوى الاستحقاق
- 148.....ثانياً: المدعي عليه في دعوى الاستحقاق
- 150.....الفرع الثالث: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق و الآثار المترتبة عنها
- 150.....أولاً: إجراءات رفع دعوى الاستحقاق
- 154.....ثانياً: الآثار المترتبة على رفع دعوى الاستحقاق
- 157.....المطلب الثاني: توزيع حصيلة بيع العقار بالمزاد العلني
- 160.....الفرع الأول: التوزيع المباشر لحصيلة التنفيذ
- 160.....أولاً: حالة وجود دائن واحد
- 161.....ثانياً: حالة تعدد الدائنين
- 162.....الفرع الثاني: إيداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ
- 163.....أولاً: تعدد الدائنين مع عدم كتابة المبالغ المتحصل عليها
- 164.....ثانياً: تعدد الحجوز على عقارات نفس المدين
- 165.....الفرع الثالث: إجراءات توزيع المبالغ المتحصل عليها من التنفيذ
- 165.....أولاً: إعداد القائمة المؤقتة
- 167.....ثانياً: إنعقاد جلسة التسوية الودية
- 171.....ثالثاً: حالة الاعتراض على التسوية الودية

174.....	الفرع الرابع: ترتيب الدائنين أثناء توزيع حصيلة التنفيذ.
174.....	أولاً: جميع الدائنين متساوون في الضمان العام.
175.....	ثانياً: تقديم حقوق الامتياز وقت توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.
180.....	الخاتمة.
183.....	قائمة المراجع.
191.....	فهرس الموضوعات .