



الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة

مذكرة لنيل شهادة ماستر - تخصص قانون خاص -

* تحت إشراف :

* د / أ عبد السلام نور الدين

* من إعداد الطلبة :

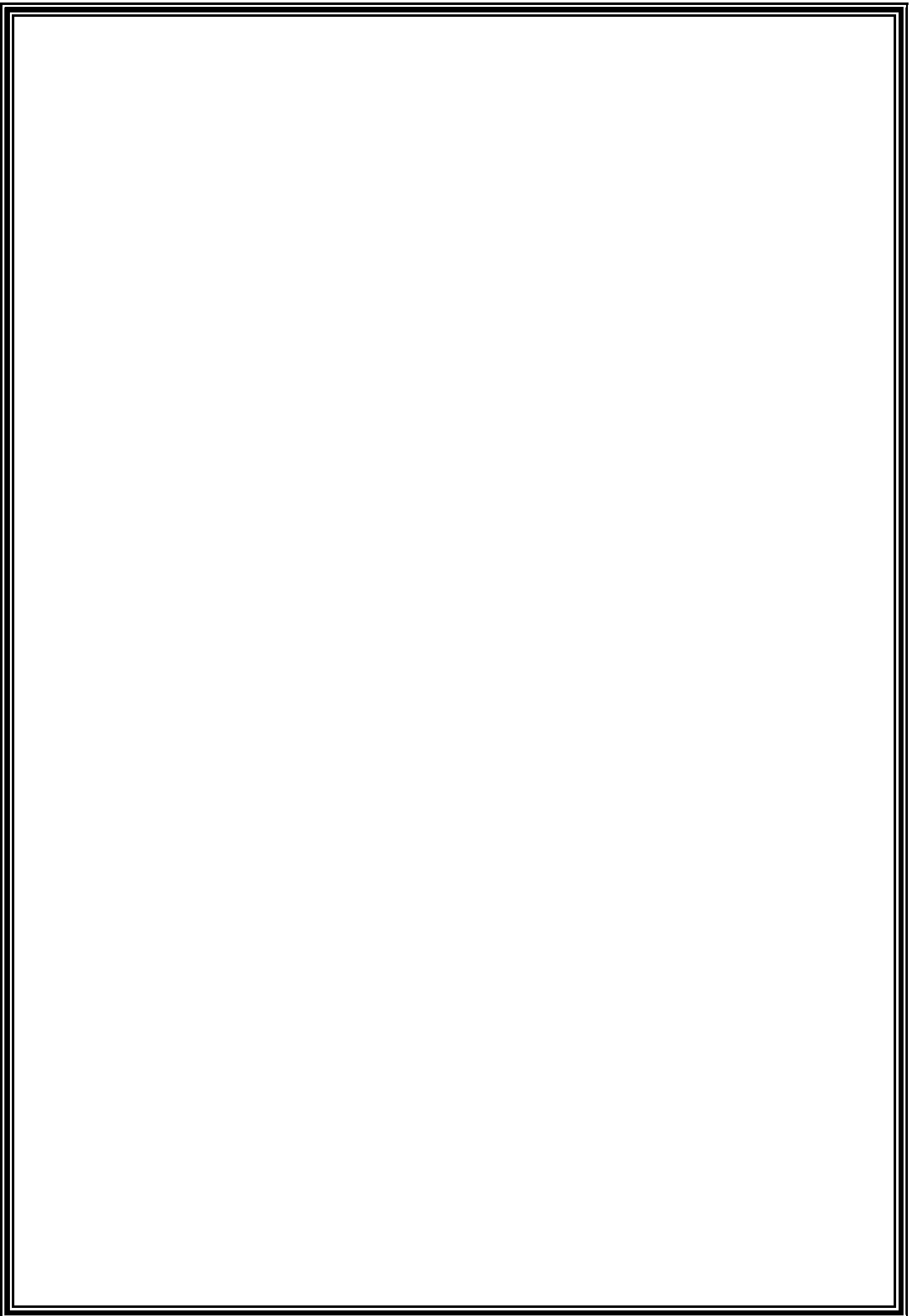
* بن مداح نور الدين

* سيدي يعقوب حفيظة

أعضاء لجنة المناقشة

الجامعة	الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
عين تموشنت	الرئيس	أستاذة محاضرة قسم أ	د. صنف عبد الله شكري
عين تموشنت	المشرف و المقرر	أستاذة محاضرة قسم أ	د. عبد السلام نور الدين
عين تموشنت	المناقش	أستاذ محاضرة قسم أ	د. بدير يحي
عين تموشنت	المناقش	أستاذ محاضرة قسم ب	د. بن عزة محمد حمزة

السنة الجامعية 2023-2024



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والعرفان:

نحمد الله و نشكره على كل النعم
والصلاة والسلام على خير خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم وعلى آله وصحبه،
ومن اتبع سنته إلى يوم الدين.
بداية نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا بنعم لا تعد ولا تحصى وأكرمنا بإتمام
هذه المذكرة وانطلاقاً من قوله سبحانه وتعالى: **(لئن شكرتم لأزيدنكم)** (سورة إبراهيم الآية 6)
كما نتقدم بالشكر والامتنان العظيم لكل من ساهم في إنجاز
هذا العمل ، و نخص بالشكر والتقدير مشرفنا وأستاذنا
الفاضل: **عبد السلام نور الدين** متعه الله بالصحة والعافية.
الذي ساعدنا على إنجاز هذه المذكرة .
كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل الاساتذة اعضاء لجنة المناقشة على مساهمتهم في النجاح مناقشة
هذا البحث
والي كل عمال و أساتذة جامعة عين تموشنت دون استثناء
وفقههم الله لكل خير.

إهداء

إلى الوالدين العزيزين رحمهما الله .
إلى من ساعدتني وشاركتني جهد وعناء هذا العمل.
(زوجتي الغالية حفظها الله ورعاها)
إلى قرة العين ومنبع الحياة أبنائي الأعمام.
(عبد النور و مريم حفظهما الله ورعاهما)
إلى كل عائلتي و عائلة زوجتي .
إلى كل من وقف بجانبي دعما ومساعدة

إهداء

الحمد لله على لذة الإنجاز و الحمد لله عند البدء والختام

(وأخر دعواتهم أن الحمد لله رب العالمين)

فاللهم لك الحمد قبل الرضى ولك الحمد إذا رضيت، ولك الحمد بعد الرضا

.....لأنك وفقنتني على إتمام هذا النجاح وتحقيق حلمي، وبكل حب أهدي ثمرة نجاحي وتخرجني

إلى، من جعل الله الجنة تحت أقدامها واحتضنتني قلبها قبل يديها،

وسهلت الشدائد بدعائها، من دعمتني أمي

إلى من دعمني بلا حدود وأعطاني بدون مقابل إلى فخري وملأني بعد الله أبي

إلى خالد الذكرى ، و الذي وافته المنية و كان خير مثال لرب أسرة و الذي لم يتهاون يوم

في توفير سبيل الخير و السعادة لي و ساهم في تربيتي "بابايا بشير"

إلى قرّة عيني وسنداي و ركيزتاي من اعتمدت عليهما في كل كبيرة و صغيرة صارة و صبرينة

إلى أخي الوحيد و سندي وإلى زوجته و أبناءه ...

إلى رفيق دربي و قرّة عيني و سلطان قلبي ...

إلى الأستاذة المحاضرة بليدي سميرة وإلى المحضر القضائي مجاهد معمر

إلى جميع الأساتذة الذين قاموا بدعمي

إلى أصدقائي و معارفي الذين أجلهم و أحترمهم ..

إلى أساتذتي في الكلية ...

المقدمة

إن المشرع الجزائري مكن صاحب السند التنفيذي المنصوص عليه في المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا صاحب المطالبة القضائية أمام العدالة ثبوت الحق محل المطالبة بموجب أحكام نهائية، إمكانية الحجز على عقارات مدنية خاصة عند عدم كفاية أمواله المنقولة، ذلك أن مبتغى الدائن أو صاحب الحق أن يصل إلى اقتضاء حقه عن طريق إجبار مدينه على القيام بما التزم به إذا لم يستجيب طوعا، لذلك يستمر سعيه وراء ذلك بعد المحاكم إلى جهات التنفيذ.

غير أن التنفيذ على العقار يكتسي خطورة جعلت القوانين المقارنة تشرك السلطة العامة في الإشراف عليه تطبيقا لقاعدة عدم جواز اقتضاء الشخص حقه بنفسه، ونظرا لأهمية محل التنفيذ ألا وهو العقار، لما له من أهمية خاصة من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، ما دفع بالمشرع الجزائري إلى إحاطته بجملة من وسائل الحماية، مضبوطة بمجموعة من الإجراءات الموصوفة بالدقة والصعوبة.

وللتنفيذ على العقار جبريا عن طريق الحجز عليه أحكام خاصة في الباب الخامس من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ليستقل الفصل الخامس منه بالحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية، التي لها سندات مشهورة بالذات وهو موضوع بحثنا في هذا المقال.

ومنه يجب الإشارة إلى مسألة قانونية مفادها عدم جواز توقيع الحجز تنفيذا على عقار المدين، إلا في حالة عدم كفاية منقولاته وذلك تطبيقا لنص المادة (720) ق.إ.م. التي تقضي بأنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية العقارية لمدينه، مفرزة كانت أو مشاعة، إذا كان بيده سند تنفيذي وأثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها (...). (08-09، قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

المقدمة

والحجز التنفيذي بمعناه القانوني هو وضع أملاك المدين تحت يد القضاء، تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني لغرض استيفاء الدائن لحقه من الثمن المتحصل عليه وتكون كل عقارات المدين جائز حجزها جزئا تنفيذيا سواء المقيدة منها بعقود مشهورة أو غير مشهورة، كما يشمل ذلك العقار بطبيعته أو العقار بالتخصيص، وحتى الغلة الناتجة عنه كالثمار والمزروعات كما يقع الحجز التنفيذي على هذا العقار سواء كان مفرزا أو مشاعا، وسواء كانت ملكية المدين لهذا العقار تامة (ملكية الرقبة والانتفاع) معا أو كان مالكا لأحدهما دون الآخر.

إشكالية الدراسة

وعليه فإن الحجز التنفيذي على العقار، يطرح مشكلة قانونية وفقهية هامة جدا، نظرا لخطورة هذا الإجراء وحساسيته مفادها: هل بيع العقار جبرا عن المدين لا يعد تعسفا في حقه لانعدام الرضا فيه وهل الإجراءات المطبقة إزاءه تضمن مصلحة المدين كما ضمنت مصلحة الدائن أم لا؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية، على اعتبار الحجز التنفيذي على العقار، موضوعا بالغ الأهمية كما وضحناه سابقا، فإننا ارتأينا دراسة إجراءات توقيع الحجز التنفيذي على العقار بدقة، بالبحث في جوانبه القانونية والإجرائية.

الهدف من هذه الدراسة

وانطلاقا من هذه الأهمية العملية التي ينطوي عليه موضوع الحجز على العقار المشهر وغير المشهر، تأتي دراستنا لهذا البحث بهدف الوصول الى تحديد أبرز المسائل ونقاط الموضوعية المتعلقة به وذلك وفق اشكالية البحث التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع وتتمثل هذه الإشكالية فيما يلي: هل وضع المشرع الجزائري اجراءات قانونية كفيلة لمواجهة الظروف والاحتمالات الواردة عند توقيع الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة حتى لا نصل الى حالة الانسداد والفراغ القانوني ؟

المقدمة

المنهج المتبع:

وللإجابة على إشكالية الدراسة وتحقيقاً لأغراض البحث تم تقسيم الموضوع الى فصلين وفق الخطة

التالية :

1- الفصل الأول الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.

2- الفصل الثاني الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.

الفصل الأول:

الحجز التنفيذي على

العقارات المشهورة

تمهيد:

تمهيداً لهذا الفصل، يتناول البحث عن العقارات المشهورة الموضوعات المتعلقة بوضع العقار تحت يد القضاء وعمليات استصدار أمر الحجز عليها، وهو ما يُعرف بالإجراءات القضائية المتبعة لتأمين الحقوق العقارية وحمايتها.

تتضمن هذه الإجراءات تقديم طلبات رسمية لرئيس المحكمة المختصة لاستصدار أمر حجز، وتنفيذ عمليات التبليغ لأصحاب المصلحة، وتسجيل أمر الحجز في سجلات المحافظة العقارية. يهدف كل ذلك إلى تحقيق الشفافية وتوثيق الحقوق القانونية المتعلقة بالعقارات.

فيما يلي سيتم استكمال الفصل باستعراض المطالب الفرعية والآثار المترتبة على أمر الحجز، بما يشمل قابلية التصرفات للمدين، والإجراءات اللازمة لإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني، مما يمثل خطوات أساسية في سياق الإجراءات القضائية المتعلقة بالعقارات المشهورة.

المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

من المنفق عليه إجرائياً، في حالة ما إذا لم يتمكن الدائن من استيفاء حقه من أموال مدينه المنقولة، فإنه يجوز له الانتقال في التنفيذ إلى العقار عبر إجراءات الحجز عليه تمهيدا لبيعه بالمزاد العلني، واستيفاء حقه من حاصل بيع العقار ولكن نظرا لخطورة هذا الإجراء، وحساسية عملية بيع أملاك المدين العقارية، لمساسها بحق الملكية لهذا الأخير مباشرة فإنه قد ضبطها المشرع بإجراء هام يتمثل في السعي لاستصدار أمرا قضائيا بالحجز، وجملة من الإجراءات التي تتبعه من تبليغ وقيد وهو ما سنتناوله في المطلب الأول كما نتناول أهم الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده من خلال (المطلب الثاني) وذلك حسب الآتي :

المطلب الأول: استصدار أمر الحجز وتبليغه وقيده

إن الحجز التنفيذي على العقار يستوجب من الدائن أن يقدم طلب الحجز إلى رئيس المحكمة، الواقع العقار في دائرة رئيس اختصاصها طبقا لنص المادة (722) ق.إ.م . إبقولها: يقدم طلب الحجز على العقار و/ أو الحقوق العينية العقارية إلى المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار، من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي).

والجدير بالذكر هنا أن المشرع قد ألزم الدائن بتوجيه طلب الحجز التنفيذي، إلى رئيس المحكمة ولم يأتي على ذكر رئيس الجهة القضائية كما جاءت في العديد من المواد في الحجز التحفظي، وهذا منطقي جدا من الناحية القانونية كون الحجز موضوع الطلب هو حجز تنفيذي وليس تحفظي، إذ من شروطه أن

يكون السند الذي بيد الطالب سندا تنفيذيا ولا وجود لدعوى مطروحة في الموضوع بخصوص الدين، إذ من المفروض ثبوته بسند تنفيذي، ولو كان حكما فيكون نهائي وبات 1.

الفرع الأول: تقديم طلب الحجز التنفيذي لرئيس المحكمة المختصة .

اشترط المشرع في طلب الحجز المقدم من طرف الدائن أن يشتمل على بيانات جوهرية منصوص عليها بموجب الفقرة الثانية من المادة (722) السالف ذكرها والمتمثلة في الآتي:

1. اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار و/ أو حق العيني العقاري.

2. اسم ولقب المدين وموطنه.

3. وصف العقار و/ أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية. (08-09 ق.).

غير أنه قد يحدث في غالب الأحيان أن يعجز الطالب عن تحقيق الشرط الثالث لأن وصف العقار المطلوب حجزه يحتاج إلى دقة في البيانات وتفاصيل العقار، التي كثيرا ما يصعب على الدائن معاينة العقار من الباطن، لامتناع المدين من تمكينه ذلك.

لذلك وضع المشرع حلين قانونيين بيد الدائن لتسهيل تحقيق هذا الشرط، ويتمثل الحل الأول في تمكينه من المعلومات من خلال المحافظة العقارية إذا ألزم القانون المحافظ العقاري بإعطاء معلومات للجمهور، إلا

¹ صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، دار الهدى، 2008، ص 242.

أن قانون التسجيل نص على منع مفتش التسجيل من تسليم مستخرجات عن سجلاته (105/76، 1976)، إلا لفائدة الأطراف المتعاقدة أو ذوي حقوقهم.

أما الحل الثاني فيتمثل في الاستعانة بالمحضر القضائي لدخول العقار، والحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته ويتأتى له ذلك بعد استصدار أمر على عريضة، من رئيس المحكمة يسمح له بذلك، حسب الفقرة الثالثة من نص المادة (722) السالف الذكر، وهو أمر غير قابل لأي طعن¹.

وكل هذه البيانات يجب أن تفيد في الطلب من أجل الدقة والوضوح، وتقاديا للجهالة في العقار محل الحجز إذ تقضي القاعدة العامة على أن الجهالة تقضي إلى النزاع، وهو ما يجنب الدائن حدوث إشكالات في التنفيذ فيما بعد.

