



جامعة عمار تليجي الأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عقاري

قسم الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

## التففيذ العقاري وإشكالاته القانونية

تحت إشراف:

البروفيسور: محمد دمانة

إعداد الطالبتين:

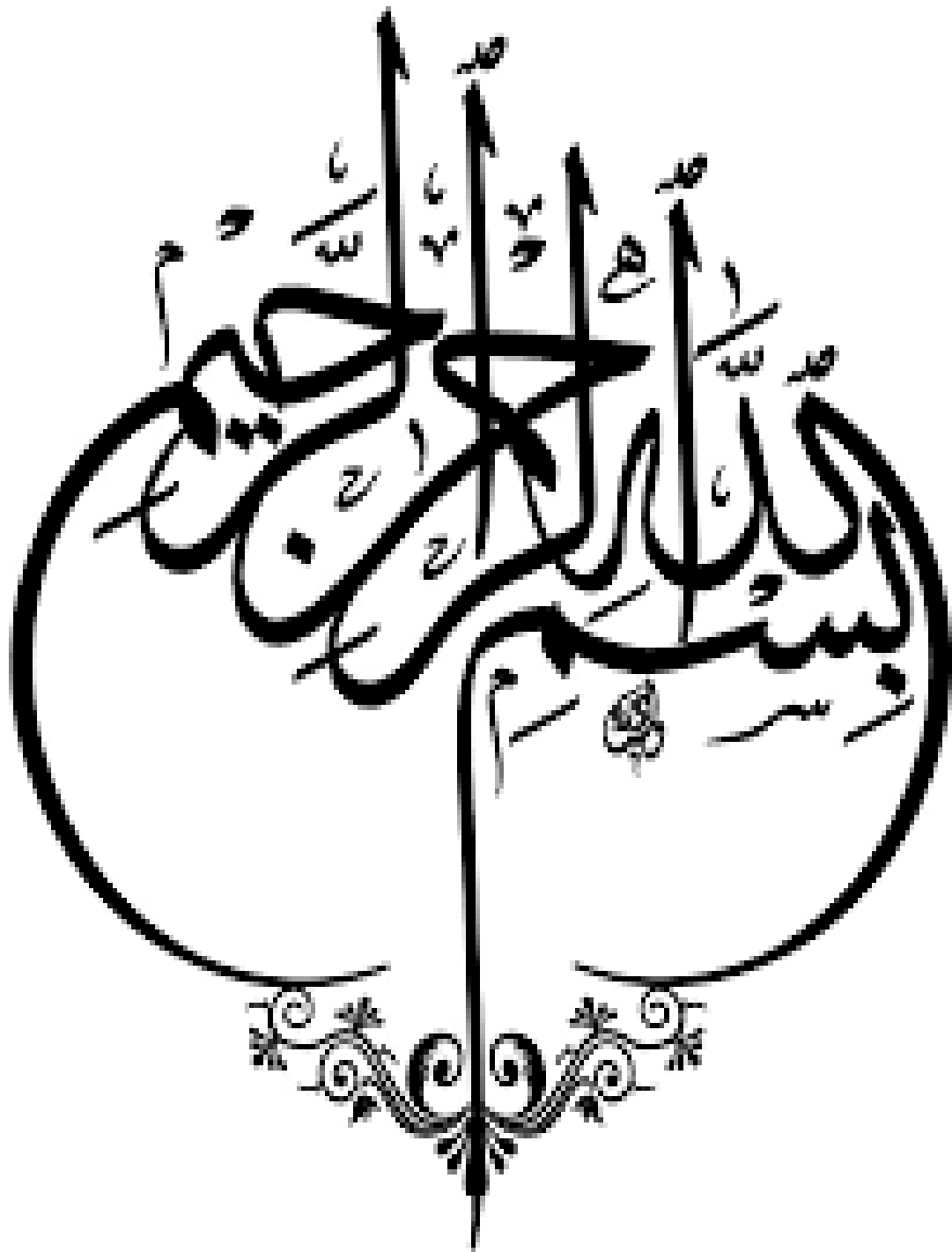
1/ بوحفص نسرين

2/ عيسوب فاطمة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفحة
01	سي ناصر محمد	جامعة عمار تليجي الأغواط	أستاذ محاضر (أ)	رئيساً
20	ب. محمد دمانة	جامعة عمار تليجي الأغواط	أستاذ محاضر (أ)	مشرفاً
03	عمران عائشة	جامعة عمار تليجي الأغواط	أستاذة محاضر (أ)	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية: 2025/2024



# شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا على كرم عطائه وجزيل فضله الذي  
وفقنا لإنجاز وإتمام هذه المذكرة.  
أتقدم بفائق عبارات الشكر والتقدير والاحترام لأستاذي  
الفاضل البروفيسور " **دمانه محمد** " على ما قدمه من جهد ضمن  
هذه المذكرة، وعلى كل ما قدمه لنا من نصائح وتوجيهات.  
كذلك، لا يسعنا إلا أن نوجه بالشكر الموصول والاحترام  
والتقدير لأساتذتنا الكرام، أعضاء لجنة المناقشة كل باسمه  
ومقامه.



## إهداء

بعد مسيرة دراسية دامت سنوات حملت في طياتها الكثير من الصعوبات والمشقة والتعب، ها أنا أقف على عتبة تخرجي أقطع ثمار تعبتي وأرفع قبعتي بكل فخر،  
فألهم لك الحمد قبل أن ترضى ولك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا،  
لأنك وفقّنتني على إتمام هذا العمل وتحقيق حلمي..... أهدي هذا العمل:  
إلى ذلك الرجل العظيم الذي أخرج أجمل ما في داخلي وشبعني دائماً للوصول  
إلى طموحاتي رجل علمني الحياة بأجمل شكل وبذل كل ما بوسعه ولم يبخل علي  
" أبي الغالي " رحمة الله عليه .  
إلى المرأة التي صنعت مني فتاة طموحة وتعشق التحديات، قدوتني الأولى التي منها  
تعرفت على القوة والثقة بالنفس لمن رضاها يخلق لي التوفيق " أمي الغالية "  
أطال الله في عمرها وأدام عليها الصحة والعافية.  
إلى مصدر قوتي، وولعي الثابت وأمان أيامي إلى ملهمي نجاحي من شدت  
عضدي بهم فكانوا لي يذابيح ارتوي منها " إخوتي ".  
وإلى رفقاء دربي إلى أصدقائي الرحلة والنجاح الذين أمدوني بالقوة والذين دعموني  
في الأوقات الصعبة إلى الذين أحسست بجانبهم بطعم الصداقة والأخوة الحقيقية  
إلى جنود الخفاء الذين دعموني ولهم الفضل لمواصلة مسيرتي.

\*\*\* نسرين \*\*\*



فخرنا

من قال أنا لها ذالها  
لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها ان تكون،  
لم يكن العلم قريباً ولا الطريق كان محفوظاً بالتسهيلات،  
لكنني فعلتها ونلتها،  
الحمد لله حباً وشكراً وامتناناً الذي بفضلها أنا اليوم أنظر  
إلى حلم طال انتظاره وقد أصبح واقعاً أفتخر به  
وبكل حبه أهدي ثمرة تخرجي ونجاحي إلى من أحمل اسمه بكل فخر الذي  
يساندي وعلمني أنّ الحياة صراع وسلاحها العلم، الذي علمني الصبر  
والاستمرار رغم الصعاب ودعمني بلا حدود " أمي الغالية ".  
وإلى ملائكة الطاهر وقوتي بعد الله والشمعة التي كانت نوراً لي في  
الليالي المظلمة  
" أمي الغالية ".  
إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى من استوطن حبهم في  
قلبي إلى رمز العطاء والوفاء " إخوتي الأغزاء ".

\*\*\*\* فاطمة \*\*\*\*

---

# مقدمة

---

## المقدمة:

يكتسي العقار قيمة مادية ومعنوية في كل دول العالم، لأنه يعتبر قاعدة أساسية في الحياة الاقتصادية والاجتماعية وحافزاً قوياً للاستثمار، مما يدفع الأفراد للسعي لإملاكه. وتعد الجزائر من بين الدول التي أولت اهتماماً كبيراً بالعقار، واعتنت به والدليل على ذلك هو الترسانة الهائلة من القوانين التي صدرت بشأنه تعود هذه القوانين إلى مراحل تاريخية معينة، بحيث كانت الملكية العقارية تمنح صاحبها نفوذاً سياسياً وكانت تعتبر رمزاً للرفعة والمكانة والثراء.

لذلك يعد العقار من أهم عناصر الضمان المالي لأنه ثروة لا تزول ولا تفنى، غير أن التنافس الواقع عليه أدى إلى ظهور العديد من الخلافات والتي ينجر عنها نزاعات كثيرة ومعقدة، فقد يقع مالك العقار في أزمة مالية خانقة وتتراكم عليه الديون ويطالبه الدائنون بتسديد ما عليه وقد يصل بهم الأمر إلى أخذ عقاره بقوة مقابل ديونه، ومن هذا المنطلق لا يمكن تصور وجود حق دون سلطة، لذلك أحاطه المشرع الجزائري بسياج قانوني يحميه من كل اعتداء وذلك من خلال منح مالك العقار الوقت الكافي للوفاء بديونه قبل الحجز عليه وهذا ما تتمحور دراستنا عليه.

فالحجز العقاري يعتبر وسيلة قانونية لحماية حقوق الدائنين ويعد بمثابة حلقة الاتصال بين القاعدة والواقع.

يعد الحجز على العقار من المواضيع الحساسة التي وضع لها المشرع القسط الأكبر من الاهتمام بموجب القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن إجراءاته وقواعده تطرح عدّة إشكالات عملية أرهقت المتقاضين وهذا ما أثبتته الواقع العملي، نتيجة الفراغ القانوني والتباين القضائي المسجل على قضايا الحجز.

وموضوع الحجز العقاري لا يقل أهمية عن باقي المسائل التي طرحتها الدراسات القانونية الأخرى ولعل هذه الأهمية تبرز أكثر من خلال خطورة هذه التصرف في حد ذاته، كونه يصطدم مع أقدم حق كرسته أغلب الدساتير الجزائرية وهو حق الملكية مما جعل المشرع الجزائري يوليه عناية خاصة بإخضاعه لجملة من الإجراءات الدقيقة والمحكمة من ناحية وبمواعيد طويلة نسبياً وإجراءات معقدة من ناحية أخرى، ويعتبر الحجز بالغ الأهمية نظراً لدوره الحاسم في حماية حقوق الدائنين وضمان تنفيذ الأحكام القضائية بالإضافة إلى أنه وسيلة لضمان استيفاء الديون من خلال تجسيد الأصول العقارية للمدين مما يمنع تصرفه فيها بطرق قد تضر بمصالح الدائنين.

## أسباب ودوافع الدراسة:

\_ ومن أهم الدوافع التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع هو كثرة النزاعات بين الأفراد المطروحة على مستوى القضاء في السنوات الأخيرة، فعدد القضايا المتعلقة بالحجوز تتزايد بشكل ملحوظ وكذلك انتشاره شيئاً فشيئاً في الحياة العملية، كما أنه لم يحظ بالدراسات الكافية التي تتناسب مع حجم المشاكل التي يفرزها على الصعيد التطبيقي.

\_ وما شجعنا أكثر على البحث والدراسة هو الامتزاج الحاصل بين قانونية وواقعية هذا التصرف القانوني. مما أثار فضولنا العلمي أن نقوم بدراسة تطبيقية موازية للعمل النظري من خلال اتصالنا بمكاتب المحضرين وبالمحافظة العقارية لنتبع مختلف الإجراءات المتخذة للتنفيذ على العقار. ومن خلال هذه الدراسة العملية لاحظنا ولمسنا الخط الكبير والتناقض الصارخ بين ما هو منصوص في القانون وما يطبق في الواقع وهو بدوره دفع بنا إلى اختيار الموضوع ومعالجته من منظور قانوني وواقع عملي. نأمل من تشجيع الباحثين في مجال التنفيذ للتركيز في بحوثهم المستقبلية على المزوجة بين النصوص القانونية والممارسة الميدانية، في إطار مسعى انفتاح الجامعة على المحيط المهني ونساهم في الوصول إلى قواسم مشتركة قد تزيل من حدة الصعوبات القضائية وتخفف من شدة العراقيل التي تحدث أثناء مباشرة التنفيذ.

## أهداف الدراسة:

نهدف من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق هدف رئيسي، يتمثل في بيان القواعد الإجرائية للحجز العقاري في القانون الجزائري، واستعراض أهم الإشكالات المطروحة في الممارسة العملية، ومن ثم معالجة القصور والنقائص المسجلة أثناء عملية الحجز العقاري وتسليط الضوء أكثر على أهم الثغرات التي أغفلها المشرع الجزائري.

## الدراسات السابقة:

اعتمدنا في بحثنا هذا على جملة من الدراسات السابقة من بينها:

\_ بداوي عبد العزيز، الحجر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق، فرع الإدارة المالية، 2008 التي تناول فيها إجراءات الحجز العقاري ضمن الفصل الأول ثم إجراءات بيع العقار ضمن الفصل الثاني.

\_ بولعراس رحمة، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في الجزائر 1، تناولت فيها النظام الإجرائي لبيع العقار المحجوز بالمزاد العلني. أما بالنسبة لموضوع بحثنا تناول الجوانب التي أهملتها بعض الدراسات حيث حاولنا

الإحاطة بأهم الإشكالات العملية المثارة أثناء عملية التنفيذ على العقار وأهم الثغرات التي أغفلها المشرع الجزائري.

### صعوبات الدراسة:

\_ في موضوع بحثنا هذا اعترضتنا صعوبات وعراقيل في إعدادها نذكر منها:

\* ندرة المراجع المتخصصة التي تناولت مسألة الحجز العقاري في ظل التشريع الجزائري، باستثناء ما تناول منها موضوع التنفيذ بصفة عامة وخصصت في أحد فصولها التنفيذ على العقار.

\* ضيق الوقت وصعوبة جمع المادة العلمية لأنّ البحث في مثل هذا الموضوع يستغرق وقتاً كبيراً.

\* موضوع البحث موضوع إجرائي ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتطلب الغوص

في الجانب العملي.

### الإشكالية:

هل إجراءات الحجز التي نص عليها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية كفيلة بحماية

حقوق الدائن الحائز؟

### المنهج:

للإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على **المنهج التحليلي** بشكل رئيسي وأساسي من خلال تحليل النصوص القانونية وشرحها وبشكل ثانوي على **المنهج الوصفي** وذلك عند تحديد المقصود بمصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة متى كان ذلك ضرورياً سواء التعاريف اللغوية والاصطلاحية و**المنهج المقارن** في بعض النقاط.

وللإجابة على هذه الإشكالية إرتئينا إلى وضع خطة لتقسيم هذا الموضوع إلى فصلين، الفصل

الأول خصصناه للإطار المفاهيمي للحجز العقاري وهو بدوره قسمناه إلى مبحثين تناول الأول: ماهية الحجز العقاري وأما الثاني: نطاق الحجز العقاري.

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى أحكام التنفيذ على العقار وقد قسمناه هو أيضاً إلى مبحثين في

الأول: وضع العقار تحت يد القضاء أما الثاني: إعداد العقار وبيعه بالمزاد العلني.

# الفصل الأول

---

الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

---

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز العقاري

نظرا لقيمة العقار وأهميته الاقتصادية والاجتماعية فإن المشرع الجزائري خصه بقواعد إجرائية دقيقة والهدف من ذلك هو عدم التسرع في بيع العقار حتى لا يحرم المدين من ملكيته العقارية، وإعطائه مهلة لتسديد الدين بدلا من بيع عقاره المحجوز.

وأمام تشعب هذا الموضوع وإتساع نطاقه يجب علينا أن نحدد نطاقه بما يسهل من دراسته وإثرائه ويساعد على فهمه، ويكون ذلك بقصر الدراسة على الحجز العقاري في التشريع الجزائري الذي تقوم به السلطة المختصة بناء على طلب الدائن.