ويرفق طلب الحجز وجوبا بوثائق أساسية مذكورة حصرا في المادة (723) ق.إ.م.إ، والتي يترتب على تخلف أي وثيقة منها رفض طلب الحجز وهي:

1. نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين، ونسخة من محضر التبليغ الرسمي، والتكليف بالوفاء (مع العلم أنه بعد 15 يوم من التكليف بالوفاء يحرر محضر امتناع إذا رفض المدين).

2. محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.

3. مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمين العيني.

¹ عمار زودة، معوقات نجاح قرض الايجار في الجزائر ومرتكبات جعله بديلا تمويليا للمؤسسات الاقتصادية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2019.

4. مستخرج من سند ملكية المدين للعقار كالدفتري العقاري أو عقد موثق، عقد شهرة (...). (90-25،

(1990)

5. شهادة عقارية (وهي وثيقة تستخرج من سجلات الحفظ العقاري).

لكن الجدير بالذكر هنا هو أن الوثائق المنصوص عليها في المادة المذكورة أعلاه من كونها قد تؤدي إلى رفض طلب الحجز لا يعني حرمان الدائن من هذا الإجراء، وإنما يحق له إعادة الطلب مرة ثانية إذا ما استكمل كل الوثائق المطلوبة لاحقا¹.

وبعد إيداع الدائن طلب الحجز التنفيذي على العقار، يقوم رئيس المحكمة بالتأكد من توافر الشروط القانونية في الطلب ومن وجود كافة الوثائق الواجب إرفاقها بهذا الطلب عندها يصدر أمرا على عريضة بالحجز على العقار خلال (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب، طبقا لنص المادة (724) ق.إ.م. التي تنص على أنه: (يتم الحجز على العقار و/أو الحق العقاري بموجب أمر على عريضة، يصدره رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها هذا العقار و/أو الحق العيني العقاري في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع الطلب....)².

غير أنه إذا تعددت العقارات محل طلب الحجز، وكانت تابعة لدوائر اختصاص مختلفة، فإنه جاز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد تلك العقارات ويكون هذا الأمر متضمنا جميع تلك العقارات رغم تفرقها على دوائر اختصاص مختلفة وهذا تسهيلا لطالب الحجز، طبقا للفقرة الثانية من المادة (724) السابق ذكرها، ولتبسيط الإجراءات وتذليل العقبات أمام الدائن.

¹صقر نبيل، مرجع سبق ذكره، ص244.

² عبد الرحمن ملزي، طرق التنفيذ، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة للمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، سنة 2009.

فانه عند استيفاء الطالب كافة شروط طلب الحجز، وكافة الوثائق المرفقة به، كان الطلب مقبولا من الناحيتين الشكلية والموضوعية ونتج عنه صدور أمر على عريضة من رئيس المحكمة المختصة، وهذا الأمر المتضمن توقيع الحجز التنفيذي على العقار نجده يتضمن وجوبا عدة بيانات عامة، تتمثل في الجهة القضائية التي أصدرت الحجز، وتاريخ صدوره والتتويه بالاطلاع على جميع وثائق الملف، وذكر النصوص القانونية المتعلقة بأمر الحجز، حتى يكون صحيحا من الناحية الشكلية ومؤسسا قانونا من الناحية الموضوعية سماها المشرع بالبيانات المعتادة).

غير أن هناك بيانات خاصة يتفرد بها أمر الحجز التنفيذي على العقار، نص عليها المشرع في أحكام المادة (3/724) بصيغة الوجوب لأهميتها وهي:

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

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

3- تعيين العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرضا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.

وعليه تقودنا هذه الشروط الإضافية، إلى طرح مسألة قانونية هامة مفادها ما هو الجزاء المترتب عن تخلف إحدى هذه البيانات وما هو موقف القضاء حيالها؟ وجواب هذا التساؤل هو أن تخلف البيانات المنظمة المذكورة أعلاه يترتب من الناحية القانونية وقوع الأمر بالحجز تحت طائلة البطلان النسبي وليس المطلق، وهو الواضح من آخر فقرة تضمنتها المادة (724) ق.إ.م.إ. بقولها: (إذا خلا الأمر من أحد

البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلا للإبطال فاستخدام المشرع العبارة قابلا للإبطال ليس معناه أنه باطلا مطلقا، وهو ما يعني أن المحكمة لا تقضي ببطلانه من تلقاء نفسها، وإنما متوقف على إثارة مسألة الإبطال من طرف الخصم، إضافة إلى أنه يحتاج إلى دعوى يسعى من خلالها الطاعن إلى استصدار حكم يقرر إبطال الأمر لتخلف بياناته القانونية.

الفرع الثاني: التبليغ

يتم التبليغ الرسمي بموجب محضر يقوم بتحريه محضر قضائي، طبقا لنص المادة (725) ق.إ.م.إ

إلى كل من:

• المدين مالك العقار و/أو الحق العيني العقاري أو الكفيل العيني.

• الغير إذا كان العقار و/أو الحق العيني العقاري متقلا بتأمين عيني له كصاحب رهن رسمي، أو حق

تخصيص أو حق امتياز)

• إدارة الضرائب من أجل استيفاء الدولة للضرائب عن بيع العقار).

ويتحقق التبليغ الرسمي أن يذكر المحضر القضائي، أنه سلم الوثيقة موضوع التبليغ إلى المبلغ له،

فيكون التبليغ شخصا إذا سلم المحضر القضائي محضر التبليغ لنسخة الأمر ورفض التوقيع عليه المدين

ذاته، وإذا رفض استلام محضر التبليغ أو رفض التوقيع عليه فإن المحضر القضائي يدون في محضره

رفض الاستلام والتوقيع.

وإذا رفض تسلم التبليغ الأشخاص المخول لهم قانونا تسلمه نيابة عن المحجوز عليه، فإنه ينشر مضمون التبليغ عن طريق التعليق وفي جريدة يومية وطنية بعد أخذ الإذن من رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة¹.

والغرض من إجراءات التبليغ الرسمي هو إعلان وتبنيه المدين المحجوز عليه، أن عقاره أو حقه العيني العقاري تحت سلطة القضاء ولكن هذا العقار يظل مملوكا للمدين المحجوز عليه وعليه يجوز له التصرف فيه، فإذا تم شهر التصرف قبل الحجز كان نافذا في حق الحاجز.

وإعلان المدين بموجب التبليغ يكون إنذارا له إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار و/أو الحق العيني العقاري جبرا عليه، وذلك حسب أحكام المادة 725/2 ق.إ.م.إ، فيكون تبليغ أمر الحجز يرافقه تبليغ إنذار بالدفع قبل بيع العقار جبرا بالمزاد العلني².

ويتمثل الهدف الثالث أو الغرض من التبليغ الرسمي في تمكين المبلغ له المحجوز عليه والسماح له بالطعن في عدم صحة إجراءات صدور أمر الحجز، أو بعدم صحة إجراءات التبليغ في حد ذاته.

لكن نطرح التساؤل حول تخلف إجراء الإنذار المشار إليه سالفًا وما ينتج عنه؟ لنقول أنه بعد البحث لم نجد أن المشرع يطرح أي جزاء على تخلف الإنذار مما يتعين معه تطبيق القواعد العامة في البطلان الإجرائي، مع العلم انه يذهب البعض إلى استبعاد الجزاء عن تخلف الإنذار.

¹ أعمار زودة، معوقات نجاح قرض الايجار في الجزائر ومرتكزات جعله بديلا تمويليا للمؤسسات الاقتصادية، مرجع سابق.

² صقر نبيل، مرجع سبق ذكره، ص 245.

ولقد نصت المادة (3/725) ق.إ.م. إ على إجراء مهم يتبع مرحلة استصدار أمر الحجز، وكذا مرحلة التبليغ الرسمي له ألا وهو الشهر في مصلحة الشهر العقاري أو ما تعرف بالمحافظة العقارية، وهو القيد الذي سوف نتناوله في المرحلة الثالثة التي سوف يأتي بيانها.

كما أكدت المادة (726) ق.إ.م. إ على الحالة التي يكون فيها الدائن الحاجز، من أصحاب الحقوق الممتازة كأن يكون له تأميناً عينياً على العقار المراد حجزه، كأن صاحب رهن رسمي أو حق تخصيص أو حق امتياز، باعتبار أن له حق تتبع العقار في أي يد كانت طبقاً للمواد (882، 986، 947 قانون مدني فيجب تبليغ هذا الغير الذي يحوز العقار المثقل بالرهن أو تبليغ الكفيل العيني للدين 1.

وفي هذه الحالة يمنح الحائز لهذا العقار خيارات هي: إما دفع مبلغ الدين وبالتالي تطهير العقار من الرهن وإما أن يتخلى عن العقار، والقبول بالحجز الذي ضرب على العقار، والقبول ببيعه بالمزاد العلني 2.

إن حالة هذا التأمين العيني على العقار المراد، حجزه، هي التي تستوجب قانوناً ضرورة تبليغ الغير صاحب التأمين العيني من جهة والأهم هو أنه يستوجب أيضاً إخطار إدارة الضرائب بالحجز، خاصة إذا كان المدين المحجوز عليه مديناً في نفس الوقت لإدارة الضرائب ما يجعلها صاحبة امتياز هي الأخرى.

وفي كل الأحوال لا يعتبر العقار محل التنفيذ محجوزاً، لمجرد تبليغ أمر الحجز والإنذار بالدفع قبل البيع، بل يجب على الدائن الحاجز أن يقوم بإجراء القيد، وهو المرحلة الثالثة التي سنتطرق إليها في العنصر الموالي 1.

1 تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء بتاريخ 26.10.2008، السنة الدراسية 2008-2009.

2 عمار زودة، معوقات نجاح قرض الايجار في الجزائر ومرتكزات جعله بديلاً لتمويلها للمؤسسات الاقتصادية، مرجع سابق.

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

لقد أكدت المادة (725/3) ق . إ.م.إ، على ضرورة إجراء القيد في أسرع وقت، إذ نصت على أنه: (... يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، لقيد الحجز ويعد العقار و/أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد).

ومنه نستخلص مدى أهمية إجراء القيد ومدى أهمية الإسراع به حفاظا على حق الدائن الحاجز، وحماية له من احتمال تهريب المدين المحجوز عليه لأملكه، عن طريق التصرف فيها قبل إجراء القيد، لذا منع المشرع الإبطاء بهذا الإجراء بأن أكد على وجوب قيد أمر الحجز على الفور، أي في ساعته أو يومه، وكأقصى تقدير في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز 2.

علما أن قانون الإجراءات المدنية القديم، كان ينص على مهلة شهر للقيد، وهي مدة طويلة أدت في كثير الأحيان إلى تمكن المدني من التصرف في العقار خلالها، وهو الشيء الذي تسبب في ضياع الكثير من الحقوق، ما جعل المشرع يعدل هذه عن المهلة بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية، لينص على ضرورة قيده فورا أو في اليوم الموالي على الأكثر. وعليه يعد العقار محجوزا قانونا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية ويكون المحافظ العقاري ملزما بقيده من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي، أو إلى الدائن الحاجز خلال أجل أقصاه (08 أيام ثمانية أيام حسب مقتضيات المادة (728) ق .إ.م.إ، وتتضمن الشهادة العقارية وجوبا جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم، ويجب على المحافظ العقاري الإشارة بالتدقيق، إلى ساعة وتاريخ إيداع أمر

1 عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2019، ص11.

2تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

الحجز لكي يتسنى التعرف على ترتيبه، وروده، خاصة إذا كان هناك عدة أوامر حجز، عملا بأحكام المادة (729) ق.إ.م.إ. 1 ولقد أورد المشرع في المادة (727) ق.إ.م. حالة تعدد الدائنين، وظهور دائن آخر بيده سندا تنفيذيا 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 طرفا في إجراءات التنفيذ...)، وهنا نكون في حالة تعدد ذوي الحقوق ومن ضمنهم الدائنين الذين يتنافسون على الأولوية في التقدم في المرتبة وأصحاب التأمين العيني على هذا العقار. 2

وفي هذا الصدد تجدر بنا الإشارة إلى نقطة قانونية هامة جدا، مفادها إمكانية المحجوز عليه أن يرفع دعوى إبطال أمر الحجز التنفيذي لكن فصل المشرع في آجال رفعها طبقا للمادتين 643 و725 ق.إ.م.إ.، إذ حددها بمهلة شهر واحد من تاريخ صدور الأمر وليس من تاريخ تبليغه وإلا سقط الحق في الدعوى واعتبر الإجراء صحيحا، وهو ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم: 1109761 الصادر بتاريخ: 2016/11/17 عن الغرفة المدنية. 3

المطلب الثاني: الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده:

كما سبق الإشارة إليه سابقا، فإن أمر الحجز يثبت على العقار من يوم قيده بالمحافظة العقارية، وهي المرحلة التي أكد المشرع على ضرورة القيام بها من قبل المحضر القضائي فورا أو في اليوم الموالي على أقصى تقدير، وهو الأمر الذي كرس المشرع من خلاله حماية قانونية لمصلحة الدائن.

1 أعمار زودة، معوقات نجاح قرض الايجار في الجزائر ومرتكبات جعله بديلا لتمويلها للمؤسسات الاقتصادية، مرجع سابق.

2 عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مرجع سابق، ص19.

3 قرار المحكمة العليا، 2016.

ولأمر الحجز وقيده عدة آثار قانونية هامة نلخصها في ثلاثة آثار أساسية هي:

الفرع الأول: قابلية تصرفات المدين للإبطال:

إن تصرفات المدين في العقار المحجوز عليه و/ أو الحق العيني العقاري، تكون قابلة للإبطال من طرف الدائن الحجز إذا ما كانت لاحقة لقيده أمر الحجز.

ومنه تكون بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، كل تصرف ناقل للملكية يرتب تأميننا عينيا على العقار، أو الحق العيني العقاري المحجوز، سواء صدر هذا التصرف من طرف المدين المحجوز عليه، أو حائز العقار أو من الكفيل العيني كلها قابلة للإبطال 1.

لكنها قد تكون تلك التصرفات نافذة في حالة ما إذا أودع هذا المدين، أو الكفيل العيني أو هذا الحائز، بأمانة ضبط المحكمة أو لدى المحضر القضائي المبلغ الكافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه، للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجزين، وذلك قبل جلسة المزايدة 2. (حيث نصت المادة (735) ق.إ.م. إ على أنه لا يجوز للمدين المحجوز عليه، ولا للكفيل العيني بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، أن ينقل ملكية العقار و/ أو الحق العيني العقاري المحجوز، ولا أن يرتب تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلا للإبطال).

لكن الاستثناء الذي يرد على هذه القاعدة، يمكن تجسيده لدى أصحاب حقوق الامتياز، على العقار المحجوز سواء كان بائعا للعقار المحجوز، أو مقرضا لثمنه، أو كان شريكا مقاسما فلهؤلاء، الحق في أن

1 عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مرجع سابق، ص 23.

2 تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

يقيدوا حقوق امتيازهم حتى ولو تم قيد أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري، ولكن يجب أن يقيد حق الامتياز هذا في المواعيد المنصوص عليها في القانون المدني وكذا الإجراءات المدنية والإدارية. ملزي ع.، محاضرات في طرق التنفيذ، (2008) فالمواعيد المنصوص عليها في القانون المدني، وزعت نصوصها على المواد من 999 إلى 1001) ق.م.إذ نصت المادة (999) ق.م. على ميعاد شهرين لقيد الامتياز بعد البيع ولو كان مسجلاً، وتكون مرتبته بذلك تاريخ البيع، فإذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهناً رسمياً. (07-05، 2007)

وهو الأمر المنطبق على المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين، والتي تخولهم امتيازاً على هذه المنشآت وهذا حسب المادة (1000) ق.م، وكذا حالة الشركاء الذين اقتسموا العقار، ومالهم من حق امتياز عليه، والذي يجب قيده وتكون مرتبته ماثلة لامتياز البائع المشار إليه المادة (999) أعلاه، وهذا حسب نص المادة (1001) ق.م.

الفرع الثاني: تقييد حق المدين في التأجير والاستغلال

لقد أتى المشرع على ذكر حالات متعددة يختلف فيها وضع العقار، ما إذا كان تحت يد المدين أو كان مؤجراً لمستأجر ما وذلك حسب مقتضيات المادة (730) ق.إ.م.إ، التي جعلت من المدين حارساً على العقار المحجوز، إذا لم يكن مؤجراً قبل قيد الحجز إلى أن يتم بيعه وله خلال الفترة حق السكن فيه إن أراد، وإن كان مؤجراً قبل القيد دخلت الأجرة ضمن الحجز وكان المحجوز عليه ملزماً بها.