لذا فإننا سنتناول في هذا الفصل مبحثين على التوالي: المبحث الأول: سنتطرق فيه لماهية الحجز العقاري وهذا المبحث ينقسم بدوره إلى مطلبين، المطلب الأول: يتضمن مفهومه، والمطلب الثاني: فيتضمن شروط الحجز العقاري، أما المبحث الثاني: سنتطرق فيه إلى نطاق الحجز العقاري وهذا المبحث كذلك ينقسم إلى مطلبين، المطلب الأول: العقار محل الحجز، أما المطلب الثاني فيتضمن أشخاص الحجز العقاري.

المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري:

يعتبر الحجز العقاري من الحجز التنفيذى لأنه يعد إجراء استثنائى يتم اللجوء إليه عند عدم كفاية المنقولات للوفاء بالدين ولأهمية موضوعه من الناحية النظرية والعملية رأينا ان نتعرض له لشيء من التفصيل ومن هنا اعتمدنا تقسيم هذا المبحث الي مطلبين المطلب الأول مفهوم الحجز العقاري والمطلب الثاني شروط الحجز العقاري.

المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري:

وفي هذا المطلب سنتعرض إلى تعريف الحجز العقاري من خلال الفرع الأول والتطرق إلى أنواعه من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري:

أولاً: تعريف الحجز

• لغة:

وقبل المرور إلى مفهوم الحجز العقاري في معجم المصطلحات لابد من الرجوع إلى تأصيل المصطلح عند اللغويين:

يقال حجز، يحجز، حجزاً وحجزة منعه وكفه وحجز عليه المال او العقار: حبسه تحت دعوى أي منعه من التصرف به وحجز بينهما فصل والحجز القى الحجز على أن يمنع شخص من التصرف بأموال منقولة أو غير منقولة في حوزته<sup>1</sup>، وحجز الشيء حازه ومنعه من غيره وحجز فلانا عن الأمر: كفه عنه وحجز القاضي على المال: منع صاحبه من التصرف فيه حتى يؤدي ما عليه<sup>2</sup>.

وقال تعالى: "وجعل بين البحرين حاجزاً"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> من غير هوية الكاتب، منجد الأبجدي، ط2، دار المشرق، 1988، بيروت، ص354.

<sup>2</sup> الزرقي عمار محن كزارة، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة، العدد7، جامعة الكوفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بدون سنة ص 180.

<sup>3</sup> سورة النحل، الآية 61.

• اصطلاحا:

الحجز هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقارا أو منقولا تمهيدا لبيعه واستثناء الدائن لحقه من ثمنه<sup>1</sup>.

ويمكن تعريف الحجز بأنه: "كف يد صاحب المال عنه ووضعه تحت يد القضاء تمهيدا واستثناء الدائن حقه من ثمنه<sup>2</sup>.

وهو حجز يقع على العقارات المملوكة للمدين سواء كان تحت يده أو حيازة الغير وعلى الدائن أن يسلك طرق الحجز المناسب تبعا لظروف المال المطلوب حجزه وإلا كانت الإجراءات باطلة<sup>3</sup>.

ويمكن اعتباره وسيلة من وسائل التنفيذ الجبري على أموال المدين والتي تمكن الدائن من وضع عقارات أو حقوق عينية عقارية مملوكة لمدينة أو لغيره تحت يد القضاء تمهيدا لبيعها بالمزاد العلني<sup>4</sup>.

والحجز العقاري هو أحد أنواع الحجز التنفيذي، الذي يعرف بأنه طريقة من طرق التنفيذ الجبري تخص عقارا مملوكا للمدين، يباشرها دائنة بموجب سند يخول له ذلك، كما يمكن ان يباشر هذا الحجز ضد الغير الحائز للعقار إذا كان الدائن صاحب امتياز او دائن مرتهن يتولى القائم بالتنفيذ توقيع الحجز العقاري بمقتضى امر الحجز<sup>5</sup>.

**الفرع الثاني: أنواع الحجز العقاري:**

سننتظر في هذا الفرع إلى دراسة أنواع الحجز العقارية الحجز التحفظي أولا، والحجز التنفيذي ثانيا.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012، ص214.

<sup>2</sup> مروت نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر، ص123.

<sup>3</sup> حمدي باشا، عمر، المرجع السابق، ص215.

<sup>4</sup> ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد2، سنة 1997، ص1.

<sup>5</sup> بلعياضي جمال، الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية، احلى منتدى huissiev.

أولاً: الحجز التحفظي:

يقصد بالحجز التحفظي ضبط المال ووضعه تحت يد القضاء لمنع المحجوز عليه من التصرف تصرفاً ضاراً بحق الدائن، ولا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستيفاء حقه على عكس الحجز التنفيذي<sup>1</sup>، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 646 قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف فيه ويقع الحجز على مسؤولية الدائن، وتطبيقاً لهذا استحدث المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد حكماً قانونياً جديداً متمثلاً في إمكانية توقيع الحجز التحفظي على العقار إضافة إلى المنقول<sup>2</sup>."

1- خصائص الحجز التحفظي:

للحجز التحفظي عدة خصائص تميزه عن غيره من الحجز، وهاته الخصائص تأتي لتؤكد أهميته في المنظومة القانونية الإجرائية نذكر منها:

- الحجز التحفظي إجراء وقائي يراد منه وضع الأموال المحجوزة على يد القضاء دون ان يؤدي ذلك إلى بيع هذه الأموال من أجل استيفاء الدائن حقه من ثمنها وهذا ما أكدته المادة 646 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- يعتبر الحجز إجراء تحفظياً يوقعه الدائن في مواجهة مدينه، ولا يتم ذلك إلا إذا توافرت لديه الخشية من إنقاص أو فقدان الضمان العام، الذي يتمتع به لضمان حقوقه بالنظر إلى التصرفات المحتملة للمدين إضراراً به<sup>3</sup>.
- يمكن إيقاع الحجز التحفظي على المنقولات والعقارات سواء كانت في حيازة المدين أو تحت حيازة شخص غير المدين لأن الغرض منه ضبط المال بإجراءات مادية لمنع المحجوز عليه من تهريبه إلى أن يحصل الدائن على سند تنفيذي.
- أنه إجراء مؤقت ويبقى كذلك حتى يحل الدائن على سند التنفيذ ويستوفي جميع مقدمات التنفيذ من تبليغ السند وإلزام المدعي بما لديه من دين.

<sup>1</sup> راضية مشري، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري في البيئة، مجلد 10، العدد 02، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2022، ص 96.

<sup>2</sup> بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، طرق التنفيذ، ج2، دار المهدي، الجزائر، 2006، ص 71.

<sup>3</sup> راضية مشري، المرجع السابق، ص 96-97.

- لا يشترط في الحجز التحفظي توفر سند تنفيذي، وإنما يكفي ما دون ذلك من مصوغات ظاهرة ترجع وجود دين<sup>1</sup>.

## 2 التمييز بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي:

ذكرنا أن الحجز التحفظي إجراء مؤقت أو وقائي يستهدف غاية تحفظية في حين أن الحجز التنفيذي يعد أول إجراء من إجراءات التنفيذ بالحجز ونزع الملكية وفيما يلي نستعرض أهم النتائج التي يترتب على ذلك:

- الغاية من الحجز التحفظي هو ضبط مال المدين ووضعه تحت يد القضاء لمجرد منع المحجوز عليه من التصرف فيه يضر بحق الحاجز فلا يؤدي بذاته إلى بيع المال المحجوز واستقاء دين الحاجز منه أما الحجز التنفيذي فيهدف إلى بيع أموال المدين المحجوز عليه وفاء لدين الحاجز.

- لا يلزم لإجراء الحجز التحفظي وجود سند تنفيذي أو حكم واجب النفاذ وإنما يكفي أن يكون بيد الحاجز سند عرفي بل ويجوز توقيعه حتى ولم يكن بيد الدائن سند شرط أن يوجد ما يرجع وجود الدين على عدم وجوده لكي يتحقق القاضي من مدى جدية المطالبة وخشية تهريب المدين لأمواله إذا لم يتخذ الإجراء التحفظي فالحجز التحفظي لا يؤدي بذاته إلى بيع الأموال المحجوزة بعكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي<sup>2</sup>.