إنه بمجرد تبليغ المستأجر بأمر الحجز تبليغاً رسمياً، يمنع على المستأجر دفع الأجرة للمدين المحجوز عليه، لأن الأجرة تعتبر محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه، وأما بالنسبة لبدل الإيجار المدفوع قبل تبليغه بأمر الحجز، تبرا ذمة المستأجر منه ويتم مسائلة المالك المدين المحجوز عليه عنها.

وعلى ذكر حق الإيجار، فإنه تجدر الإشارة إلى أن الإيجار المبرم قبل قيد أمر الحجز يسري في حق الحاجز، أما الإيجار المبرم بعد قيد أمر الحجز فلا يسري في حق الحاجز أو المدين، وبمراعاة كل هذه الأحكام فإنه بإمكان المدين إبرام عقود إيجار ولكن بعد الحصول على إذن من القاضي إذا كان يزيد من إيرادات العقار المحجوز¹).

أما إذا كان العقار المحجوز مؤجرا للغير قبل قيد أمر الحجز، وكان له تاريخا ثابتا فإنه تراعى في ذلك أحكام المادتين (896, 897) ق.م وكذا المادة (731) ق.إ.م.إ، وعليه يسري الإيجار في حق الحاجزين والدائنين المقيدة حقوقهم ويحتج به في مواجهتهم، غير أن أجرته المستحقة تلحق بالعقار المحجوز من يوم قيد الحجز، وبمجرد إعلان المستأجر عن الحجز فيصبح هذا المستأجر محجوز لديه بأحكام حجز ما للمدين لدى الغير بخصوص الأجرة، ولا يحق له دفع الأجرة للمالك لأن هذا الوفاء لا يسرى في حق الحاجز². وإذا ثبت أن الإيجار السابق لقيد أمر الحجز قد تم بسوء نية، أي بتواطؤ من المدين والمستأجر، كان هذا الإيجار قابلا للفسخ قضاء بناء على طلب الدائن الحاجز، طبقا لقاعدة الغش يبطل كل شيء وهو ما جاء في نص المادة (731) ق.إ.م.إ بقولها: (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). في حين نجد أن المادة (896) ق.م نصت على أن الإيجار المبرم بعد القيد، إذا كانت الأجرة فيه غير معجلة فإنه لا يكون نافذا في حق الدائن الحاجز، إلا إذا كانت داخلة في أعمال الإدارة الحسنة حسب نص المادة أعلاه، وهو ما يفيد أنه لا يهدف إلى الإضرار بالدائن.

¹ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موقع للنشر، الجزائر، 2009.

²عبد الرحمن ملزي، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره.

كما أضاف المشرع مسألة الإيجار الذي ليس لعقده تاريخاً ثابتاً، وتم إبرامه قبل قيد أمر الحجز، فجعل المشرع حكمه هو عدم نفاذه في حق الدائن الحاجز، وهو ما جاءت به أحكام المادة (741/2) ق.م.إ.م.إ: (عقود الإيجار التي ليس لها تاريخ ثابت، وعقود الإيجار التي أبرمها المدين المحجوز عليه بعد قيد أمر الحجز لا تكون نافذة في حق الدائن الحاجز)1.

غير أن اللافت للانتباه وللتساؤل، هو لماذا لم يحدد المشرع مدة الإيجار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولكنه أتى على ذكرها وتحديد مدته في القانون المدني في نص المادة (896) منه، إذ أكد أن الإيجار السابق للقيد، إذا زادت مدته عن (09) سنوات) لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا في حدود 09 سنوات ما لم يتم الشهر قبل قيد الرهن. وهنا تدفعنا هذه الحالة القانونية إلى التطرق للأمر رقم: 75/74 المؤرخ في: 12/11/1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يؤكد في نص المادة (17) منه، على ضرورة شهر الإيجارات التي مدتها تصل إلى (12) سنة وإلا فإنها لا ترتب أي أثر بالنسبة للأطراف أو للغير، ومنه تفسر المادة (17) هذه ما أشارت إليه المادة (896) ق.م.إ.م.إ في فكرة إذا زاد الإيجار عن (09) سنوات)، وفكرة عدم الشهر قبل قيد الرهن، وهنا منح المشرع للدائن حق التمسك بإبطال الإيجار الذي فاقت مدته 09 سنوات ولم يشهر.

كما قيد المشرع الإيجار المبرم بقيود نص عليها في نصوص قانونية أخرى، وجب على المدين مراعاتها وإلا كان الإيجار دون أثر اتجاه الدائن الحاجز أو الغير الراسي عليه المزاد، وهذا النص يتمثل في أحكام المرسوم التشريعي رقم: 93 - 03 المؤرخ في: 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 07 - 05 المؤرخ في: 2007/05/13 والذي اشترط المشرع بنص المادة 21 منه

1 ديب عبد السلام، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، مرجع سابق، ص.

وجوب أن يكون عقد الإيجار مكتوبا وبتاريخ مسمى طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالمرسم التنفيذي 94 - 69 المؤرخ في: 19/03/1994، حتى يكون نافذا في حق الغير.

الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز :

إن الثمار تتبع أصلها في الحكم أي تأخذ حكم العقار المحجوز فتلحق به سواء كانت طبيعية أو اصطناعية شريطة ألا تكون سابقة عن تاريخ قيد أمر الحجز، والعبرة هنا بيوم فصلها عن العقار المحجوز، أما إن فصلت عن العقار قبل تاريخ القيد فقدت صفة العقار وأخذت بذلك حكم المنقول وصار المفروض فيها إتباع إجراءات الحجز على المنقول¹.

إن الثمار أخذت صفة العقار رغم كونها تدخل ضمن المنقول بحسب المآل، وهنا أجاز المشرع بيعها متى ما كان البيع من أعمال الإدارة الحسنة والتسيير العادي من المدين شريطة أن يتم إيداع تلك المداخيل والإيرادات بأمانة الضبط ليتم إضافتها إلى قيمة الحجز².

إذ تنص المادة (732) ق.إ.م. إ على أنه: تلحق بالعقار و/أو الحق العيني العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية، وللمدين المحجوز عليه أن يبيع ثمار العقار الملحق به، متى كان ذلك أعمال الإدارة الحسنة من ويودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة).

كما أشارت المادة (732/3) ق.إ.م. إ إلى أن المحاصيل الزراعية المختلفة، يبيعها بالمزاد أو عن طريق وسيط أو بأي طريقة أخرى تضمن بيعها بأفضل ثمن شريطة أن يكون ذلك بأمر على عريضة من رئيس

¹ عبد الرحمن ملزي، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره.

² عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001، ص.

المحكمة، على أن يتم إيداع الناتج بأمانة ضبط المحكمة لكي تضاف على قيمة الحجز. (ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، 2009)

غير أنه تجدر الإشارة أنه في حالة اختلاس تلك الثمار أو الإيرادات من طرف المدين أو حائز العقار أو الكفيل أو قام بإتلاف تلك الأموال المحجوزة، فإن المشرع وعبر نص المادة (733) ق.إ.م.إ، أحوال مرتكب هذا الاختلاس العيني أو الإتلاف على العقوبة المنصوص عليها بقانون العقوبات، بل وتقع العقوبة لمجرد الشروع فيه¹.

وبالرجوع إلى قانون العقوبات لا سيما المادة (364) منه على أنه: (يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 100.000 دج، المحجوز عليه الذي يتلف أو يبدد الأشياء المحجوزة والموضوعة تحت حراسته أو يشرع في ذلك.

وإذا كانت الأشياء المحجوزة مسلمة إلى الغير لحراستها، فتكون العقوبة الحبس من سنتين إلى خمس سنوات والغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج، وتطبق العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة أيضا، على المدين أو المقترض أو الراهن الذي يتلف أو يختلس الأشياء التي سلمها على سبيل الرهن أو شرع في ذلك...). (06-23، 2006) وعليه فإن هذه الثمار والمحاصيل بعد قيد أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه، لم تعد من حقه بل من حق الدائن وتلحق بالعقار سواء كانت طبيعية أو اصطناعية، وهو نفس الحكم الوارد في نص المادة (888) ق.م بقولها: (توقف وتوزع ثمار العقار المرهون وإيراده مثلما يوقف ويوزع ثمن العقار، ابتداء من تسجيل نزع الملكية الذي هو بمثابة الحجز العقاري).

المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني

¹ بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، 2006، ص.

بعد الانتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار أو الحقوق العينية العقارية تحت يد القضاء، وهي مرحلة تتناولها في المبحث الأول، تأتي مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني، والتي نظمها المشرع بإجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط وبالقدر الذي يضمن حقوق الحاجز والمحجوز عليه للحصول على أعلى ثمن، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق للاشتراك في هذا البيع.

وتتمثل هذه الإجراءات في مرحلتين سنتناولهما بالدراسة في هذا المبحث وهما: المرحلة التمهيدية للبيع والتي نتناولها من خلال (المطلب الأول)، ثم إجراءات البيع بالمزاد العلني من خلال (المطلب الثاني) وذلك حسب ما سيأتي بيانه:

المطلب الأول: المرحلة التمهيدية لبيع العقار:

قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، سن المشرع الجزائري عبر قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجموعة من النصوص الإجرائية تمكن كل ذي مصلحة من تقديم ملاحظات في شأن العقار أو الحق العيني العقاري المراد بيعه.

علما أن المدين المحجوز عليه لم يكن ليصل إلى هذه المرحلة، بعد عدم دفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ تبليغه الرسمي بأمر الحجز والإنذار الذي يرافقه، وذلك طبقا لأحكام المادة (734) ق.إ.م.إ.

وعليه تجدر الإشارة إلى أنبيع العقار لا ينجز إلا بمنهج إجرائي يتم إعداده، ويتمثل في الإجراءات المتعلقة بتحديد الثمن الأساسي (الفرع الأول)، ثم إجراءات متعلقة بإعداد قائمة شروط البيع وضبطها وإيداعها وتبليغها (الفرع الثاني)، وآخرها إجراءات متعلقة بجلسة الاعتراضات على البيع (الفرع الثالث)، وهي الإجراءات التي سنفصل فيها حسب الآتي:

الفرع الأول: إجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع:

تكون إجراءات تحديد ثمن البيع بطلب من الدائن الحاجز أو من المحضر القضائي من خلال تقديم الطلب إلى رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة من أجل تعيين خبير عقاري مختص، يتولى مهمة تقدير الثمن التقريبي للعقار أو الحق العيني العقاري حسب سعر السوق، وهو الثمن الذي سيبدأ منه البيع بالمزاد العلني جملة أو على أجزاء، ويجب على الخبير العقاري إعداد تقريره حول قيمة العقار أو الحق العيني العقاري وإيداعه بأمانة ضبط المحكمة في مهلة لا تتجاوز عشرة أيام من تاريخ تعيينه وإلا تم تكليف خبير آخر لنفس المهمة طبقاً لنص المادة (739) ق.إ.م.إ التي نصت على أنه 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 مسبقاً من طرف رئيس المحكمة، يجب على الخبير إيداع تقرير التقييم بأمانة الضبط خلال الأجل الذي يحدده رئيس المحكمة، على أن لا يتجاوز هذا الأجل عشرة أيام من تاريخ تعيينه وإلا استبدل بغيره).

ولقد أحسن المشرع صنعا حين أسند مهمة تقييم ثمن العقار للخبير العقاري، والتي وضع من خلالها حدا للدعوى القضائية التي كانت ترفع من قبل أمام القاضي العقاري قاضي الموضوع لتحديد الثمن إذ جعلها المشرع الآن من اختصاص رئيس المحكمة.

كما تفادى المشرع بذلك ما كان سائداً بالقانون القديم، الذي جعل حداً أدنى للثمن الأساسي والذي كان لا يقل عن 500 دج) طبقاً لنص المادة (386) من قانون الإجراءات المدنية القديم الملغى، إذ كان الثمن رمزياً جداً مقارنة بالقيمة الحقيقية للعقار في السوق حالياً، لذلك نرى أنه من الصواب جعل هذه المسألة لأهل

الخبرة كما فعل المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الحالي، وهو الأمر الذي يمكن من بيع العقار بأعلى ثمن ممكن. غير أنه يجوز تجزئة العقارات المراد بيعها، ويتم تحديد الثمن الأساسي لكل جزء، متى ما رأى الدائن المباشر لإجراءات التنفيذ أن المصلحة تقتضي التجزئة على صفقات متعددة، حتى يسهل البيع أو لكي يزيد عدد الراغبين في الشراء وبذلك حاصل البيع وهنا تجدر الإشارة إلى أنه إذا تمت تجزئة العقار يجب أن يذكر ثمن الطرح بالنسبة لكل صفقة 1.

الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع:

تأتي إجراءات ضبط قائمة شروط البيع، بعد مرحلة إتمام إجراءات تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المحجوز إذ لا يمكن إعداد قائمة لشروط البيع، ما لم تكن تتضمن العنصر المتعلق بتقييم العقار، وتحديد ثمنه الأساسي في قائمة شروط البيع.

لذلك وبعد استيفاء مرحلة تحديد الثمن، يسارع المحضر القضائي إلى استيفاء المرحلة الثانية، الممهدة لبيع العقار والمتمثلة في تحرير وضبط قائمة شروط البيع، والتي سنتناولها بالدراسة عبر الفقرة (الأولى) ثم إجراء إيداع قائمة شروط البيع (الفقرة الثانية، يليها إجراء التبليغ لقائمة الشروط من خلال الفقرة الثالثة) حسب الآتي

الفقرة الأولى: تحرير وضبط قائمة شروط البيع:

1 دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1994، ص.

إن هذا الإجراء أوجبه المشرع مباشرة بعد انقضاء مهلة الشهر الممنوحة للمدين والذي لم يتم بالوفاء رغم إعداره بذلك فجعل إجراءات ضبط وتحرير قائمة شروط البيع إيذاناً بالتمهيد لبيع العقار بالمزاد العلني¹. إن قائمة شروط البيع هي عبارة عن ورقة يحررها المحضر القضائي، بناء على طلب الدائن الحاجز، وتتضمن هذه الورقة كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الدقيق بالعقار المطلوب بيعه دويدار، طرق التنفيذ القضائي، (1994)، وهي بيانات منصوص عليها بالمادة (737) ق.إ.م. إ في فقرتها الثالثة أنه يجب أن تتضمن قائمة شروط البيع فضلا عن البيانات المعتادة ما يأتي:

1. اسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه، وموطن كل منهم.
2. السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين.
3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته وتاريخ إنذار الحائز أو الكفيل العيني إن وجد.
4. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الاقتضاء، مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.
5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل، أو أنه شاغر.
6. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.

¹ عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، مرجع سبق ذكره، ص.

7. تجزئة العقار إلى أجزاء، إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع، مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الاقتضاء، وإذا كان محل الحجز وحدة استغلال اقتصادية أو مجموعة فلاحية لا يجوز تجزئتها.

8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع. 08-09 ق، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (2008)

أما من الناحية الفقهية فقد اختلفت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لقائمة شروط البيع هل هي عقد أم لا؟ وهو الأمر الذي يتجلى في الرأي الفقهي الفرنسي الذي اعتبرها مشروع عقد يقدم من جانب واحد أما بعد الفصل في الاعتراضات المقدمة حولها فتعد عملاً نهائياً يشكل شريعة الأطراف المشتركين في (المزاد غير أنه برز رأي فقهي مخالفا لهذا الرأي ومنتقداً له معتبرين أنه من الخطأ تفسير الطبيعة القانونية للقائمة بفكرة العقد. 08-09 ق، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (2008)

فرغم إشراك البيع التعاقدى مع البيع الجبري في عنصر نقل الملكية مقابل الثمن، إلا أنهما يختلفان في أهم ركن يقوم عليه عقد البيع، ألا وهو ركن الرضا إذ نجد الرضا في البيع التعاقدى، لكنه لا يتحقق وجوده في البيع الجبري لأن العقار يباع بالمزاد دون رضا المدين.

غير أن الجدير بالذكر هو أن المشرع الجزائري، قد أكد على ضرورة وجود كافة البيانات المنصوص عليها بالمادة (737) ورتب الجزاء على تخلف هاته البيانات وهو قابلية قائمة الشروط للإبطال المخول لكل ذي مصلحة، ويكون الإبطال بموجب طلب من صاحب المصلحة خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط حقه في الإبطال، وفي حالة إلغاء قائمة شروط البيع، يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي.

الفقرة الثانية: إيداع قائمة شروط البيع:

بعد أن يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويضبط بياناتها، يقوم بعدها مباشرة بإيداع القائمة لدى أمانة الضبط المحكمة التي توجد في دائرة اختصاصها العقاري المحجوز، طبقاً لنص المادة (737) ق.إ.م.إ، وفي حالة تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة تودع قائمة شروط البيع في أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات حسب نفس المادة.