- يكفي ان يكون دين الحاجز من الحجز التحفظي محقق الوجود ولا يلزم ان يكون معين المقدار إذ يقدره القاضي في هذه الحالة تقديراً مؤقتاً، بينما يشترط بالنسبة للحجز التنفيذي أن يكون دين الحاجز حال الأداء محقق الوجود ومعين المقدار<sup>3</sup>.

- لا يجوز الحجز التحفظي إلا عند الضرورة أي في كل حالة يخشى فيها الدائن على فقد الضمان العام الذي له على أموال المدين والقاضي هو الذي يقرر ذلك وفقاً للظروف بعكس الحال بالنسبة للحجز التنفيذي الذي يجوز ان يجريه أي دائن بيده سند تنفيذي.

- الحجز التحفظي تسيقه مقدمات التنفيذ (إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء خلال عشرون يوماً لأن مقصود بالحجز التحفظي هو مباغاة المدين، ومفاجأته فإذا

<sup>1</sup> عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة، طرق التنفيذ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 126.

<sup>2</sup> مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 131، 132.

<sup>3</sup> أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 1994، ص 426.

أعلن قبل الحجز تهيأ له فرصة تهريب أمواله بينما يسبق الحجز التنفيذي اعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء وفوات ميعاد التنفيذ<sup>1</sup>.

### ثانيا: الحجز التنفيذي:

لم يعرف المشرع الجزائري كباقي التشريعات المقارنة هذا النوع من الحجز مما يجعلنا نعتمد على التعاريف الفقهية التي جاءت بهذا الخصوص حيث عرفه د/السيد الصاوي: "على أنه وضع الدائن تحت يد القضاء عقارا مملوكا للمدين وذلك من أجل بيعه واستيفاء حقه من ثمن البيع وتسري إجراءات هذا الحجز على العقارات سواء كانت عقارات بطبيعتها او عقارات بالتخصيص"<sup>2</sup>.

وعرفه البعض الآخر: "بأنه أحد طرق التنفيذ الجبري يتم بمقتضاه وضع عقار مملوك للمدين او لغيره ولكن يملك حق التتبع عليه تحت يد القضاء ونزع ملكيته جبرا وذلك بهدف بيعه واستيفاء دينه"<sup>3</sup>.

### 1- خصائص الحجز التنفيذي:

هذا النوع من المحجوز يخضع لإجراءات شكلية دقيقة ومعقدة مما يجعله مكلفا وطويلا وذلك يعود إلى الأهمية الاقتصادية والاجتماعية التي كان ومازال يحتلها العقار في حياة المجتمعات فهو ضمن الأموال التي يحرص الإنسان على تملكها والمحافظة عليها باعتبارها العنصر الأهم في ربطه بقبيلته وبوطنه ومن جهة أخرى يرجع إلى المحاولة التوفيق بين العديد من المصالح المتضاربة فمصلحة الدائن تفرض السرعة في إجراءات التنفيذ ومصالح المدين تقتضي المحافظة على عقاره مع حماية الغير من الدائنين الذين لهم حقوق مسجلة على العقار المحجوز وقد تتضارب هذه الحقوق مع مصالح الحائز او المحجور عليه وبالتالي حاولت التشريعات الحديثة تيسير وتبسيط الإجراءات بقدر المستطاع وهذا بالنظر إلى انتشار تأمين القروض عن طريق الرهن<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص30.

<sup>2</sup> أحمد السيد الصاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص309.

<sup>3</sup> زوقي ليلي، المرجع السابق، ص157.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص25.

ومن هنا حرص المشرع الجزائري في القانون الحالي الجديد على وضع قواعد سهلة توفيق إلى حد ما بين المصالح المتضاربة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري

للحجز على العقار مجموعة من الشروط الواجب توفرها في اتباع إجراءات الحجز العقاري وهذه الشروط شكلية وشروط موضوعية سنتناولها على التوالي:

**الفرع الأول: الشروط الشكلية:**

1- وجود ملف تنفيذي كامل وهو ما أكدته المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ إن أمر الحجز لابد أن يتضمن ملفا تنفيذيا، ويجب أن يحتوي الملف التنفيذي على كل الإجراءات التي باشرها المحضر القضائي، والنتائج التي توصل إليها بعدم وجود منقولات أو عدم كفايتها، ويجب أن يحدد المحجوز عليه بدقة لتفادي أي لبس أو أخطاء محتملة الوقوع<sup>2</sup>.

2- أن لا تكون طريقة أخرى لاستيفاء الدين حيث إن وجدت فيجب اتباعا حتى بعد الحجز.

3- أن يكون العقار محددًا أو معنيا بالذات حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة<sup>3</sup>.

- ومن هنا يمكن القول إن الشروط الشكلية للحجز العقاري تتمثل أساسا أولا: وجود سند التنفيذ،

### أولا- تحديد العقار القابل للحجز.

#### 1- السند التنفيذي:

الأصل في التنفيذ هو عدم جواز مباشرة التنفيذ الجبري إلا بسند قابل للتنفيذ والسند هو الأداة التي بمقتضاها تباشر إجراءات التنفيذ والذي يشترط أن يمهر بالصيغة التنفيذية هذه الأخيرة تعطيه قوة لتنفيذه. لذا سيتم دراسة أنواع السندات التنفيذية ثم سنتطرق للصيغة التنفيذية:

<sup>1</sup> حمة مرامية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009، ص138.

<sup>2</sup> الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، ص98-99.

<sup>3</sup> بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذية في النظام القانوني الجزائري (بدون بلد وبدون بلد نشر) الجزائر، 2006، ص55، 56.

أ- أنواع السندات التنفيذية:

يمكن أن نعرف السند التنفيذي بأنه عمل قانوني مؤكد يظهر في شكل معين يعطي لصاحبه الحق في التنفيذ جبرا عن المدين<sup>1</sup>، وهي أنواع مختلفة قد تكون حكما، قد تكون امرا وعقدا رسميا، وعليه سنتعرض لبعض انواعها<sup>2</sup>، وفقا لأهميتها وقوتها القانونية وذلك على النحو التالي:

ب- الأحكام القضائية:

- تعتبر الأحكام الصادرة عن القضاء من أهم السندات التنفيذية وذلك لأنها من ناحية أكثر السندات شيوعا في الحياة العملية وأكثرها من ناحية أخرى تأكيدا.
- لوجود الحق على نحو جعلها جديرة بأن يسبغ عليها المشرع حماية تنفيذية<sup>3</sup>.
- ويشترط في الأحكام القضائية أن تكون نهائية أو ابتدائية نهائية، فالأحكام الابتدائية التي يتم استئنافها أو تكون قابلة للاستئناف، لا تعتبر مسندات تنفيذية ماعدا المشمولة بالنفذ المعجل بعبارة صريحة.
- ومن هنا نفرق بين الأحكام التي تعتبر سندات تنفيذية على النحو التالي:

• الأحكام الابتدائية:

- لا يسبغ القانون الحماية التنفيذية على كل الاحكام القضائية وإنما يقتصر على ما تتوافر فيه أوصاف معينة وهي<sup>4</sup>:
- الاحكام المشمولة بالنفذ المعجل<sup>5</sup>.
- الأحكام الابتدائية الممهورة بالصيغة التنفيذية.

<sup>1</sup> محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، طبقا لقانون إجراءات المدنية والإدارية، الجديد دار الهدى، دون بلد نشر، ص 25.

<sup>2</sup> أنواع السندات التنفيذية مذكورة على سبيل الحصر، في المادة 600 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

<sup>3</sup> أحمد خليل، المرجع السابق، ص 28.

<sup>4</sup> عمر نبيل إسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص 23.

<sup>5</sup> النفاذ المعجل: هو تنفيذ الحكم المشمول به رغم المعارضة والاستئناف وينقسم النفاذ المعجل إلى نفاذ معجل بقوة القانون ونفاذ معجل لحكم المحكمة.

• الأحكام النهائية:

الحكم النهائي قد يكون صادرا من المحكمة أول درجة، وقد يكون صادرا من المجلس أو صادرا من المحكمة العليا أو مجلس الدولة، والأحكام النهائية سواء كانت أحكام ابتدائية أو نهائية<sup>1</sup>، أو احكام حائزة على قوة الشيء المقضي فيه تصلح لأن تكون سندات تنفيذية.

1- الأوامر القضائية:

يقصد بالأوامر ما يصدر عن القضاء من قرارات بناء على طلب الخصم من غير مرافقة او تكليف بالحضور للخصم الآخر وفي غيبته.

أ- أوامر الأداء:

تدخل أوامر الأداء ضمن السلطة الولائية للقاضي وتعتبر أوامر الأداء أبسط وسيلة منحها القانون للدائن لاستيفاء دينه في أقصر مدة ودون حاجة إلى رفع دعوى قضائية طبقا للقواعد العامة، ونصت المادة 306 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أوامر الاداء<sup>2</sup>.

ب- الأوامر الاستعجالية:

هي تلك الأوامر التي تصدر في المواد الاستعجالية<sup>3</sup>، أي كان القسم الذي أصدرها بالمحكمة سواء كان القسم الاستعجالي عادي، ام استعجالي اجتماعي، فكل الأوامر الاستعجالية الصادرة عن هذه الأقسام بمختلف أنواعها تعد سندات تنفيذية.

ج - الأوامر على العرائض:

هي أيضا من نوع الأوامر التي يصدرها القضاة بناء على طلب الخصم من غير مرافعة ودون تكليف الخصم الآخر بالحضور وفي غيبته وتعتبر سندات تنفيذية مثال ذلك ما نصت عليه المادة 1/941 من القانون المدني الجزائري على أنه: "على الدائن الذي يريد أخذ تخصيص على عقارات مدنية، يقدم عريضة بذلك إلى رئيس المحكمة التي تقع في دائرتها العقارات التي يريد التخصيص بها"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حسب المادة 33، من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمعدل والمتمم للقانون 22-13، مؤرخ في 12

يوليو 2022/ ج 48 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> العربي شحط عبد القادر، طرق التنفيذ في المواد المدنية والادارية، دار الكتاب الحديث، ص94.

<sup>3</sup> بلقاسمي نور الدين، المرجع السابق، ص09.

<sup>4</sup> محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون،

2006، ص65.

د- أوامر تحديد المصاريف القضائية:

نصت المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المصاريف القضائية تشمل الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى بما فيها مصاريف التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة وإجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ<sup>1</sup>.

2- احكام المحكمين:

نص عليها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية المواد من 442 إلى 444) وهي الأحكام التي تصدر من المحكمين أي يختارهم الخصوم بموجب اتفاق التحكيم التي يعين موضوع النزاع وأسماء المحكمين متى كان هؤلاء الخصوم لهم حق التصرف في الحقوق وموضوع النزاع<sup>2</sup>.

3- سندات ذات طبيعة خاصة:

إلى جانب السندات التنفيذية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية الوطنية هناك سندات تنفيذية أخرى والتي سنتناولها كالتالي:

أ- العقود الموثقة:

العقد الموثق هو العقد الذي يقوم بتحريره الموثق وهو ضابط عمومي مختص بمكاتب التوثيق ويتضمن التزاما قابلا للتنفيذ الجبري ، أي كان التصرف القانوني المنشئ لهذا الالتزام، كما تنص المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي عدت السندات التنفيذية في فقرتها الحادية عشر على مايلي (... العقود التوثيقية، لاسيما المتعلقة بالإيجارات السكنية المحددة المدة، وعقود القرض والهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة)<sup>3</sup>.

ب- أحكام رسو المزاد على العقار:

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

<sup>1</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص97.

<sup>2</sup> العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص74.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص67.

ج- الرهن القانوني المؤسس لصالح البنوك والمؤسسات المالية الأخرى:

أسس بموجب المادة 96 من قانون المالية لسنة 2003 حيث أعطى لبعض المؤسسات المالية الحق في إنشاء رهن قانوني لضمان مستحقاتها المالية عن طريق التنفيذ على المدين، بعد انقضاء الأجل المحدد للوفاء، ولكي يعتبر الرهن القانوني سنداً تنفيذياً يجب أن يمهر بالصيغة التنفيذية من قبل المحكمة مما يسمح للبنوك أو المؤسسات المالية الحجز على الأملاك العقارية المرهونة<sup>1</sup>.

د- الأحكام والاورام والسندات الرسمية الأجنبية:

إن تنفيذ الأحكام والسندات الرسمية الأجنبية يعد من قبيل أعمال السيادة، لهذا نظمت كل دولة طرق احترام ما جاء في تلك الأحكام وكيفية الحصول على الصيغة التنفيذية لها، وتختلف معاملة الأنظمة القانونية للأحكام والسندات الرسمية الأجنبية من دولة لأخرى فهناك نظام إعادة التقاضي ونظام الأمر بالتنفيذ<sup>2</sup>، كمبدأ عام فإن الحكم أو السند الرسمي الأجنبي لا ينفذ في الأراضي الجزائرية<sup>3</sup>، والاستثناء من ذلك وإلضفاء نوع من المرونة ولتسهيل الإجراءات فإن الأمر يقتضي إعطاء إمكانية تنفيذ الحكم أو السند الأجنبي في الجزائر مع احترام شروط معينة واتباع إجراءات قانونية.

هـ- الصيغة التنفيذية:

القاعدة العامة أنه لا يجوز التنفيذ إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها الصيغة التنفيذية<sup>4</sup>، وهي بمثابة أمر للقائم بالتنفيذ إلى إجراء التنفيذ<sup>5</sup>.

- الصورة التنفيذية: expédition en forme فهي المذيلة بصيغة exécutoire.

- التنفيذ: la formule exécutoire وتبصم بخاتم المحكمة revêtue de sceau.

ويوقع عليها الكاتب أو الموظف المختص وهي التي أشار إليها القانون في المادتين 320 و321 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولا تعطى إلا لمن صدر الحكم لمصلحته

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 159-160.

<sup>2</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> الحمدي حملي مجيد محمد، مذكرات في التنفيذ الجبري، ط2، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997، ص 51.

<sup>4</sup> عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص 59.

<sup>5</sup> بو شهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائرية، بدون دار وبلد نشر، ص 34.

لأجل التنفيذ بموجبها فتنبص المادة 321 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري على :انه لكل من صدر لمصلحته حكم قضائي أو كان بيده سند تنفيذي وأراد ان ينفذ بموجبه الحق في الحصول على نسخة ممهورة بالصيغة التنفيذية يطلق عليها النسخة التنفيذية la grosse وهذه النسخة الموقع عليها من الكاتب أو المواطن المختص تحمل العبارة الآتية "نسخة مسلمة طبق الأصل للتنفيذ"<sup>1</sup>.

#### ثانيا: العقارات القابلة للحجز:

ونقصد بها العقارات التي لها سندات مشهورة وكذا العقارات التي لها سندات غير مشهورة، فالعقارات المشهورة تشمل العقار بطبيعته والعقارات بالتخصيص، والحقوق العينية العقارية سواء كانت مفرزة أو مشاعة بناء على قاعدة كل ما هو قابل للتصرف فيه بالبيع قابل للحجز"<sup>2</sup>.

- أما بالنسبة للعقارات الغير مشهورة قد نظمها المادة 766 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي اجازت للدائن الحجز على عقارات مدينه الغير مشهورة إذ كان لها مقرر إداري او سند عرفي ثابت التاريخ بمفهوم المادة 328 من القانون المدني وبذلك فإن الحجز على العقارات الغير مشهورة ينحصر في حالتين:

- العقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 1991/03/01 تطبقا للمرسوم 80/210 المؤرخ في 1980/08/13 المعدل للمرسوم 63/76 بتاريخ 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إذ اعفيت العقارات من مبدأ الأثر الاضافي للشهر المفروض بموجب المادة 88 منه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> محمد حسنين ، المرجع السابق، ص75-76.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص278.