بموجب إجراءات الإيداع يتسلم المحضر القضائي محضراً بالإيداع من أمين ضبط المحكمة، وذلك بعد التأشير عليه من رئيس المحكمة المختص إقليمياً ويحدد فيه جلسات للاعتراضات وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة انعقادهما. ولقبول إيداع قائمة شروط البيع من طرف المحكمة، لا بد من أن ترفق القائمة بمجموعة من المستندات كشرط إجرائي ضروري، والذي أكدته المادة (738) ق.إ.م.إ بنصها على الآتي: ترفق مع قائمة شروط البيع المستندات الآتية:

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

والجدير بالذكر هو أن المشرع لم يرتب أي جزاء، عن مخالفة المحضر القضائي لمواعيد إيداع قائمة شروط البيع، كما فعل مع باقي الإجراءات التمهيدية الأخرى، ولم يرتب أي أثر قانوني عن تجاوزها لا

بالبطلان ولا غيره من الآثار، لتبقى هذه المسألة ثغرة قانونية ينبغي الإحاطة بها بنص صريح في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفقرة الثالثة: التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع:

من خلال استقراء نص المادة (740) ق.إ.م.إ، فإننا نخلص إلى اعتبار التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، وهو إجراء وجوبي محددة بمهلة 15 يوم من تاريخ إيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة والتبليغ، هو إجراء يقوم به المحضر القضائي، ويكون التبليغ موجهاً للأشخاص المذكورين حصراً في المادة (740) وهم:

• 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

بمفرده¹.

• بائع العقار أو مقرض ثمنه أو الشريك المقاسم أو المقايض به إن وجد.

إن التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع، يكون بموجب محضر يتضمن البيانات المعتادة في كل محاضر التبليغ العادي، إلا أنه يتضمن أيضاً إلى جانبها بيانات خاصة، يجب أن يضيفها المحضر القضائي في هذا المحضر بموجب المادة (741) ق.إ.م.إ وتتمثل في الآتي:

• تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.

1 صقر نبيل، مرجع سبق ذكره، ص 271.

• تعيين العقارات و/ أو الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالإجمال.

• الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.

• تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الاعتراضات المحتملة، وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد

العلني.

• إنذار المبلغ لهم بالاطلاع على قائمة شروط البيع لإبداء الملاحظات والاعتراضات المحتملة¹ إن

توجيه التبليغ لهؤلاء الأشخاص، يتضمن إنذارا لهم بسقوط البيع بالمزاد العلني للعقار، قبل الجلسة المحددة

للاعتراضات بثلاثة أيام على الأقل.

ويترتب على الإنذار أن يصبح جميع المبلغين به أطرافا في الإجراءات، فإذا لم يتم توجيه الإنذار

بالاطلاع على قائمة الشروط لذوي الشأن أو ورثتهم، فلا يجوز الاحتجاج بالتنفيذ عليهم، وذلك أن المادة

(740) السالفة الذكر نصت على أنه: (في حالة الوفاة، يكون التبليغ الرسمي إلى ورثة هؤلاء بصفة جماعية

دون تحديد الأسماء والصفات، في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن المتوفى).²

ولم يكتفي المشرع بالإعلان الخاص بالأشخاص المذكورين بالمادة (740) ق.إ.م.إ، وإنما استلزم إلى

جانب ذلك التبليغ إعلان عام للجميع يتم عن طريق إجراء قانوني آخر يعرف بالنشر والتعليق والغرض من

إجراء النشر هو إطلاع العموم (الذين يهمهم الأمر على قائمة شروط البيع، ويكون هذا الإجراء إلزامي بنص

المادة (748) ق.إ.م.إ! التي تنص على أنه: (يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر

مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال ثمانية (08)

¹ عبد الرحمن ملزي، طرق التنفيذ، مرجع سبق ذكره.

² عمار زودة، مرجع سابق.

أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة، وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ.

ومن هنا يجوز لكل شخص الاطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة على حد سواء، وهذا الإجراء يكفل حق الاعتراض على القائمة، لكل شخص خارج عن قائمة الأشخاص الذين أوجب القانون إعلامهم وتبليغهم¹.

غير أن السؤال المطروح هنا يدور حول مهلة الاعتراض للعامة من الناس، فما دام المشرع حدد مهلة الاعتراض للأشخاص المذكورين حصريا بالمادة (740) هي مهلة 03 أيام إلا أنه لم يضع مهلة محددة للعامة من الناس المعنيين بالنشر والتعليق، لذلك ذهب بعض رجال القانون إلى اعتبار الأجل لهؤلاء الأشخاص مفتوحا، ويمكن تقديمه حتى أثناء جلسة الاعتراضات ذاتها، وهو الأمر الذي لم أستطع الجزم به كباحث في هذا الموضوع، لأنني التمسست فيه عدم تكافؤ الفرص بين الأشخاص المذكورين حصرا وبين العامة من الناس.

كما تجدر الإشارة في هذه الإجراءات، أنه يوجد إجراء إضافي آخر يمكن أن يستعمله الأطراف في هذه المرحلة لا يذكره جل الباحثين في هذا الموضوع، ألا وهو أنه يجوز لرئيس المحكمة وبناء على طلب المدين أو الحاجز، أن يأمر بنشر إضافي كالمناداة العلنية في الأسواق العمومية.

¹تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

الفرع الثالث: إجراءات جلسة الاعتراضات

بعد إيداع قائمة شروط البيع وتبليغ من أوجب القانون إبلاغهم، ومن أجل تطهير العملية من كل العيوب التي تكون قد شابتها سواء تعلقت العيوب بالشروط الموضوعية لصحة التنفيذ أم تعلقت بشروط البيع ذاته، ومنه الوصول إلى تصفية كل تلك العيوب وذلك قصد الوصول إلى مرحلة البيع نواجه إجراءين قد يتحققان عندها وهما: جلسة للاعتراضات وهو ما نوضحه في الفقرة الأولى، والدعاوى الرامية إلى وقف أو تأجيل عملية البيع، من خلال الفقرة الثانية) وذلك على النحو التالي:

الفقرة الأولى: جلسة الاعتراضات

إن الاعتراض على قائمة شروط البيع له طبيعة قانونية تتمثل في اعتباره منازعة قضائية في التنفيذ، من شأنها وقف إجراءات التنفيذ إلى حين الفصل فيها بحكم نهائي¹ و برفع طلب الاعتراض تستمر الخصومة القضائية بشأن التنفيذ بمجرد تبليغه للأطراف الأخرى، ويكون الطلب بموجب عريضة لدى رئيس المحكمة، ويتم تسجيلها في سجل خاص حسب تاريخ ورودها بعد دفع الرسوم، مع العلم أنه تقدم العريضة قبل ثلاثة أيام على الأقل من جلسة الاعتراضات وإلا سقط الحق في الاعتراض، ومنه فالاعتراض لا يكون بدعوى عادية وفق الأوضاع المعتادة لرفع الدعوى.

أما الصفة القانونية لقبول بيع العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، من شأنها إلحاق الضرر به، وعليه فإن صفة المعارض تثبت للمدين وللكفيل العيني باعتبار أن عقاره ضامنا للمدين وللمالكين على الشروع باعتبار أن أنصبتهم غير مفرزة مما يشكل ضررا لهم، وللدائنين المقيدون وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو

¹تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

الشريك المقاسم أو المقايض به، باعتبارهم من ذوي حقوق الامتياز الخاصة على العقار (طبقاً للمواد من

999 إلى (1003) من القانون المدني.1

بعد تبليغ عريضة الاعتراض للأطراف الأخرى وتقديم ملاحظاتهم، يفصل رئيس المحكمة طبقاً لأحكام المادة (742)(08 أيام) ق.إ.م.إ في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، بأمر غير قابل لأي طعن، وذلك في أجل أقصاه وبما أن الاعتراض على قائمة شروط البيع تشكل منازعة في صحة الإجراءات، فإنه بمجرد تقديم طلب الاعتراض تتوقف إجراءات البيع إلى غاية الفصل فيه بحكم نهائي، وبعد ذلك يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني.2

أما في حالة عدم تقديم أي اعتراض من الأطراف المذكورة سابقاً، بالجلسة المحددة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص بالاعتراضات ويتمكن بعدها المحضر القضائي من مباشرة إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني. ومن الاعتراضات التي يمكن تصورها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية نذكر أهمها في الآتي:

1- الاعتراض ببطان قائمة شروط البيع لعدم ذكر أحد البيانات المنصوص عليها في المادة (737)

ق.إ.م.إ.

2 - الاعتراض بهدف إلغاء الشروط المخالفة للنظام العام أو المتضمنة إقصاء من لهم حق في

المزايدة قانوناً.

3- الاعتراض على الثمن الأساسي للعقار و/ أو الحق العيني العقاري والمطالبة بإعادة تقييم العقار.

1تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أُلقيت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

2عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، مرجع سبق ذكره، ص.

4- الاعتراض على بيع العقار بعد تجزئته إذا كان الشرط الوارد في القائمة قد نص ببيعه غير مجزأ، كون الشرط لا يحفز المزايدين لضخامة العقار، والذي يتطلب مبلغا كبيرا يدفعه الراسي عليه المزاد.

5 - الاعتراض على وجود عيب في الإجراءات سواء الشكلية أو الموضوعية، فمن العيوب الشكلية ما تعلق منها بالتبليغ الرسمي والمواعيد، ومن العيوب الموضوعية عيوب في التنفيذ أو أن العقار غير قابل للحجز عليه. (90-30، 1990)

6- الاعتراض بسبب وجود دعوى فسخ تخص العقار المحجوز متعلقة بالبيع الأول، له أو القسمة أو المقايضة بسبب عدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن أو معدل القسمة من طرف المنفذ له.

الفقرة الثانية: الدعوى الرامية إلى وقف أو تأجيل البيع:

هناك دعاوى قد تثار بشأن العقار المحجوز وبيعه، ينبغي الفصل فيها لتصفية كل منازعات التنفيذ، قبل البيع بالمزاد العلني ودعاوى نص المشرع عليها والتي تهدف في مجملها، إلى وقف إجراءات التنفيذ أو تأجيلها، والتي تتمثل في الآتي:

أولا: دعوى اقتصار البيع على بعض العقارات المحجوزة :

وتكون بموجب دعوى استعجالية، يرفعها المدين المحجوز عليه أو الحاجز أو الكفيل العيني، لأجل جعل البيع بالمزاد منحصرا على عقار أو حق عيني عقاري واحد فقط دون غيره، ومن شروطه أن يثبت أن قيمة هذا العقار أو الحق العيني العقاري تكفي للوفاء بحقوق الدائنين.

ثانيا: دعوى تأجيل البيع

وهو حق مكفول للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، ويكون بموجب دعوى استعجالية موضوعها طلب تأجيل البيع بالمزاد العلني للعقار المنفذ عليه، واشترط المشرع لقبول طلب التأجيل من خلال المادة (744) ق.إ.م. ! أن يثبت المدين أن صافي إيرادات هذا العقار وما ينتجه في سنة واحدة يكفي للوفاء بديونه، وفي حال أمرت المحكمة بتأجيل البيع يتعين على القاضي تجديد الأجل الذي تستأنف فيه الإجراءات البيع في حالة عدم الوفاء، مع العلم أن الأجل المحدد في التأجيل لا يتجاوز مدة سنة واحدة في كل الأحوال 1.

ثالثا: دعوى الفسخ

سبق وأن ذكرنا أنه بعد قيام المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع، ومن أنه يجب عليه في خلال (15 يوم) التالية للإيداع توجيه تبليغ رسمي للأشخاص المذكورين بالمادة (740) ق.إ.م. ! أو ورثتهم، وذلك بإنذارهم بالاطلاع عليها وإبداء ملاحظاتهم ، واعتراضاتهم خلال الأجل المحدد وإلا سقط حقهم في إبدائها، ومن بين هؤلاء الأشخاص البائع أو المقايض أو الشريك المقاسم إن وجدوا.

وبناء على ما سبق فإنه وعملا بأحكام المادة (745) ق.إ.م.إ، فإن الإنذار الموجه لهم مفاده أنه في حالة عدم رفع دعوى الفسخ لعدم دفع الثمن أو الفرق في الثمن، أو لم يقدموا طلب إعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال أجل (03 أيام) على الأقل قبل جلسة الاعتراضات والتأشير بها على قائمة شروط البيع، فإن حقهم في ذلك يسقط. غير أنه إذا رفعت دعوى الفسخ أو يتم تقديم طلب إعادة البيع، في الأجل المحدد

1 عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، مرجع سبق ذكره، ص.

المذكور أعلاه قام المحضر القضائي بتأشير ذلك على قائمة شروط البيع، وتوقف عن الاستمرار في

إجراءات البيع، إلى حين الفصل في هذه الدعوى من طرف قاضي الموضوع.1

المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني:

يُمر ببيع العقار المحجوز أو الحق العيني العقاري بعدة إجراءات ومراحل، تبدأ بتحديد تاريخ جلسة المزايمة إلى إعلان البيع للجمهور ومكانه الفرع (الأول)، مروراً بجلسة المزايمة وإعادة البيع (الفرع الثاني، إلى صدور حكم برسو المزاد (الفرع الثالث) وكل ذلك سنتطرق إلى تفصيله حسب الآتي:

الفرع الأول: تحديد تاريخ ومكان البيع بالمزاد:

بعد تأشير رئيس المحكمة على قائمة شروط البيع، يحدد فيها تاريخ وساعة جلسة بيع العقار أو الحق العيني العقاري فإذا لم تقدم أي اعتراضات على هذه القائمة يبقى هذا التاريخ قائماً، أما إذا قدمت اعتراضات على قائمة شروط البيع فإن التحديد المقدم لتاريخ انعقاد جلسة البيع يسقط، ويكون للدائن أو المحضر القضائي الحصول على أمر على عريضة يتضمن منطوقه تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزايمة عندها يتولى المحضر القضائي إخطار جميع الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد بتاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني، قبل الجلسة بثمانية أيام (08 أيام) على الأقل طبقاً لأحكام المادتين

(737 و 747) . ق.إ.م.إ. 2.

1صقر نبيل، مرجع سبق ذكره، ص268.

2عمر بن سعيد، طرق التنفيذ، مرجع سابق، ص44.

والجدير بالإشارة هنا أنه تتم عملية البيع وفقا للقاعدة العامة في مقر المحكمة غير أنه وطبقا لأحكام المادة (749) ق.إ.م. يجوز إجرائها في مكان آخر، حسب رغبة الدائن أو المدين أو الحائز أو الكفيل العيني، أو صاحب المصلحة في هذا الاختيار، كما أن المشرع لم يحدد طريقة الاختيار ولا إجراءاته مما يفيد عدم تقييد الأطراف بشرط استصدار إذن من رئيس المحكمة أو أي إجراء آخر.

غير أن تحديد تاريخ ومكان وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني، تحتاج إلى الإعلان عنها بصورة قانونية، عن طريق النشر والتعليق (الفقرة الأولى)، وتقدير مصاريف إجراءات التنفيذ قبل إفتتاح جلسة البيع بالمزاد، وهو الإجراء الذي نوضحه من خلال (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: النشر والتعليق لجلسة البيع بالمزاد:

يعتبر النشر والتعليق بمثابة الإعلان عن إجراء البيع، وهذا الإجراء الغرض منه بعث روح التنافس، في الراغبين في الشراء وقد ضبط المشرع طرق الإعلان ومعاده محافظا على فترة زمنية ليست طويلة بين الإعلان والبيع، كما لا يجب أن تكون هذه الفترة بالقصيرة أيضا.

كما يضمن النشر والتعليق إعلام أكبر عدد من المزايديين بتاريخ ومكان البيع، كما يمكن للأشخاص معرفة شروط البيع على أن يتم نشر الملخص في جريدة يومية، ويعلق في لوحة الإعلانات بالمحكمة، إضافة إلى تمكين الأشخاص من الاطلاع على تفاصيل قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي وأمانة الضبط، ليكون على علم بالإجراءات التي ستتم عند البيع بالمزاد، وبكل تفاصيل العقار المعروض للبيع ومشمولاته.

ويقوم المحضر القضائي خلال فترة لا تقل عن 20 يوما) ولا تزيد عن (30) يوما بتحرير مستخرج يتضمن محتوى السند التنفيذي ومحتوى قائمة شروط البيع موقعا عليه، ويتم نشر الإعلان على نفقة طالب

التنفيذ، وقد حددت المادة (749) ق.إ.م. إكل البيانات الجوهرية التي يتضمنها المستخرج، وذلك تحت رقابة

القاضي وتتمثل هذه البيانات في:

1- اسم ولقب كل من الدائن والحاجز والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني وموطنه.

2- تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

3 - الثمن الأساسي للعقار، وإذا كان مجزأ يذكر الثمن الأساسي لكل جزء.

4- بيان المحكمة أو المكان الذي يحصل فيه البيع ويوم وساعة المزايدة.