<sup>3</sup> شهيرة بولحية ونجاة حملاوي، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018، ص187.

- والعقارات التي لها عقود عرفية ثابتة التاريخ ابتداء من 1961/03/01 إلى غاية تاريخ 1976/01/01 لاكتسابها هي الأخرى الصيغة الرسمية<sup>1</sup>، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع، الذي يتم شهره في المحافظة العقارية.

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

#### الفرع الثاني: الشروط الموضوعية للحجز العقاري:

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

أولاً: عدم كفاية المنقولات ثم ثانياً قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف وأخيرا مقدمات التنفيذ.

#### أولاً: عدم كفاية المنقولات:

نص المشرع الجزائري في المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز للدائن الحجز على العقارات أو الحقوق العينية لمدينة مفرزة كانت أو مشاعة إذا كان بيده سند تنفيذي أو ثبت عدم كفاية الأموال المنقولة لمدينه أو عدم وجودها<sup>2</sup>، وكذلك عملاً بنص المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تشير إلى وجوب التنفيذ أولاً على المنقولات وإن لم تكفي يرجع بعد ذلك إلى العقار وإذا لم تكن للمنفذ عليه عقارات يتم التنفيذ على منقولاته مهما كانت قيمتها مع مراعاة أحكام المادتين 622 و623 من نفس القانون<sup>3</sup>، إلا أن أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سندا تنفيذياً على عقار مثقلاً برهن أو تخصيص أو امتياز فهم مستثنون من هذه القاعدة إذ يجوز لهم التنفيذ مباشرة على العقار لاستيفاء

<sup>1</sup> اكتسب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1933 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 63-76 في

25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

<sup>2</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح القانون، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 200.

ديونهم<sup>1</sup>، بصرف النظر عن كفاية منقولات مدينهم او عدم كفايتها للوفاء بالدين وهو ما ذهبت إليه الفقرة 02 من المادة 620 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "ويشترط في العقار المراد الحجز عليه ان يكون مملوكا للمدين ،وأساس هذا الشرط هو أن المدين يضمن التزاماته بأمواله وليس أموال غيره، وأن الحجز على هذه الأموال يشكل اعتداء على حق الغير، بينما يجوز للدائن الحجز على الحصاة المملوكة لمدينة في العقار على الشيوخ، إلا ان شرط ملكية العقار المراد الحجز عليه للمدين يرد عليه استثناءات كالعقارات المقدمة كضمان لسداد الدين المراد اقتضاؤه جبرا، كذلك أموال المدين التي تصرف فيها بنقل ملكيتها للغير وصدر حكم للدائن يقضي بعدم نفاذ التصرف القانون الذي نقل ملكية عقار المدين إلى الغير فيكون للدائن الحجز عليه حتى وإن كانت ملكيته لغير المدين، على أن الحجز الذي قام به الدائن على العقار في هذه الحالة يتم باعتبار ان العقار مملوكا للمدين لكون التصرف الناقل للملكية للغير غير نافذ في حق الدائن<sup>2</sup>.

**ثانيا: كفاية قيمة العقار لسداد جزء من الدين والمصاريف:**

وهذا الشرط جوهرى فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، فذلك يتعدى التكاليف بحيث يجب على الأقل ان يغطي جزءا من الدين<sup>3</sup>.

ولذلك فقد أجاز المشرع في المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بيع العقارات او الحقوق العينية العقارية المحجوزة بالتعاقب ،حسب الكيفية التي ينتج عنها الثمن الأعلى ، بحيث إذا كان ثمن اول عقار بيع بالمزاد العلني غير كافي للوفاء بدين طالب التنفيذ، ينتقل البيع إلى العقارات الأخرى بالتتابع ويتوقف البيع وجوبا عندما تكون حصيلة ما تم بيعه كافيا لتغطية الدين والمصاريف وتجدر الإشارة إليه أيضا أنه يمكن توقيف الحجز إذا أثبت المدين أن العقار لم يرد الحجز عليه يمكن في

<sup>1</sup> بلقاسمي نور الدين، المرجع السابق، ص60.

<sup>2</sup> جبابلة لعفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007، ص11.

<sup>3</sup> الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، المرجع السابق، ص100/99.

خلال سنة واحدة ان يغطي مردودية تمكنه من سداد الديون وكل المصاريف طبقا للمادة 744 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري<sup>1</sup>.

### ثالث: مقدمات التنفيذ:

تعرف مقدمات التنفيذ بأنها: "مجموعة من الإجراءات التي يوجب القانون اتباعها من قبل طالب التنفيذ تجاه المنفذ عليه، وهذا قبل الشروع في التنفيذ الجبري، بحيث يبطل هذا الأخير إن لم تتخذ هذه المقدمات وتعرف أيضا بانها "الوقائع القانونية التي يتطلب القانون أن تتحقق قبل البدء في التنفيذ القضائي ولا تدخل في تكوينه ولا تعد جزء منه، ومع ذلك فإنها لازمة قانونا لمباشرة التنفيذ وصحته" وبالتالي فمقدمات التنفيذ هي الاجراءات التمهيديّة للتنفيذ ولا تعد تنفيذا، ومع ذلك تدخل ضمن اجراءاته وقد عالج المشرع الجزائري مقدمات التنفيذ او ضرورة اعلان السند التنفيذي ضمن نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، وفي هذا الخصوص نصت المادة 612 منه على ان التنفيذ الجبري يجب أن يكون مسبقا بالتبليغ الرسمي للسند التنفيذي، والزام المنفذ عليه بالوفاء خلال خمسة عشر يوما (15 يوم)<sup>3</sup>.

وإذا توفي من صدر عليه الحكم قبل التنفيذ عليه فإنه يبلغ لورثته، ولهؤلاء بدورهم مهلة خمسة عشرة يوما المحددة في المادة 612 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا عملا بنص المادة 617 من ق إ ج م التي تنص: "إذا توفي المنفذ عليه قبل بدء إجراءات التنفيذ، فلا يجوز التنفيذ على ورثته، إلا بعد التبليغ الرسمي للتكليف بالوفاء، أو إلى أحدهم في موطن مورثهم والزامهم بالوفاء وفقا لأحكام المادتين 612، 613 أعلاه.

فالقانون استلزم ان يكون السند التنفيذي حاصل قبل البدء في التنفيذ، وقيده بقيد زمني وهو مهلة خمسة عشرة يوما التي يجب أن تفصل بين اعلان السند والبدء في التنفيذ<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> شيتور جلول، وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة منتدى القانون، العدد5، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، ص22.

<sup>2</sup> مارك نصر الدين، المرجع السابق، ص109.

<sup>3</sup> بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص579.

<sup>4</sup> حسنين محمد، المرجع السابق، ص82.

### المبحث الثاني: نطاق الحجز العقاري:

لمعرفة نطاق الحجز العقاري لابد من معرفة العقار محل الحجز وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول بتعريف العقار ونظام ملكيته الذي يشمل العقار بالطبيعة والعقار بالتخصيص وكذلك اهم الاستثناءات الواردة على العقار محل الحجز أما في المطلب الثاني فسوف نتطرق إلى أشخاص الحجز العقاري المتمثلين في الدائن والمدين والمحضر القضائي والغير كطرف في التنفيذ.

#### المطلب الأول: العقار محل الحجز:

نتطرق في هذا المطلب إلى فرعين، حيث نعرف العقار ونحدد نظام ملكيته ولمعرفة هذا العقاران كان عقار بالطبيعة او عقار بالتخصيص اما الفرع الثاني نتطرق فيه إلى الاستثناءات العائدة للعقار محل الحجز وهذا وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### الفرع الأول: التعريف بالعقار:

هو " كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله إلا بإتلافه كالأراضي والنباتات والأشجار وغيرها ،وكان متصلا بالأرض اتصال قرار واستقرار وهو بذلك نوعين، العقار بطبيعته كالنباتات والسكنات والعقار بالتخصيص وهو المنقول الذي خصص لخدمة العقار فلا ينتقل عنه ولا يخدم غيره ولو سجل مالكة ويشترط لاعتبار المنقول عقار بالتخصيص أن يكون كل من العقار والمنقول مملوكين لشخص واحد وأن يوضع المنقول ويرصد خدمة العقار وإن يكون هذا الرصد على سبيل الاستقرار ولا يعد عقارا بالتخصيص ما تم رصده لخدمة العقار بصفة مؤقتة<sup>1</sup>.