وأجاز المشرع إجراء إعلان إضافي بغيت جلب أكبر عدد من المزايديين من خلال نشر إضافي في

أكثر من صحيفة وتعليق الإعلان في أماكن أخرى غير تلك الأماكن التي حددها القانون، والتي جاء

تحديدها في المادة (750) ق.إ.م.إ

التي ذكرت أماكن محددة وهي:

1- في باب أو مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة سواء كانت أراضي أو مباني.

2- في جريدة يومية وطنية أو أكثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3- في لوحة الإعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4- في لوحة الإعلانات بقبضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5- في الساحات والأماكن العمومية.

6- وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب عدد من المزايدين.

ومن أجل إثبات النشر والتعليق أمام هيئة المحكمة يمكن تحقيقه بواسطة:

• تقديم صورة من الجريدة التي نشرت الإعلان

تقديم نسخة من الإعلان مؤشرة على الهامش من طرف الموظف المختص، وهو إما رئيس أمناء الضبط أو قابض الضرائب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تقديم نسخة من محضر رسمي معد من طرف المحضر القضائي، إذا كان التعليق في العقارات أو الأماكن العمومية أو أماكن أخرى.

ويتم إرفاق هذه الوثائق الثبوتية في ملف التنفيذ على أن يمكن ذوي المصلحة من إمكانية طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق طبقاً لأحكام المادة (751) ق.إ.م.إ، وتتمثل تلك المصلحة في رغبة الدائنين في إعلام المزيد من المزايدين لتحقيق ثمن أكبر في بيع العقار، ويكون طلب الإلغاء بموجب عريضة إلى رئيس المحكمة خلال (03 أيام) على الأقل قبل جلسة البيع بالمزاد العلني وإلا سقط حقهم في ذلك، مسببين طلبهم بالتقصير في التعليق بإحدى الأماكن المذكورة قانوناً.

وعلى رئيس المحكمة في هذه الحالة أن يفصل في طلب الإلغاء في يوم البيع بالمزاد، وقبل افتتاح جلسة البيع بموجب أمر غير قابل لأي طعن إما بقبول الطلب والقضاء بإلغاء إجراءات النشر والتعليق وهنا يتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة مع الأمر بإعادة إجراءات النشر من جديد، لكن على نفقة المحضر القضائي لأنه المخطئ، وإما يرفض طلب الإلغاء وفي هذه الحالة يأمر بافتتاح جلسة البيع بالمزاد العلني.

الفقرة الثانية: تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ:

إن تقدير المصاريف يعد من الإجراءات التي تسبق جلسة البيع، والتي أوجب القانون من خلال المادة (752) ق.إ.م. إ على رئيس المحكمة أن يقوم بتقدير أتعاب ومصاريف إجراءات التنفيذ، قبل افتتاح جلسة البيع خاصة ما تعلق منها بالتبليغات والنشر والتعليق التي أنجزها المحضر القضائي، وكذا أتعاب الخبير القضائي الذي حدد الثمن الأساسي.

ويتم تقدير ذلك خلال عريضة يتقدم بها المحضر القضائي أو أحد الدائنين في حالة ما إذا كانت تلك الإجراءات مدفوعة التكاليف مسبقاً، ويفصل فيها رئيس المحكمة بموجب أمر على عريضة، يحدد فيها هذه المصاريف، على أن يعلن عنها في الجلسة، ويتم تقييدها بعد ذلك في حكم رسو المزاد الذي سيصدره في نهاية جلسة البيع.

الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني

يراد بالمزايدة تلك العملية التي يتم فيها عرض المحجوز، وانطلاق الزيادة في الثمن، وتحري المزايدة في جلسة علنية يتزأسها رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض، بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع، في اليوم والساعة المحددين لها، وبحضور المحضر القضائي وكذا أمين، الضبط، والدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه، والحائز والكفيل العيني إن وجد بعد إخبارهم بثمانية أيام 08 أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة، ويجب حضور عدد من المزايديين لا يقل عن 03 أشخاص وهنا يحتمل أن

يجري البيع بجلسة المزايمة ذاتها (الفقرة الأولى)، وإما يحدث أن يجري إعادة البيع للمرة الثانية (الفقرة الثانية) وذلك حسب الآتي 1.

الفقرة الأولى: جلسة بيع العقار بالمزاد العلني

يتم افتتاح جلسة البيع، فيقوم الرئيس بالتحقق من حضور أو غياب أطراف الحجز، ومدى إتمام إجراءات التبليغ الرسمي والنشر والتعليق، ومدى توفر النصاب من المزايدين، ثم يأمر بافتتاح المزاد العلني، بالتذكير بشروط البيع والتمن الأساسي وقيمة المصاريف ومبلغ التدرج في المزايمة، والذي يجب أن لا يقل عن عشرة آلاف دينار (10.000دج) بين كل عرض. (ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة للمحاكمة العادلة، 2009) غير أنه يمكن أن يحدث تأجيل البيع بالمزاد العلني للأسباب التالية:

1- بناء على طلب أطراف الحجز لأسباب جدية، كقلة المزايد بين العروض ويعاد النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل.

2 - إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين، أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة، أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال (15 دقيقة)، وهنا يثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة، ويقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي.

ويجب أن يكون التأجيل بموجب أمر مكتوب، يتضمن تحديد جلسة لاحقة للبيع خلال فترة لا تقل عن ثلاثين يوماً ولا تزيد عن خمسة وأربعين يوماً من تاريخ التأجيل، طبقاً لنصوص المواد 53 و754 و755 ق.إ.م.

1 الغوثي بن ملحة ، الحجز العقاري ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء 01 لسنة 2004 ، ص95.

ويترتب على التأجيل إعادة النشر والتعليق عن البيع بالكيفية المنصوص عليها بالمواد 749 و 750)

والتي سبق توضيحها سابقا.

أما إذا تعددت العقارات المراد بيعها، وكانت تقع في دائرة اختصاص المحكمة، أو دوائر اختصاص محاكم مختلفة فإنه يشرع في بيع العقارات حسب تتابع تواريخ قيد الحجز في المحافظة العقارية أولا بأول، فإذا كان بيع عقار واحد يكفي ثمنه لسداد أصل الدين ومصاريف التنفيذ، فإنه يأمر القاضي رئيس الجلسة بالتوقف عن بيع باقي العقارات المحجوزة ويأمر برفع الحجز عنها بقوة القانون، وذلك طبقا لنص المادة

(756) ق.م.إ.م. 1.

ويجوز دخول المزايدة كل شخص لا يكون من الممنوعين قانونا بحكم مهنته الموكلة إليه أو بحكم وضعه، ويكون اشتراكه في المزاد إما بصورة شخصية، أو عبر وكيله بموجب وكالة خاصة، غير أن المدين لا يمكنه دخول المزاد كمشتري لأنها يجوز أن تجتمع فيه صفة البائع والمشتري معا مع ضرورة التنويه بأنه لا يوجد نص صريح بمنعه من المزاد. كما أجازت المادة (925) ق. م. للحائز دخول المزاد، بشرط حسب نصها بالآتي: يحق للحائز أن يدخل في المزاد على شرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقي في ذمته من ثمن العقار الجاري بيعه فإن رسا المزاد عليه أعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، حتى ولو كان هذا الرسو بعد اتخاذ إجراءات التطهير أو التخلية، فيتطهر العقار من كل قيد عند دفع الحائز ثمن الرسو أو أودعه، طبقا لنص المادة (926) ق.م. 2. أما الكفيل العيني ورغم حضوره كطرف في عملية البيع بالمزاد، إلا أنه يعد مثل المدين في نظر بعض رجال القانون لكون العقار الذي يجري التنفيذ عليه يدخل

1تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ ألقيت بالمدرسة العليا للقضاء، مرجع سبق ذكره.

2الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، مرجع سبق ذكره، ص 97.

ضمن ملكه المتقل بالحق محل التنفيذ بمقتضاه، غير أنه يرى البعض الآخر من فقهاء القانون جواز دخول الكفيل العيني للمزايدة بحجة أنه غير مسؤول عن الدين 1.

وتبدأ العروض فيسقط العرض بعرض آخر أعلى منه، ولا يتم البيع إلا برسو المزداد، طبقاً لنص (69) ق.م فیرسو المزداد على من تقدم بأعلى عرض، وكان آخر مزاید دون أن يتقدم بعده أحد بعرض يليه وهو الأمر الذي أكدته أيضا المادة (757) ق.إ.م.!. والتي جعلت المزداد من نصيب من تقدم بأعلى عرض، ويسمى برسو المزداد، بعد أن ينادي القاضي رئيس الجلسة ثلاث مرات متتالية (من يزيد)، ويفصل بين كل نداء دقيقة واحدة. ويجب على الراسي عليه المزداد أن يدفع في الحال خمس 1/5 الثمن، والمصاريف والرسوم المستحقة، على أن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية (08) (أيام) بأمانة ضبط المحكمة. وباستقراء نص المادة (754) ق.إ.م. نجد المشرع قد استعمل ثلاثة مصطلحات هي: جلسة البيع، والجلسة الجديدة والجلسة الموالية، وسنوضح معنى كل من هذه المصطلحات القانونية في الآتي:

1 جلسة البيع: وتعد هذه الجلسة لبيع العقار بالمزاد العلني، ويسمىها البعض بالجلسة الأولى، وقد

تؤجل هذه الجلسة لجلسة لاحقة للأسباب التالية:

-قلة المزايدين عن ثلاثة أشخاص.

-كون العرض أقل من الثمن الأساسي المحدد. عدم التقدم بأي عرض خلال 15 دقيقة).

1 عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد و اجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الكتاب الحديث ، الطبعة الثانية 1980 ص

2- الجلسة الجديدة: وتعد هذه الجلسة بغض النظر عن عدد المزايدين حتى ولو كان أقل من ثلاث، أما إذا كان العرض أقل من الثمن الساسي، وغير كاف لتغطية قيمة الدين والمصاريف يؤجل القاضي البيع لجلسة موائية، مع الأمر بإعادة النشر والتعليق بالكيفية المنصوص عليها بالمادة (750) ق.إ.م.إ.

3- الجلسة الموائية: تتعد بعد تأجيل الجلسة الجديدة ويكون فيها إنقاص العشر (10/1) من الثمن الأساسي وبيع خلال هذه الجلسة العقار، حتى ولو كان الثمن المقدم أقل من الثمن الأساسي، لكن إذا قبل الدائن الحاجز الدين عينا بالعقار بالثمن الأساسي المحدد فيجوز له ذلك.

الفقرة الثانية: حالات إعادة البيع بالمزاد العلني :

يعاد بيع العقار أو الحق العيني العقاري بالمزاد العلني، حتى وإن تم البيع الأول في حالتين هما:

الحالة الأولى: إذا لم يتم الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط المزايدة، فيعاد المزاد العلني على ذمته، نظر لكونه يقع عليه التزام بموجب المادة (757) ق.إ.م.إ في فقرتها الأخيرة، بأن يدفع حال انعقاد جلسة المزايدة خمس (1/5) ثمن العقار والمصاريف والرسوم المستحقة، وأن يدفع الباقي في أجل أقصاه ثمانية 08 أيام، بأمانة ضبط المحكمة كما سبق شرحه فإذا لم يتم بإيداع الثمن كاملاً خلال هذه المدة، يتم إعداره بأن يدفع المبلغ خلال خمسة 05 أيام)، وإلا أعيد البيع بالمزاد العلني على ذمته.

ويكون لحكم رسو المزاد الثاني أثر رجعي، بحيث يلغي الحكم الأول، وإذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأول يلتزم الراسي عليه المزاد الأول المتخلف عن دفع الثمن، بدفع الفارق في الثمن مع مصاريف المزايدة، والتي تذكر في منطوق حكم رسو المزاد الثاني، دون أن يكون له الحق في المطالبة بالزيادة إذا .
بيع العقار بثمن أعلى.

الحالة الثانية من أجل الرفع من ثمن العقار لاستيفاء جميع الدائنين لحقوقهم، أكدت المادة (760)

ق.إ.م.إ على أنه

إذا بيع العقار بثمن أقل من الثمن الأساسي، وخلال اجل ثمانية (08 أيام) التالية لرسو المزاد الأول، يحق لكل شخص تقديم عريضة يلتزم من خلالها إعادة البيع بالمزاد ويتعهد كتابيا بزيادة السدس (1/6) على الأقل عن قيمة البيع الأول مع إيداعه قيمة ثمن البيع الأول مع جميع المصاريف والرسوم المستحقة بأمانة ضبط المحكمة لقاء تمكينه من وصل عن ذلك.

ويعاد البيع بالمزاد العلني بنفس الكيفيات المذكورة في المواد من (749) إلى (757) ق.إ.م.إ، ويتحمل الطالب جميع نفقات تجديد البيع، كما يحق للمزايد الجديد بموجب عريضة، طلب إيقاف إعادة البيع المقرر على ذمته قبل الحكم برسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية، المترتبة عن تراجعه بأمانة ضبط المحكمة وبيث رئيس المحكمة في هذا الطلب بأمر غير قابل للطعن فيه، طبقا لنص المادة (761) ق.إ.م.إ.

الفرع الثالث: حكم رسو المزاد وآثاره:

سنتناول في هذا الفرع الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد، والنصوص القانونية التي كرسست الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد والإجراءات اللاحقة له ثم التطرق إلى آثار حكم رسو المزاد والنصوص القانونية المتعلقة به، وعليه نقسم الفرع الثالث إلى فقرتين، حكم رسو المزاد في الفقرة الأولى، وإلى آثاره من خلال (الفقرة الثانية) في الآتي:

الفقرة الأولى: حكم رسو المزاد العلني:

لدارسة الطبيعة القانونية لحكم الرسو، يمكن القول بأن حكم رسو المزاد ليس حكماً فاصلاً في خصومة قضائية وإنما هو مجرد محضر لبيان ما تم من الإجراءات في جلسة البيع وإثبات وقوعه وهو حكم يصدر بما للقاضي من سلطة ولأثبات ذلك لا يمكن الطعن فيه بطرق الطعن في الأحكام القضائية، إلا بطريق الطعن فيه بالبطلان، فيما تمت مخالفته من إجراءات في المزيدة، وهذا الطعن هو حق مخول لكل ذي مصلحة طبقاً للقواعد العامة لدعوى البطلان، ويترتب على الحكم بالبطلان زوال أثر البيع بالمزاد، وكل الالتزامات المترتبة في ذمة الراسي عليه المزاد. (حسين، 1986) كما اعتبر المشرع حكم رسو المزاد من السندات التنفيذية، من خلال المادة (600) ق.إ.م.إ، وهو غير قابل لأي طريق من طرق الطعن القضائية طبقاً لنص المادة (765) ق.إ.م.إ، لكونه بيع عادي تم تحت إشراف القضاء، كما أنه لا يتم تبليغه للأطراف لأنه تم علناً، وإنما يتم تنفيذه مباشرة بصورة جبرية. قرار المحكمة العليا، 2003)

وقد حددت المادة (763) ق.إ.م.إ! البيانات الواجب ذكرها في حكم رسو المزاد، فضلاً عن البيانات المعتادة في الأحكام القضائية في ديباجة الأحكام، ونذكر تلك البيانات في الآتي:

1- السند التنفيذي الذي تم الحجز بموجبه والإجراءات التي تلتها، لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.

2- تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والارتفاقات العالقة به إن وجدت، كما هو معين في قائمة شروط البيع.

3- تحديد الثمن الأساسي للعقار أو الحق العيني العقاري المباع.

4- إجراءات البيع بالمزاد العلني.

5- الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا كان أو معنويا.

6 - الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.

7 - إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار لمن

رسا عليه المزاد.

الفقرة الثانية آثار حكم رسو المزاد

يترتب على حكم رسو المزاد عدة آثار قانونية تتمثل في:

أولاً: يعتبر حكم رسو المزاد عبارة عن سند ملكية تنتقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المباع والارتفاقات العالقة به إلى الراسي عليه المزاد، مباشرة بعد قيد المحضر القضائي هذا الحكم بالمحافظة العقارية، باعتبار الشهر ينقل الملكية والحقوق العينية العقارية، وللمحضر القضائي مهلة شهرين من تاريخ صدور الحكم لقيده، حسب نص المادة (762) ق . إ.م.إ وذلك بعد تسجيله بغية تحصيل جباية رسم لفائدة الخزينة العمومية، بموجب المادة (62) من قانون المالية لسنة 1992 والذي يعد إجراء وجوبي. (91-25، 1991)

ثانياً: يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار من جميع التأمينات العينية، وفقاً لأحكام المادة (764) فقرة 2 ق.إ.م.إ، والمادة (936) ق.م، وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون فيما يتعلق بالرهون 1.

1 عمر بن سعيد، طرق التنفيذ ، مرجع سابق، ص48.