#### أولاً: العقارات محل الحجز العقاري:

إن العقارات محل الحجز والتي تصلح لأن يرد عليها الحجز التنفيذي وهي التي عددها المادة 721 من ق ا ج م ا وهي العقارات والحقوق العينية العقارية في حالة لم يكن بيد المدين عقار سواء كانت هذه العقارات مفرزة أو مملوكة على الشيوخ ويمكن الرجوع لقواعد القانون المدني في المواد 713-742 منه التي تنظم الملكية الشائعة بقواعد موضوعية والتي ليس لها المجال للتطرق إليها.

<sup>1</sup> بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، ج2، كليك للنشر، الجزائر، ص149.

ويعتبر ما على العقار ملك مالك العقار ما لم يقدم من يدعي خلاف ذلك أنه هو من أقام أو بنى تلك المنشآت على نفقته أو وجود اتفاق بينه وبين مالك الأرض يخوله للقيام ببناء هذه المنشآت وهذا الأمر يطرح في حالة الحجز على العقار وما عليه<sup>1</sup>.

## 1- نظام الملكية للعقار:

### 1-1 العقار بطبيعته: l'immeuble par nature

بما أن العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فهو إذن كل شيء مستقر ثابت، لا يمكن نقله دون تلف<sup>2</sup>.

والمشرع الجزائري وخلافاً للموقف بعض التشريعات العربية المقارنة، لم يعرف العقار بطبيعته بالعد، بل عرفه تعريفاً مباشراً بحيث تنص المادة 683 من القانون المدني الجزائري أي بذكر أنواعه<sup>3</sup>.

على مايلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول"<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة أن القانون المدني الجزائري عند تحديده أنواع العقارات لم يحدد وبصفة مفصلة الأشياء التي تعتبر عقارا بطبيعته بمعنى لم يحدده بذكر أنواعه ومن ثم سنعتمد في ذلك على الفقه، وبعض التشريعات الأخرى ومنه يدخل في هذا النوع الأشياء التالية:

أ- الأرض: الأصل في العقار هو الأرض، باعتبارها الشيء الوحيد الذي تجمع القوانين المقارنة على اعتبارها عقارا، كمالها من صفتي الثبات والدوام فهي التي لا يمكن نقلها من مكان إلى مكان آخر مع الاحتفاظ بذاتيتها وتشمل الأرض سطحها وباطنها<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> بوضياف عادل، المرجع السابق، ص149.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط3، منشورات الحلبي لحقوقية، بيروت، 2000، ص19.

<sup>3</sup> يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار، أطروحة الدكتوراه في الحقوق كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة قاضي عياض مراكش، 2006/2007، ص80.

<sup>4</sup> ونفس التعريف جاءت به المادة 82 من القانون المدني المصري.

<sup>5</sup> عبد الرزاق أحمد السهوري، المرجع السابق، ص22.

**ب- الأموال المدمجة في الأرض: les biens incorpore au sol:**

فالإدماج هو الذي يضيف عليها صفة العقار عن طريق التبعية في الحكم للأرض التي تعتبر مصدر صفتها العقارية ومنها:

- الأبنية ويقصد بها المساكن، وكذلك الجسور السدود والمطاحن، ولا يشترط أن تكون البناءات قد شيدت على سبيل الدوام، إذ ان الصفة تثبت لها ولو أقيمت بشكل مؤقت.
- الأشجار والنباتات وجميع المحاصيل الزراعية الثابتة بجذورها، الثمار التي لم تجن والغابات التي لم تقطع والتي لاتزال متصلة بأصولها، فالمعيار العام لاعتبار الشيء ونباته بالطبيعة هو استقرار الشيء بالأرض وعدم إمكانية نقله او تحويله دون تلف<sup>1</sup>.

**1-2: العقار بالتخصيص: l'immeuble par destinatoin**

العقار بالتخصيص هو شيء منقول بطبيعته رصده مالكه لخدمة او استغلال عقار بطبيعته، هذه الفكرة وحسب بعض الفقهاء<sup>2</sup>، هي مجرد افتراض او حيلة قانونية أقامها المشرع للتوصل إلى ترتيب احكام العقار على ما يتبعه من منقولات مرصودة لخدمته واستغلاله والغاية من ذلك تعزيز الرابطة التي تقوم بين العقار والمنقولات التابعة له، ومنعا لانفصالها عنه ففي حالة الحجز مثلا فإن انفصال المنقول عن العقار يحط من قيمة العقار ويحول دون استثماره، فلو تم حجز اثاث الفندق أو آلات زراعية على استقلال لحال ذلك دون استغلال كل من الفندق والأرض، ولتقادي هذا الضرر عمد المشرع إلى الحاق اثاث الفندق والآلات الزراعية بالأرض وعمدها عقارات حكمية لا يجوز فصلها عن العقارات بطبيعتها المرتبطة بها ما دام التخصيص قائما<sup>3</sup>، وذلك حتى تكفل استمرار الاستثمار الزراعي والصناعي والتجاري، وقد عرفته المادة 683 الفقرة 2، من القانون المدني الجزائري بأنه: " المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله<sup>4</sup>.

ويشترط لاعتبار المنقول عقارا بالتخصيص شرطان هما:

<sup>1</sup> حمة مرامية، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> وحيد الدين رضا الصوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، دمشق، 1980، ص 60.

<sup>3</sup> يونس الزهري، المرجع السابق، ص 84.

<sup>4</sup> وهي تتوافق مع المادة 83 من القانون المدني المصري والمادة 24 من القانون المدني الفرنسي.

**الشرط الأول:** وهو أن يكون المنقول مملوكا لصاحب العقار (اتحاد المالك هذا الشرط يستفاد من العبارة التي استعملها المشرع في المادة 683 الفقرة 2 قانون مدني المشار إليها وهي: "غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه..." بمعنى انه يشترط ان تتحد في الشخص صفة المالك للعقار والمنقول<sup>1</sup> ، فإذا كان العقار مملوكا لشخص وكان المنقول مملوكا لشخص آخر، فإن المنقول لا يعتبر عقارا بالتخصيص ولو كان مرصودا لخدمة العقار، وعلى ذلك لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه صاحب الانتفاع رسدا لخدمة العقار المملوكة رقبته لشخص اخر ، وكذلك لا يكون عقارا بالتخصيص المنقول الذي يضعه مالك العقار في عقاره إن كان هذا المنقول غير مملوك له، كأن كان مرهونا عنده أو معار له<sup>2</sup>.

**الشرط الثاني:** التخصيص، أي أن يكون العقار بالتخصيص قد ارتبط بالعقار الأصلي لخدمته واستغلاله، ويشترط في التخصيص أن يكون عينيا لا شخصيا أي لخدمة عقار لا لخدمة مالكه، بينما لا يشترط أن تخصص المنقولات لخدمة العقار تخصيصا مؤبدا أو دائما، بل يكفي ان يكون عارضا، أما المشرع الجزائري لم يحدد العقارات بالتخصيص، وكذلك العلاقة التي تربط العقار بالمنقول المخصص له، بمعنى من يعتبر المنقول ملحق بالعقار، واكتفى بالإشارة إلى إضفاء صبغة العقار بالتخصيص على المنقول الذي يلحقه صاحبه بعقاره وبذلك ترك الحرية للقضاء في أن يستخلص من ظروف كل حالة ما إذا كان المنقول قد ألحق بالعقار أم لا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الرزاق احمد السهوري، المرجع السابق، ص 32-33

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 34.

<sup>3</sup> ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، 2005/2004، ص 09.