ثالثاً: يترتب على حكم رسو المزاد انقضاء الحجز، وانتقال كافة حقوق الدائنين الحاجزين إلى ثمن البيع (الحلول العيني) وبذلك تبدأ مرحلة جديدة بالنسبة لهم وهي مرحلة التوزيع.

رابعاً: إضافة إلى أن المدين المحجوز عليه لا يضمن العيوب الخفية، وكذلك الظاهرة للعقار، باعتبار البيع بالمزاد هو بيع قضائي لا ضمان فيه للعيوب، إذ تنص المادة (385) ق.م على أنه: (لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية ولا في البيوع الإدارية إذا كانت بالمزاد).

خامساً: حسم حكم رسو المزاد إشكالات ما قبل المزايدة، بحيث لا يجوز أن يستأنف ليطعن على إجراء سابق على المزايدة .

سادساً: تعتبر إجراءات التنفيذ قد تمت في تاريخ صدور الحكم بإيقاع البيع، وتنتج أثرها من هذا الوقت، ولا تتراخى إلى وقت التسجيل **1**.

1صقر نبيل، مرجع سبق ذكره، ص244.

خلاصة الفصل الأول:

لقد رسم المشرع الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية مراحل الحجز العقاري بشكل من التفصيل وبذلك حاول سد بعض الثغرات التي كانت موجودة في ظل قانون الإجراءات المدنية الذي تم إلغائه.

إن أحكام هذا الحجز لا يشمل عقارات مستثناة منها، كتلك التابعة للملكية الوطنية العامة والخاصة، وكذا العقارات الوقفية، والعقارات ذات الملكية الخاصة المقرونة بشرط مانع للتصرف.

كما وفر قانون الإجراءات المدنية والإدارية إمكانية للدائن لاستيفاء دينه عبر مجموعة من النصوص، منها أنه قرر أن إمكانية الحجز لا تقتصر على العقار فحسب، وإنما يشمل أيضا الحقوق العينية العقارية، ما لم تكن مستقلة عن العقار التابعة له، وإلا فإن استقلالها عنه ينفي فائدتها والغاية من وجودها باستثناء حق الانتفاع أما حق الارتفاق والحقوق العينية العقارية التبعية، فما هي إلا أعباء تقع على العقار لا يتصور الحجز عليها.

ولقد اعتبر المشرع الحجز على العقار الوسيلة الأخيرة الجبرية التي يلجأ إليها الدائن للتنفيذ على ذمة المدين وجعل إجراءاته تحت نظر القضاء ورقابته، لما للعقار من أهمية من الجانب الاجتماعي وكذا الجانب الاقتصادي، لذلك جعل تدابير طويلة وإجراءاته خاصة.

لكنه وبالرغم من الأهمية التي أولاها المشرع لعملية الحجز على العقار، ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد من خلال تخصيص فصل كامل له، إلا أن هناك مسائل قانونية هامة ظلت مغفلة منه وغير معالجة ضمن أحكامه، لذلك نتطلع إلى سد ثغراتها وإزالة الغموض عنها من طرف المشرع، وذلك عند التطرق إلى مشروع تعديله القادم.

وعليه نغتنم فرصة هذه الدراسة المنجزة حوله بتقديم جملة من التوصيات المهمة لسد الثغرات القانونية

بشأنه في الآتي:

● ضرورة تخفيف الإجراءات والقيود المفروضة على طالب الحجز والتي يعجز عن تحقيقها مثل الشرط

الثالث في نص المادة 722 ق.إ.م.إ.

-القضاء على كثرة الوثائق المطلوبة في طلب الحجز واعتماد الوسائل الإلكترونية الحديثة، لتخفيف

العبيء عن الطالب وعن مرفق العدالة مع ضرورة منح الطالب فرصة استكمال الوثائق الناقصة، وعدم الحكم

برفض الطلب مباشرة.

-عدم إلزام الخصم برفع دعوى مستقلة لتقرير البطلان النسبي، بل يكفيه تقديم دفع بذلك في دعوى

الحجز ذاتها مادامت قائمة وهو الأمر الذي يجنب تعطيل مرفق العدالة.

- ضرورة وضع نص قانوني يفرض جزاءا على تخلف شرط الإنذار، كونه إجراء هام ويجب منع

التهاون فيه أو إهماله.

ضرورة سد الثغرة القانونية المتعلقة بمهلة الاعتراض الممنوح لعامة الناس، كما فعل المشرع مع

الأشخاص المذكورين بالمادة 740 ق.إ.م.إ، مما خلق عدم تكافؤ الفرص بينهم.

- ضبط عملية البيع التي سمح المشرع بإجرائها خارج المحكمة كونه لم يحدد طريقة الاختيار

وإجراءاته، والذي أدى إلى تهرب الأطراف من شرط الإذن القضائي.

- وأخيرا ننبه على ضرورة تحديد المشرع لموقفه، من مسألة منع المدين من المشاركة بالمزايدة بنص

صريح والقضاء على الفراغ القانوني في هذه المسألة.

الفصل الثاني:

الحجز التنفيذي على

العقارات غير المشهورة

تمهيد:

إن صدور الأحكام والقرارات القضائية وحدها غير كافي لضمان حقوق الدائنين، فالدائن الذي لم يتمكن من تحصيل دينه رضاء يلجأ إلى القضاء هذا الأخير يلزم المدين بتنفيذ ما ألتزم به وذلك بكافة طرق التنفيذ سواء كان تنفيذا اختياريا عن طريق المدين أم تنفيذا جبريا على أمواله على اعتبار أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء سواء للوفاء سواء كانت منقولات أم عقارات.

والتنفيذ على هذا المال يتطلب من الدائن اتباع طرق التي حددها المشرع والتي تتناسب وطبيعة المال المراد التنفيذ عليه، ومن ثمة ينتقل الدائن إلى التنفيذ على مال المدين عن طريق الحجز على هذه الأخيرة. والحجز أنواع الحجز التحفظي والحجز التنفيذي وهذا الأخير هو الآخر نوعين الحجز التنفيذي على المنقول والحجز التنفيذي على العقار المشهر أو غير المشهر).

فالحجز التنفيذي على العقار غير المشهر هو الذي سنتناوله في الفصل الثاني ، وقد أجاز المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية التنفيذ على عقارات المدين غير المشهورة وهذا بموجب نص المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على العقارات التي لها مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني.

وتظهر أهمية التنفيذ لهاته العقارات إلى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب أن مساحة العقارات غير المشهورة كبيرة جدا مقارنة بتلك المشهورة، فنتائج المسح تبقى غير كافية بالنظر للمساحة غير المسوحة فمن مجمل 12,5 مليون هكتار مبرمجة للمسح لم يتم مسح سوى 5,970,925 م هكتار عقار

ريفي 1.123,952م هكتار عقار حضري أما 1.037,137م هكتار فهي في طور المسح وتبقى 5,899,123 م هكتار غير ممسوحة¹ زد على ذلك كثرة مالكيها من جهة واتفاق الدائنين باستحداث وسيلة لاستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا من جهة أخرى.

والأصل في الحجز لا يمكن توقيعه إلا على العقارات التي لها سندات ملكية مشهورة ولكن بما أن عملية المسح منذ تأسيسه 1975 بموجب الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فلم تنته بكل البلديات ما أدى بالمشروع لتنظيم الحجز على العقارات غير المشهورة².

وقد تناول المشرع الجزائري أحكام الحجز على العقارات غير المشهورة في المواد 766 إلى 771 في الفصل السادس من الباب الخامس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط توفر شروط خاصة لتوقيعه وإتباع إجراءات معينة.

و لقد قسمنا هذا الفصل الى مبحثين حيث نتناول في المبحث الأول شروط الحجز على العقارات غير المشهورة وخصصنا في المبحث الثاني النظام الإجرائي للحجز على العقارات غير المشهورة.

¹محمود عبد العزيز اليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري ، منشورات بغداددي ،الجزائر ،ص 95.

²خماج نبيل ، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية القارية المشهورة ، و غير المشهورة على ضوء قانون الاجراءات المدنية و الادارية ، مذكرة تخرج لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الثانية عشر سنة 2010، ص50

المبحث الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة

يعتبر العقار من الأموال قابلة للتقويم المالي تكون الجانب الإيجابي للذمة المالية للمدين ومنه يجوز الحجز على العقارات التي ليست لها سندات ملكية مشهورة ومن أجل ذلك اوجد المشرع الجزائري شروط أساسية يجب توافرها للجوء إلى الحجز شريطة أن يكون لهذه العقارات عقود عرفية ثابتة التاريخ او مقررات ادارية، ومنه يقتضي الأمر التطرف الى السند العرفي ثابت التاريخ الفرع الأول والمقرر الإداري ضمن الفرع الثاني .

المطلب الأول: السند العرفي ثابت التاريخ

يتجلى الطابع الخاص للعقار الغير المشهر في انه لا يملك سند الملكية يبين صحة ملكية صاحبه وانما تثبت بموجب سند عرفي ثابت التاريخ.

الفرع الأول: تعريف السند العرفي ثابت التاريخ العقد العرفي

هو ذلك العقد الذي يعده الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل اثبات تصرف قانوني، ويتم التوقيع عليه من قبل المتعاقدين وحدهم والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام مختص أو ضابط عمومي 1 .

ولقد أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على إمكانية الحجز على العقار غير مشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ، وهو ما جاءت به المادة 328 من القانون المدني التي تنص

1حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر، 2002 ، ص17

على أنه: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ،ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله "

والعقارات التي لها سندات عرفية ثابتة التاريخ فهي كثيرة في الحياة العملية، على الغير في تاريخه ويعد السند العرفي حجة حسب نص المادة 328 من القانون المدني ابتداء:

1- من يوم تسجيله.

2- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.

3- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

الفرع الثاني: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري

يجب هنا التمييز بين المحررات العرفية المبرمة قبل 1971/01/01 وهو سريان قانون التوثيق رقم 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 وبين تلك المحررة بعد هذا التاريخ.

1- المحررات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01/01/1971: كانت نقل ملكية العقارية وإثباتها قبل

01/01/1971

تخضع لمبدأ الرضائية فلا يشترط لمصلحة التصرف ضرورة إبرامه في الشكل الرسمي، وكان الأفراد يكتفون غالبا بإبرام تصرفاتهم المتعلقة بالعقار في شكل عرفي 1.

1لوصيف نجاه ، محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة بتاريخ 31/01/2010 ، جامعة قسنطينة ،

ملتقى الدولي ، اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات و الحقوق العينية المشهورة و غير المشهورة ، ص 08

وعليه يمكن للدائن الحجز على عقارات المدين المملوكة بسند عرفي اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1971/01/01 فهذا المحرر رغم أنه غير رسمي إلا أنه لا يختلف بقوته على العقد الرسمي لكونه دليلا صحيحا لإثبات التصرف الناقل للملكية العقارية لوقوعه في ظل القانون الفرنسي الذي كان مطبقا آنذاك في الجزائر قبل صدور قانون الوثيق في 12/1970 /25/ والقانون المدني الفرنسي لم يكن يشترط الرسمية لانعقاد العقد الوارد على العقار²، غير أنه يجدر التأكيد على أن شرط ثبوت تاريخ العقد العرفي يتعلق بتلك العقود المحررة قبل 01/01/1971 وهو تاريخ فرض الرسمية كركن لنقل الملكية العقارية تحت طائلة بطلان التصرف وعليه لا يمكن القول أن المشرع الجزائري وعند نصه على امكان الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ قد تراجع عن مبدأ الرسمية، لأن هذا الأخير وحده يضمن حسن تطبيق نظام الشهر العيني المرتبط من جهته بعمليات المسح المعقدة والباهظة التكاليف.

هذا وقد اعترف المرسوم 63-76 بالقيمة القانونية للعقد الثابت التاريخ قبل 01 /01 /1971 وإعفاء من شهر المسبق من خلال نص المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 163/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي تم بموجبه تمديد فترة 01/ /03 /1961 إلى الأول من شهر جانفي 1971.

وعليه فإذا كان المحرر العرفي ثابت التاريخ وفق 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 وبعد عملية المسح فإن العقار يصبح له إما دفتر عقاري أو شهادة ترقيم مؤقت ولا يعتد بأي عقد آخر مهما كانت قيمته.

1 المادة 89 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
2حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 322.

2- العقود العرفية المحررة قبل الفترة الممتدة من 01 /01 /1971 :

بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/25 المتضمن مهنة التوثيق الذي بدأ سريان تطبيقه في 1971/01/01 نصت المادة 12 منه على أن "العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار والحقوق العقارية يجب أن تحرر تحت طائلة البطلان في شكل رسمي، وأن يدفع الثمن لدى الموثق.

وهو نفس مضمون المادة 324 مكرر من القانون المدني¹ وبذلك لم تعد الرسمية شرط لإثبات فقط، بل أصبحت ركن في العقد وتخلفه يعرضه للبطلان المطلق بحيث كان من المفروض أنه وبعد صدور الأمر رقم 91/70 المتعلق بالتوثيق ينتهي العمل بالعقود العرفية، وهو ما نادى به المجلس الأعلى آنذاك المحكمة العليا حالياً) بأن يعطي للعقود العرفية مرتبة العقود الرسمية ويرتب عليها الأثار، كما أن قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/29 عند إلغاء المادة 351 منه بموجب المادة 178 فقرة 06 من قانون المالية التكميلي لسنة 1983 سمح بتسجيل العقود العرفية ثابتة التاريخ، الأمر الذي أدى إلى إبرام مئات العقود العرفية في تلك الفترة الزمنية وتم تسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع بمفتشيه الضرائب لكن تم حظر تسجيل العقود العرفية بمقتضى المادة 63 من قانون المالية 21992.

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 في المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان إلا أن واصلوا

1 انظر المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تنص على انه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية .
2 المادة 63 من الأمر رقم 91/25 المؤرخ في 16/12/1992 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 : (يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية ، المتضمنة الموال العقارية او الحقوق العقارية ...)

التعامل بالعقود العرفية، كما أن المحكمة العليا بقيت على اجتهادها القديم القاضي بصحة العقود العرفية المتعلقة بالمعاملات العقارية، إلى أن صدر القرار في 18/02/1997 بكل غرف المحكمة العليا للمجموعة 1.

وهو ما أكدته الغرف المجموعة للمحكمة العليا في القرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997
2 ولتضارب الاجتهادات القضائية بشأن صحة المعاملات العقارية المحررة بواسطة عقود عرفية تضمنه قرار صادر عن جهة النقض بهيئة الغرف المجموعة في قضية بن عودة أحمد ضد عريس حميد يؤكد ضرورة احترام نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني لا سيما عنصر الشكلية لصحة العقود بل أكثر من ذلك وجوب إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل إبرام العقد العرفي وذلك من خلال الرد على الوجه المثار المأخوذ من مخالفة القانون.

أو الخطأ في تطبيقه بدعوى أن عملية بيع محل تجاري تخضع لأحكام المادتين 79 من القانون التجاري و324 مكرر 01 من القانون المدني وانه يجب اثباته بعقد رسمي تحت طائلة البطلان واهم ما جاء في محتواه انه " من المقرر قانونا ان كل بيع اختياري او وعد بالبيع وبصفة اعم كل تنازل على محل تجاري ولو كان معلقا على شرط او صادر بموجب عقد من نوع آخر، يجب إثباته بعقد رسمي وإلا كان باطلا".

و في تعليق لسيد حسان بوعروج حول اجتهاد المحكمة العليا المشار إليها أعلاه جاء " إن الحل القانوني الذي أعطته الغرف المجموعة يتعلق بمدى صحة العقود العرفية التي تتضمن بيع المحلات التجارية

1 حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 324 .

2قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 ، المجلة القضائية 1997 ، العدد 01 ، ص 10

لكنه يمكن توسيع موضوع هذا القرار ليشمل بيع العقارات المبينة وغير المبينة لأن نفس النصوص تطبق على بيع المحلات التجارية والعقارية "

فالعقد العرفي حينئذ، وانطلاقاً مما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا بهيئة الغرف المجتمعة تطبيقاً لأحكام المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، لا يعد سند لإثبات ملكية عقارية أو حقوق عقارية بالنظر لما تقدم نميز بين ثبوت الصفة وبين نقل الملكية فالمادة 328 من القانون المدني تمنح الصفة للمتقاضي باعتبار السند العرفي الذي يكون له تاريخ ثابت هو حجة على الغير، بينما لا يسح اعتبار السند ناقلاً للملكية إلا من تاريخ قيده في المحافظة العقارية¹.

الفرع الثالث: متى يكون العقد العرفي ثابتاً؟

ويكون تاريخ العقد ثابتاً حسب نص الفقرة الثانية الماد 328 من القانون المدني ابتداء من:

- من يوم تسجيله ويكون التسجيل في مديرية الضرائب بمصلحة التسجيل.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام كأن يتم ذكر مضمون العقد العرفي في حكم قضائي أو عقد موثق².
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص كأن يتم الإشهاد و المصادقة على المحرر من طرف موظف أثناء تأدية مهامه بما يفيد تقديمه يحرر تاريخ ذلك، فيعتبر تاريخ المحرر ثابتاً من

¹بربارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفق للتشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2013، ص274 .

²حمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني - الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى بعين مليلة، الجزائر، ص86.

يوم التأشير عليه، ومثال ذلك أن يقدم محرر عرفي في قضية يؤشر عليها القاضي أو كاتب

الجلسة بما يفيد تقديمه¹.

- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء: إذا كان المحرر العرفي (العقد العرفي)

يحمل خط أو توقيع شخص توفي فإن ذلك يكون قاطع الدلالة على صدور المحرر قبل الوفاة².

المطلب الثاني: المقررات الإدارية

أجاز المشرع الجزائري للدائن الحجز على العقار غير المشهر بموجب مقرر اداري وعليه سنتناول في هذا الفرع مدلول المقرر الإداري ثم بيان التصرفات القانونية المبرم بين الإدارة والمواطن ثانياً وسنعرضها كالاتي :

الفرع الأول: مدلول المقررات الإدارية

يقصد المقررات الإدارية في هذا المقام تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف المحافظة العقارية تابعة لها لفائدة الغير العقارات التي لها مقرر إداري تلك العقارات التي يكون المدين قد استفاد منها بموجب سند إداري يأخذ في العادة شكل مستخرج مداولة دون أن يفرغ في شكل رسمي عملاً بالمادتين 15

¹ أنظر في هذا المعنى السنهوري : الوسيط - آثار الالتزام - ج 02 دار احياء التراث العربي ، بيروت ص 24 - عبد الودود يحي: الموجز في قانون الاثبات ، دار النهضة العربية ، القاهرة 1987 ، ص 67.

²محمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى بعين مليلة، الجزائر، ص 86.

و16 من الأمر 1 74/75 والبلديات هي التي تصدر عادة المقررات المتعلقة بالإسفادة من عقارات وهي كثير الشيع دون مراعاة بعنصر الشكلية حيث أصبح بإمكان الحجز عليها وفق الإجراءات استحدثت لأجل ذلك.2.

الفرع الثاني: العقود الإدارية

العقود هي تصرفات قانونية تتم بين الإدارة والمواطن حيث أقر المشرع الجزائري على ان هذه العقود تشكل اثبات لتعامل صحيح بين الإدارة والمواطن لذا فقد سمح بالحجز على العقارات التي تم التصرف فيها بهذه المقررات الإدارية 3، ومن جملة هذه العقود .

1- عقود التنازل التي حررتها الإدارة في ظل الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20 /02/ 1974

المتعلق بالاحتياطات العقارية :

ظلت الكثير من العقود الإدارية التي حررتها البلديات في ظل قانون الاحتياطات العقارية بدون شهر

رغم

المادة 90 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 /03/ 1979 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تزم

السلطات الإدارية أن تعمل على الشهر التلقائي لجميع العقود المحررة من قبلها ضمن الآجال القانونية

المحددة 4 .

1 انظر المادتين 15 و 16 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيسالسجل العقاري .

2 بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق ، ص 273.

3 حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 325.

4 المادة 11 من المرسوم 76/27 المؤرخ 27/04/1976 المتضمن الإحتياطات العقارية

2- العقود الإدارية المحررة من قبل رؤساء المجالس الشعبية البلدية بعد صدور قانون التوجيه

العقاري:

بعد صدور قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري فإن المادة 73 منه حظرت على رؤساء البلديات التصرف في المحفظة العقارية البلدية لصالح الخواص إلا عن طريق الوكالة العقارية، لكن رغم صراحة نص المادة 73 المذكورة أعلاه إلا أن الملاحظ عمليا أن البلديات (رؤساء المجالس الشعبية البلدية) لم يراعوا في كثير من الحالات ما أوجبه القانون ،فقاموا ببيع أراضي للمواطنين من أجل البناء قبل ادماجها ضمن احتياطات البلدية ودون تبليغ وتعويض مالكيها ،كما باعت للمواطنين منذ سنوات قطع أراضي للبناء دون أن تسلم لهم العقود الرسمية ودون القيام بإجراءات التسجيل والشهر- مما تسبب في اشكاليات ومنازعات عديدة وعرقلة تطور البناء وأثر على التهيئة والتعمير سلبا لاسيما في المدن الكبيرة والمتوسطة، كما أثر على عمليات المسح وجعلها تسير ببطء لأن العديد من المواطنين باعوا أراضيهم بعقود عرفية وأقاموا عليها بناءات مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير أي بناء غير مشروع أو ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي أصبح منذ الثمانينات يشغل اهتمام السلطات والرأي العام¹.

¹ عزوي حازم ، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصصا لقانون العقاري ، جامعة قسنطينة ، السنة الجامعية 2009/2010 ، ص 18 .

3- العقود الإدارية المتضمنة بيع عقار في اطار تسوية البناءات التشريعية:

إن المرسوم 212/85 المؤرخ في 13/08/1985 حدد شروط تسوية الأوضاع للذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط اقرار حقوقهم في التملك والسكن، وبناءا على ذلك فإن البناءات المقامة على أراضي تابعة للأملك العمومية¹.

وبمفهوم المادة 12 من القانون 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأملك الوطنية لا يمكن تسويتها، بل لا بد من اعادة الأماكن الى حالتها الأصلية ونفس الشيء بالنسبة للبناءات المشيدة فوق الأراضي التابعة لمزارع فلاحية عمومية، اما البناءات المشيدة فوق أراضي خاصة التي شغلت بناءا على رخصة أو عقد أو اتفاقية كتابية صادرة من المالك العمومي، لكن ليست لها قيمة سند الملكية فإنها تسوى بموجب المرسوم المذكور أعلاه .

5- عقود الوكالات العقارية :

لقد تعاملت الوكالات العقارية في العقارات التابعة لذمتها بالعديد من العقود والقرارات غير مشهرة لأسباب عديدة منها بطء إجراءات عملية تحويل الملكية من الجهة المالكة وهو ما جعلها وحفاظا على توازاناتها المالية تلجأ إلى البيع بدون عقود مشهرة، فبعد احتكار البلديات التصرف في الأراضي العمرانية² أنشأت وكالات المالية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، وأصبحت مهمتها حيازة وتسيير جميع العقارات او

¹ساعين شامة ، النظام القانوني لتسجيل العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ، ص 20

²حمدي باشا عمر المرجع السابق ، ص 325.

الحقوق العقارية المخصصة للتعيمير لحساب الجماعات المحلية رغم أنها هي مالكة الأراضي والعقارات العمرانية وأصبحت الوكالات المحلية لتسيير العقاري التابعة لتلك الجماعة هي الوكيل القانوني¹

الفرع الثالث: مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم

تتدخل مديرية أملاك الدولة في عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق العقود الإدارية التي تحررها وهي تأتي بخصوص التصرف في الملكية العقارية الملحقة بالأملاك الوطنية على شكل اتفاقية أو اتفاق يبرم بين مدير مصالح أملاك الدولة المختص إقليميا والمستفيد من العقار المراد اكتسابه، وقد عرفت الجزائر هذا النوع من السندات خلال فترة الاحتلال الفرنسي واستمر العمل بها بعد الاستقلال ولاسيما بعد صدور القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري أو الحرفي التابعة للدولة أو الجماعات المحلية.

المبحث الثاني: نظام الإجمالي للحجز التنفيذي على العقار غير المشهر

يقتضي إجراء الحجز على العقار الغير المشهر ككل حجز ضرورة اتخاذ سلسلة من الإجراءات التي يوجب القانون اتخاذها وتتمثل في القواعد الإجرائية المتبعة لأجل توقيع الحجز التنفيذي ثم تليها مرحلة بيع المال الذي تم حجزه بالمزاد العلني، لذا سنتناول هذا المطلب في فرعين على النحو التالي، يتضمن الفرع الأول إجراءات الحجز على العقار الغير المشهر، أما الفرع الثاني بيع العقار الغير المشهر بالمزاد العلني .

¹ساعين شامة ، المرجع السابق ، ص 325.

المطلب الأول: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار غير المشهر.

إن إجراءات الحجز على مال المدين تستوجب منا إلقاء الضوء على الإجراءات الواجب إتباعها حتى يتم توقيع الحجز على مال المدين وتتم عملية توقيع الحجز على العقار الغير المشهر بعمل قانوني مركب من ثلاث عناصر هي استصدار أمر الحجز وتبليغه ثانيا ثم قيد أمر الحجز ثالثا.

الفرع الأول: استصدار أمر الحجز.

1- المحكمة المختصة

طبقا لنص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ فإن الحجز لا يتم بصفة تلقائية بعد انقضاء أجل خمسة عشر يوما من تاريخ التكليف بالوفاء، فلا بد من أمر قضائي صادر عن رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن العقار بناء على طلب الدائن الحاجز أو ممثله القانوني أو الإتفاقي.

2- تقديم طلب الحجز

يجب أن يتضمن طلب الحجز اسم ولقب الدائن وموطنه، وكذا اسم ولقب المدين وموطنه مع وصف العقار المراد حجزه وأي بيان آخر يفيد في تعيينه، كما يمكن للدائن استصدار أمر على عريضة ليسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على بيانات اللازمة لوصف العقار كما يمكن للدائن اللجوء إلى تقني مختص لتحديد هذه البيانات لما لها من أثر على توفير الحجز لأن غالبا ما تكون البيانات غير وافية لاسيما بالنظر إلى المقرر الإداري أو السند العرفي.

¹ الوصيف نجاه ، المرجع السابق ، ص 09 .

3- بيانات طلب أمر الحجز على العقار الغير المشهر

و تتضمن بيانات طلب أمر الحجز على العقار الغير المشهر فيما يلي :

- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

- نسخة من محضر التبليغ الرسمي عمليا بعد مرور خمسة عشر يوما(15) بالانتقال إلى موطن

المدين وذلك ليسأله عن التنفيذ وفي رفضه يقوم بتحرير محضر عدم امتثال 1وهذا وفق للقواعد العامة للتنفيذ

الجبري طبقا للمواد 612 وما يليها من قانون للسند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء يحرره المحضر القضائي

الإجراءات المدنية والإدارية .

•محضر عدم كفاية الأموال المنقولة أو عدم وجودها.

•مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار غير المشهر المراد حجزه 2وهذا طبقا لما هو

وارد في نـ المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 3 .

4- اصدار أمر الحجز للعقار غير المشهر

يتأكد رئيس المحكمة من أن مقدمات التنفيذ كانت مستوفية لشروطها وأنها تمت وفق إجراءات قانونية

وكذا قابلية المال للحجز من عدمه بعدها يصدر على شكل أمر على عريضة بالحجز على العقار غير

1ملزي عبد الرحمن ، محاضرات في طرق التنفيذ القيت على الطلبة القضاء ، المرجع السابق.

2المقرر الإداري و العقد العرفي ثابت التاريخ يكون غالبا مفتقدا للدقة في البيانات فلا يوجد ما يمنع من اللجوء التقني مختص

قصد تحديد هذه البيانات ، نظرا لتأثيرها على تجسيد الحجز العقاري و البيع في المزد العلي.

3انظر المادة 766 من القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر

، العدد 21 المعدل و المتمم لأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جويلية 1966.

المشهر من طرف رئيس المحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصه هذا العقار أو الحق العيني العقاري في أجل 08 أيام من تاريخ ايداع الطلب المتعلق بالحد جز على العقار غير المشهر.

الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر

يقوم 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 اذا كان شخصا طبيعيا، أما اذا كان شخصا معنويا فيتم التبليغ لأمر الحجز إلى ممثله القانوني أو الاتفاقي، ويقوم المحضر فورا بعد التبليغ بجرد العقار غير المشهر وتعيينه تعيينا دقيقا مع وصفة وتحريير محضر حجز وجرده له مع تسليم نسخ من هذا المحضر للمحجوز عليه في أجل اقصاه ثلاثة (03) أيام وفي حالة رفضه استلام المحضر ينوه عن ذلك فيه، أما في حالة غياب المحجوز عليه أو لم يكن له موطن معروف ويتم التبليغ وفق للقواعد العامة في التبليغ الرسمي المنصوص عليه في المادة 412 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا لما هو منصوص عليه في المادة 767 والتي أحالتنا للمادة 688 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، أما اذا كان مقيما بالخارج وفي هذه الحالة لا يتم البيع إلا بعد انقضاء مدة عشرة (10) أيام من التاريخ التبليغ².

الفرع الثالث: قيد أمر الحجز

طبقا لما هو وارد في النص المادة 768 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتسهيلا لتوقيع عملية لحجز على العقار غير المشهر اقر المشرع الجزائري بقيدته بامانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة

¹انظر المادة 688 من القانون رقم 08/09 المرجع السابق .

²انظر المادة 767 من القانون رقم 08/09 مرجع سبق ذكره

اختصاصها العقار في سجل خاص لقيد الحجوز العقارية وقيد الدائنين 1 الذين لهم سندات تنفيذية لمواجهة المدين المحجوز عليه، وفي حالة ما إذا كان العقار مؤجرا قبل تاريخ القيد لأمر الحجز فإن الإيجار يبقى نافذا في حق الدائنين الحاجزين، أما إذا كان هذا الإيجار بعد قيد امر الحجز أو غير ثابت التاريخ فإن يكون غير نافذ في حق الدائنين الحاجزين وفيما يتعلق بثمار العقار وإرادته فإنها تلتحق بالعقار المحجوز عقب قيد امر الحجز بالسجل وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 769 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2.

المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

بعد انتهاء من الإجراءات الخاصة بوضع العقار غير المشهر تحت يد القضاء تأتي مرحلة إعداده لبيع بالمزاد العلني وسوف نتطرق خلال هذا الفرع الى الإجراءات التمهيدية لبيع العقار غير المشهر ثم تاليها إجراءات البيع بالمزاد العلني ثانيا

الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار غير المشهر

يقوم المحضر القضائي بتحرير قائمة شروط البيع وتبليغها لكل اطراف لكن قبل ذلك يجب تحديد الثمن الأساسي تمهيدا لبيع العقار للمزاد العلني

1 عبد السلام ذيب ، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ترجمة للمحكمة العادلة ، مرجع سبق ذكره، ص 386.
2 المادة 769 من القانون رقم 08/09 ، المرجع السابق ، وطبقا لأحكام المواد 732،733731، من نفس القانون " فإنه يجوز للمدين المحجوز عليه ان يبيع ثمار العقار و يودع ثمنها في امانة ضبط المحكمة ، كما يجوز له أن يطلب ايجار العقارات المحجوزة منى كان ذلك يزيد من قيمة إرادتها

1- تحديد الثمن الأساسي من طرف الخبير للعقار غير المشهر

تطبق على تحديد الثمن الأساسي للعقار غير المشهر المحجوز احكام المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 1، وهذا ما اكدته المادة 770 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 2.

2- تحرير قائمة شروط البيع

يقوم بتحرير قائمة شروط البيع المحضر القضائي بطلب من الدائن الحاجز وتودع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة وقع العقار، وقد أحالتنا المادة 770 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في هذا الشد أن إلى المادة 737 من نفس القانون، إلا أنه في إيداع هذه الوثيقة في أمانة ضبط المحكمة ترفق بالمستندات المنصوص عليها في المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي:

-نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين. محضر عدم كفاية الأموال أو عدم وجودها .
مستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المراد حجزه . والملاحظ أنه يمكن الاستعانة بتقرير تقني قد يساعد على تعيين العقار من حيث البيانات ترفق قائمة شروط البيع بالمقرر الإداري أو العقد العرفي ثابت التاريخ المتعلق بالعقار محل الحجز 3 .

3- التبليغ الرسمي ونشر قائمة شروط البيع للعقار غير المشهر والاعتراض عليها تطبق على التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع وتقديم الاعتراضات المادة 770 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا لأحكام المنصوص عليها من المواد 739 إلى 742 من نفس القانون 4، نفس الشيء بالنسبة

1 انظر المادة 739 المرجع السابق.

2 انظر المادة 770 الفقرة 02 ، مرجع سبق ذكره

3 لوصيف نجاة ، المرجع السابق ، ص 16 .

4 انظر المواد 739 و 742 ، المرجع السابق.

لنشر وتعليق قائمة شروط البيع فقد أحالتنا المادة 770 الفقرة 03 إلى المادة 748 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية¹

الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر

بعد الإجراءات التمهيدية لبيع العقار تأتي في الأخير مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني والتي تمر

بالإجراءات التالية:

1- النشر والإعلان عن جلسة البيع للعقار الغير مشهر ودعوى إلغاء ذلك لقد أحالتنا المادة 770

الفقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في هذا الشأن إلى المادة 750 من نفس القانون، فيفترض

أن رئيس المحكمة قد أشر على قائمة شروط البيع وحدد فيها مكان وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني

فيتم بعد ذلك نشر وإعلان ذلك لإطلاع المهتمين بالبيع والمشاركة فيه.

ويمكن طلب إلغاء إجراءات النشر والتعليق من طرف الدائنين الحاجزين والمتدخلين والمدين المحجوز

عليه والحائز إن وجد وفق لما هو منصوص عليه في المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

2- تقدير مصاريف إجراءات التنفيذ للعقار غير المشهر

يقدر رئيس المحكمة مصاريف إجراءات التنفيذ بما فيها أتعاب المحضر القضائي الذي حدد الثمن

الأساسي وتكون بتقديم عريضة من طرف المحضر القضائي أو من أحد الدائنين اذا كان دفع هذه

¹ انظر المادة 770 الفقرة 03 و المادة 748 ، المرجع سبق ذكره

المصاريف مسبقاً، ويصدر في هذا الشأن أمر على عريضة بتحديد هذه المصاريف ويعلن عنها في الجلسة وينوه عليها في حكم رسو المزاد الذي يصدر لاحقاً.

3- جلسة البيع بالمزاد العلني وإعادة البيع للعقار غير المشهر

تتم إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر وفق لأحكام المواد من 753 إلى 759، أما في حالة إعادة البيع بالمزاد العلني تطبق أحكام المادتين 760 و761 وهذا أكدته المادة 771 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

4- حكم رسو المزاد للعقار غير المشهر

بعد صدور حكم رسو المزاد والذي يكون لأحكام المواد 762 إلى 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن هذا الحكم حسب نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتم شهره في المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة 1 .

وعليه ينتقل العقار غير المشهر إلى الراسي عليه المزاد ويصبح هذا الحكم عبارة عن سند ملكية يشهر في المحافظة العقارية، فيتحول العقار غير المشهر إلى عقار مشهر في منطقة غير ممسوحة.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

يعد حكم رسو المزاد حكماً ذو طبيعة خاصة لان القاضي فيه لا يفصل في نزاع بين الطرفين كما هي العادة وإنما يتمثل في بيع عقار لتحل إرادة القاضي محل إرادة البائع ضمناً فهو بذلك يعد خاتمة لسلسلة من

1حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 911

الإجراءات القانونية السابقة¹ وعليه فهو ليس حكماً قضائياً فاصلاً في نزاع ما وإنما هو حكم منهي لإجراءات التنفيذ.

وحكم رسو المزاد وإن كان لا يعد حكماً بالمعنى الفني إلا أنه يأخذ شكل الأحكام القضائية إذ يراعى فيه الشكل الرسمي للحكم القضائي كما يشمل على مقدمة بمثابة وقائع، غير أن القانون لم يشترط تسببه لأنه ليس حكماً قضائياً ولا قراراً فاصلاً في نزاع معين كما سبق وأشرت فهو يدخل ضمن الأعمال الولائية للقاضي².

هذا وينتهي عادة الحكم بمنطوق ومنطوق حكم رسو المزاد هو إيقاع البيع على من قدم آخر وأعلى عرض كما يشمل المنطوق النص على ضرورة تسليم المنفذ عليه ملكية العقار إلى الراسي عليه المزاد.

بعد صدور حكم رسو المزاد يتم قيده بالمحافظة العقارية التابع لها موقع العقار وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ صدوره، ليتم شهره باعتبار أن الملكية لا تنتقل الملكية بالشهر غير أن التساؤل المطروح هو كيف يتم شهر حكم رسو المزاد على عقار ليس له أصل الملكية؟ والإجابة عنه قد تضمنتها المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³، حيث أعفى المشرع الراسي عليه المزاد من ضرورة ذكر أصل الملكية

¹عزمي عبد الفتاح/تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى، طبع سنة 7007ص ص. : 86-87.

²تنص المادة 117 من القانون رقم 80/80 المذكور أعلاه على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المواد من 172 إلى 176 أعلاه، تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية".

³تنص المادة 176 من القانون رقم 80/80 المذكور أعلاه على ما يلي: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن".

وهو بذلك يعد استثناء من قاعدة الأثر الإضافي للشهر إلى جانب الاستثناءات الأخرى المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم رقم 76/63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

هذا وتجب الإشارة إلى أن حكم رسو المزاد هو حكم غير قابل لأي طعن لأنه يدخل ضمن الأعمال الولائية وهذا ما جاء النص عليه في المادة 765 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

¹ أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1971، ص 424.

خلاصة الفصل الثاني :

إن دراستنا لموضوع إجراءات حجز التنفيذ على العقار غير المشهر من خلال مختلف العناصر التي أمكنتنا تفصيلها وعرض الأحكام التي تضمنها قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجعلنا ندرك قدرا كبيرا من الإدراك بمدى أهمية العملية لهذا الحجز.

فالحجز التنفيذي على العقار غير المشهر يتميز بطابع خاص حيث أدرج المشرع الجزائري أحكام جديدة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجيز الحجز على العقار غير المشهر، وهذا راجع إلى ما مرت به الجزائر وبصفة خاصة الوضعية العقارية على مختلف المراحل التي مرت بها في إطار سياسات متعددة.

إن التنفيذ على عقارات المدين غير المشهورة راجع إلى تلك المناطق التي لم يشملها بعد عملية المسح والمستحدثة بموجب الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري والمراسيم المطبقة له، ولكن قصرها فقط على العقارات التي لها مقرر اداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفق لأحكام القانون المدني، والغاية من شمول التنفيذ على هذه العقارات راجع أولا الى جعل القوانين تتماشى مع الأمر الواقع بسبب شساعة هذه الأراضي وكثرة مالكيها من جهة، وانصاف الدائنين باستحداث وسيلة للإستيفاء حقوقهم من أموال المدين الموجودة في ذمته فعلا، كما احال المشرع الجزائري في شأن تحديد اجراءات توقيع الحجز على العقار غير المشهر على المواد المتعلقة بإجراءات الحجز على العقارات المشهورة لاسيما امر الحجز وتبليغه وإعداد العقار للبيع بالمزاد العلني .

الخاتمة العامة:

الخاتمة العامة:

في نهاية هذه المذكرة التي حاولنا من خلالها الإحاطة بأهم الإشكالات التي يثيرها الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة وغير المشهورة، توصلنا إلى النتائج التالية:

رغبة من المشرع في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونا وحماية لحقوقه، مكنه من اللجوء إلى حجز عقارات مدينه وإن كانت غير مشهورة متى توفرت على عقود عرفية ثابتة التاريخ مفهوم أحكام القانون المدني أو لها مقررا إداريا.

عملية الحجز على العقارات غير المشهورة تشبه إلى حد بعيد إجراءات الحجز على العقارات و/أو الحقوق العينية المشهورة، مع بعض الخصوصية في بعضها نتيجة لعدم وجود أصل ملكية مشهر ، ولاسيما عدم وجود قيد رهن أو تخصيص أو قيد لحق الامتياز، وكذلك الأمر بالنسبة للوثائق المرفقة مع قائمة شروط البيع حيث لا ترفق الشهادة العقارية وأخيرا لا يتم قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية بل بسجل خاص يفتح بأمانة ضبط المحكمة.

نتيجة لعدم وجود نصوص خاصة توطر هذه العملية بقي الحجز على العقارات غير المشهورة يطبق باحتشام، لاسيما نتيجة تعنت بعض المحافظين العقاريين وعدم إمامهم بموضوع الحجز العقاري على هذا النوع من العقارات رغم صراحة نص المادة 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي لا يقبل أية قراءة مخالفة، بالإضافة إلى صعوبة حصول الدائن أو إثباته لوجود محرر عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري للعقار المراد حجزه.

بعض الأحكام التي جاء بها المشرع تطرح بعض الإشكاليات ولعل أهمها ما جاء بالمادة: 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص على إمكانية استصدار أمر واحد بالحجز من المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد العقارات، متى كان للمدين عدة عقارات ومتواجدة في دوائر اختصاص مختلفة، لكن وجود عقارات بدوائر اختصاص مختلفة لاسيما متى كانت خارج الاختصاص الإقليمي للمجلس القضائي يطرح عدة إشكالات أهمها أن اختصاص المحضر القضائي نفسه لا يتعدى اختصاص المجلس القضائي.

الخاتمة العامة

الحجز العقاري على العقارات غير المشهورة أصبح أحد آليات تسليم سندات الملكية للعقارات غير المشهورة، وبذلك يساهم القضاء في تطهير وضعية العقارات التي لها سند عرفي ثابت التاريخ أو مقرر إداري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا / قائمة المصادر:

أ-النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 91/25 المؤرخ في 16/12/1992 المتضمن قانون المالية
2. الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
3. ج ر ، العدد 21 المعدل والمتمم لأمر 15466 المؤرخ في 08 جويلية 1966 .
4. القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
5. القانون رقم 05/10 المؤرخ في 06 فبراير 2005 المدل والمتمم الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26
6. قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02/1997 ، المجلة القضائية 1997 ، العدد 01 ، ص 10
7. المادة 11 من المرسوم 76/27 المؤرخ 27/04/1976 المتضمن الإحتياجات العقارية
8. المادة 117 من القانون رقم 80/80 المذكور أعلاه على ما يلي:"مع مراعاة أحكام المواد من 172 إلى 176 أعلاه، تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة أصل الملكية".
9. المادة 176 من القانون رقم 80/80 المذكور أعلاه على ما يلي: "حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن."
10. المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تنص على انه زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان ، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية .

قائمة المصادر والمراجع

11. المادة 63 من الأمر رقم 91/25 المؤرخ في 16/12/1992 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 :
(يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية ، المتضمنة الموال العقارية او الحقوق العقارية
(...)
12. المادة 688 من القانون رقم 08/09 المرجع السابق .
13. المادة 766 من القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ، العدد 21 المعدل و المتمم لأمر رقم 66/154 المؤرخ في 08 جويلية 1966.
14. المادة 769 من القانون رقم 08/09 ، المرجع السابق ، وطبقا لأحكام المواد 732،733731، من نفس القانون " فإنه يجوز للمدين المجوز عليه ان يبيع ثمار العقار و يودع ثمنها في امانة ضبط المحكمة ، كما يجوز له أن يطلب ايجار العقارات المحجوزة منى كان ذلك يزيد من قيمة إراداتها
15. المادة 89 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
16. المادتين 15 و 16 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري .
17. المرسوم 76/27 المؤرخ في 27/04/1976 المتضمن الاحتياطات العقارية .
18. المرسوم 76/63 المؤرخ 1976 /25/03 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ثانيا/ قائمة المراجع:

أ- الكتب:

قائمة المصادر والمراجع

- 1- أمينة مصطفى النمر/ أحكام التنفيذ الجبري وطرقه، منشأة المعارف بالاسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، طبع سنة 1971.
- 2- بريارة عبد الرحمن ، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفق للتشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2013.
- 3- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري، 2006.
- 4- حمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني - الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى بعين مليلة، الجزائر.
- 5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية ، دار هومه ، الجزائر، 2002
- 6- دويدار طلعت محمد، طرق التنفيذ القضائي، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1994.
- 7- ساعين شامة ، النظام القانوني لتسجيل العقاري دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003
- 8- صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، دار الهدى، 2008.
- 9- عبد السلام ذيب، قانون الاجراءات المدنية والإدارية ترجمة للمحاكمة العادلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية الجزائر.
- 10- عبد العزيز خليل ابراهيم ، قواعد و اجراءات التنفيذ الجبري و التحفظ ، دار الكتاب الحديث ، الطبعة الثانية 1980.

قائمة المصادر والمراجع

- 11- عزمي عبد الفتاح/ تسبيب الأحكام وأعمال القضاة في المواد المدنية والتجارية، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة الأولى.
- 12- عمر بن سعيد، طرق التنفيذ وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، دار بلقيس، الجزائر، 2019.
- 13- عمر نبيل إسماعيل، الوسيط في التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة للنشر، 2001.
- 14- الغوثي بن ملحمة ، الحجز العقاري ، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء 01 لسنة 2004.
- 15- محمد صبري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية والتجارية، دار الهدى بعين مليلة، الجزائر.
- 16- محمودي عبد العزيز، اليات تطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2013 .
- 17- ملزي عبد الرحمن محاضرات في طرق التنفيذ ألقبت على طلبة القضاة، السنة الثالثة، الدفعة 18 لسنة 2009
- 18- الوسيط - آثار الالتزام - ج 02 دار احياء التراث العربي ، بيروت ص 24 - عبد الودود يحي: الموجز في قانون الاثبات ، دار النهضة العربية ، القاهرة 1987 .

ب-الرسائل الجامعية:

قائمة المصادر والمراجع

- 1- خمّاج نبيل، الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة على ضوء قانون الاجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل اجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 12 لسنة 2010.
- 2- عزوى حازم اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون العقاري جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2009/2010.
- 3- عمار زودة، معوقات نجاح قرض الايجار في الجزائر ومركزات جعله بديلا لتمويلها للمؤسسات الاقتصادية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2019.

ج- الاجتهاد القضائي:

- 1- قرار رقم 136156 المؤرخ في 18/02 / 1997 ،المجلة القضائية، 1997 ،العدد 01 ،ص10.

د- المداخلات في الملتقيات:

- 1- لوصيف نجاة محاضرات تحت عنوان الحجز على العقارات غير المشهورة ،ملتقى دولي اجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية المشهورة وغير المشهورة ،جامعة قسنطينة، 31/01/2010 .
- 2- تواتي الصديق، محاضرات في طرق التنفيذ أقيمت بالمدرسة العليا للقضاء بتاريخ 26.10.2008، السنة الدراسية 2008-2009.
- 3- عبد الرحمن ملزي، طرق التنفيذ، محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة للمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة 17، سنة 2009.

الفهرس

8	المقدمة
3	الفصل الأول:
3	الحجز التنفيذي على العقارات المشهورة.....
4	تمهيد:.....
5	المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء.....
5	المطلب الأول: استصدار أمر الحجزالتنفيذي على عقار وتبليغه وقيده
6	الفرع الأول: تقديم طلب الحجز التنفيذي على عقار لرئيس المحكمة المختصة
10	الفرع الثاني: التبليغ.....
13	الفرع الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية.....
14	المطلب الثاني: الآثار المترتبة على أمر الحجز وقيده:.....
15	الفرع الأول: قابلية تصرفات المدين للإبطال:.....
16	الفرع الثاني: تقييد حق المدين في التأجير والاستغلال
19	الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار المحجوز :
20	المبحث الثاني: إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني
21	المطلب الأول: المرحلة التمهيدية لبيع العقار :
22	الفرع الأول: إجراءات تحديد الثمن الأساسي للبيع:.....
23	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بقائمة شروط البيع:.....
30	الفرع الثالث: إجراءات جلسة الاعتراضات

34.....	المطلب الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني:
34.....	الفرع الأول: تحديد تاريخ ومكان البيع بالمزاد:
38.....	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني
43.....	الفرع الثالث: حكم رسو المزاد وآثاره:
47.....	خلاصة الفصل الأول:
49.....	الفصل الثاني:
49.....	الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة.....
50.....	تمهيد:
52.....	المبحث الأول: شروط الحجز التنفيذي على العقارات غير المشهورة
52.....	المطلب الأول: السند العرفي ثابت التاريخ
52.....	الفرع الأول: تعريف السند العرفي ثابت التاريخ العقد العرفي
53.....	الفرع الثاني: العقود العرفية التي تصلح كسند لإجراء الحجز العقاري
57.....	الفرع الثالث: متى يكون العقد العرفي ثابتاً؟
58.....	المطلب الثاني: المقررات الإدارية
58.....	الفرع الأول: مدلول المقررات الإدارية
59.....	الفرع الثاني: العقود الإدارية
62.....	الفرع الثالث: مقررات التنازل عن حق الانتفاع الدائم
62.....	المبحث الثاني: نظام الإجرائي للحجز التنفيذي على العقار غير المشهر
63.....	المطلب الأول: إجراءات الحجز على العقار غير المشهر

الفهرس

63.....	الفرع الأول: استصدار أمر الحجز.
65.....	الفرع الثاني: تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر.
65.....	الفرع الثالث: قيد أمر الحجز.
66.....	المطلب الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني.
66.....	الفرع الأول: التمهيد لبيع العقار غير المشهر.
68.....	الفرع الثاني: إجراءات البيع بالمزاد العلني للعقار غير المشهر.
69.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد.
72.....	خلاصة الفصل الثاني :
73.....	الخاتمة العامة:
74.....	الخاتمة العامة:
76.....	قائمة المصادر والمراجع.
82.....	الفهرس.