وعندما تتوفر الشروط أعلاه يصبح المنقول عقارا بالتخصيص، وبالتالي عند الحجز يأخذ حكم العقار لا حكم المنقول، ومن ثم لا يجوز الحجز عليه مستقبلا عن العقار الأصلي حتى ينفصل عنه<sup>1</sup>، وإذا وقع الحجز على العقار الأصلي فإنه يشمل الحجز على المنقولات المخصصة لخدمته، وذلك لأنهما يعتبران عقارا واحدا لا يتجزأ، ويكون الحجز بطبيعة الحال حجز عقار لا حجز منقول، إلا إذا كانت قيمة العقار بالتخصيص كافية لسداد الدين، فإنه يمكن بيع العقار بالتخصيص كمنقول بالطبيعة لأنه يحقق فائدة للدائن من خلال تسيير الإجراءات واختصار الوقت والجهد ويحقق فائدة للمدين المحجوز عليه حتى لا يفقد عقاره<sup>2</sup>، ونحن نميل إلى تبني هذا الرأي باعتبار أنه يحقق الموازنة بين مصالح الطرفين، ويضيف الفقه فئة ثالثة من العقارات وهي العقار بالتعليق تتمثل في فئة من العقارات المعنوية تتضمن كل الحقوق التي ترد على العقار فتتنص المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية"<sup>3</sup>.

#### الفرع الأول: الاستثناءات الواردة على العقار محل الحجز:

وفيه سنتطرق إلى الاستثناءات العائدة للعقار محل الحجز وهذا وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ثم إلى الاستثناءات العائدة لنظام الملكية العقارية.

#### أولا: الاستثناءات العقارية في حد ذاته:

لقد وضعت المادة 385 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القاعدة العامة المتمثلة في منع المدين والحائز والكفيل العيني من التصرف في العقار المحجوز أو أن يرتبوا عليه حقوقا عينية وهذا ما سبقت الإشارة إليه لكن هذه المادة وضعت استثناء لتلك القاعدة بقولها: "وضع ذلك فيبقى الحق لبائع العقار المحجوز أو لمقرض ثمنه والشريك المقاسم في أن يقيدوا

<sup>1</sup> القانون المدني الجزائري سكت عن ذكر الآثار المترتبة على اعتبار المنقول عقارا بالتخصيص على خلاف المشرع الفرنسي الذي قرر قاعدة عدم جواز الحجز على العقارات بالتخصيص استغلالا عن العقار الذي رصدته لخدمته وذلك في المادة 2092، فقرة 02 من القانون المدني التي تنص:

« les immeuble par distination ne peuvent être saisis indépendamment de l'immeuble que pour le payement de leur prix » texte remplacé par l'art 14 de la loi du 19 juillet 1991, voir –gean vincent de gaques prevault, OP.CIT. P242.

<sup>2</sup> يونس الزهري، المرجع السابق، ص 88.

<sup>3</sup> المادة 684 من القانون المدني الجزائري تتوافق مع المادة 526 فقرة 1 من القانون المدني الفرنسي، أشار إلى ذلك ناصر لباد: في رسالته السابقة، ص 10.

حقوق امتيازاتهم في المواعيد وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا... " وبمقتضى هذا النص ان أصحاب حقوق الامتياز على العقار المحجوز وهم بائع العقار ومقرض ثمنه والشريك المقاسم لهم الحق في أن يقيدوا حقوق امتيازاتهم في المواعيد القانونية المقررة لذلك وبالأوضاع المنصوص عليها قانونا<sup>1</sup>.

ونشير هنا أن المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد اعتبرت بأن التصرف الذي يقوم به المدين بعد تسجيل الحجز هو تصرف باطل<sup>2</sup>.

ونعتقد بان البطلان الذي قصده المشرع في نص هذه المادة هو بطلان نسبي وليس بطلانا مطلقا لأنه لا يمكن التمسك به إلا لمن وضع لمصلحته<sup>3</sup>.

وسواء كان هذا البطلان هو بطلان مطلق او بطلان نسبي، فالمقصود به هو عدم نفاذ التصرف اتجاه الدائن، فإن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني في الامر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري 63/76 المتضمن تأسيس السجل<sup>4</sup>.

وبذلك فإنه وطبقا لأحكام المادة 101 من مرسوم 63/76 السالف الذكر فإن المحافظ العقاري يستطيع رفض الإيداع والقيود إذا ثبت لديه إن هذا التصرف غير قابل للتصرف فيه لأنه انصب على عقار محجوز قضائيا ومسجلا ومشهر بالمحافظة العقارية<sup>5</sup>.

**ثانيا: الاستثناءات العائدة لنظام الملكية:**

حسب ما نص عليه المادة 636/1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فضلا عن الأموال التي تنص عليها القوانين الخاصة على عدم جواز الحجز عليها، ولا يجوز الحجز على الأموال الآتية:<sup>6</sup>

<sup>1</sup> يوسف جبران نجم، طرق الاحتياط والتنفيذ، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981، ص591.

<sup>2</sup> المادة 385 من القانون 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> يوسف جبران نجم، المرجع السابق، ص591.

<sup>4</sup> ليلي زروقي، المرجع السابق، ص135.

<sup>5</sup> بريارة عبد الرحمان، المرجع السابق، ص135.

<sup>6</sup> نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط1، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص188.

الأموال العامة المملوكة للدولة أو الجماعات الإقليمية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

**1- الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة:** لا يجوز الحجز على الأموال العامة والأموال العامة هي الأموال المملوكة للدولة أو أحد الأشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص اما أموال الدولة الخاصة هي الأموال التي تمتلكها الدولة ولا تكون مخصصة لمنفعة عامة<sup>1</sup>.

**2- حقوق الملكية المعنوية:** هناك بعض الحقوق الشخصية التي لا يمكن الحجز عليها وسيعطي بيعها مثل حقوق الملكية الأدبية والصناعية والفنية والعلمية بالنسبة لحق الملكية الأدبية أو ما يسمى بحق المؤلف، فالأصل ان لهذا الحق قيمة مالية وهو يرد على شيء ولهذا فإنه يمكن وفقا للقاعدة العامة الحجز عليه، إذا كان من شأن هذا التنفيذ المساس بسمعة المؤلف العلمية أو الفنية أو الادبية<sup>2</sup>.

**3- الأشياء التي يعتبرها القانون عقارا بالتخصيص:** ذلك إن هذه الأموال لا يجوز التصرف فيها أو توقيع الحجز عليها مستقلة عن العقار الذي خصصت له حتى لا يتعطل الاستغلال، بينما هناك من القوانين من يجيز حجز العقار بالتخصيص وبيعه مثل المنقول.

**4- القرش الضروي للمحجوز عليه:** ولأولاده الذين يعيشون معه الملابس التي يرتدونها وما يلتحقون به<sup>3</sup>.

ولقد أجازت المادة 639 من قانون الإجراءات المدنية توقيع الحجز على الأجور والمرتبات ومعاشات التقاعد أو العجز الجسماني لكن في الحدود التي أوردتها أحكام المواد 775، 776، 777، من نفس القانون ووفق الإجراءات التي نصت عليها المواد من 778 إلى 782 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005، ص186.

<sup>2</sup> العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، المرجع السابق، ص52.

<sup>3</sup> عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص55.

<sup>4</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص74.

المطلب الثاني: أشخاص الحجز العقاري:

ان اشخاص الحجز هم اساسا الدائن والمدين باعتبارهما طرفي الرابطة القانونية المنشئة لعنصر المسؤولية وحق الدائن في التنفيذ ويدخل في هذه الرابطة الغير الذي تمسه اجراءات التنفيذ ويمتد اليه السند التنفيذي وجعل ذلك تحت اشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي . وبناءا على هذا سنتعرض لكل طرف على حدى

الفرع الأول: الدائن الحائز:

وفي هذا الفرع سنتطرق الي الدائن الحائز كالاتي:

أولاً: التعريف:

طالب التنفيذ هو كل من يجري التنفيذ لصالحه على مال معين وهو اول شخص يظهر على مسرح التنفيذ ويقوم بدور إيجابي فيه وذلك أيا كان الطريق الذي يتم به هذا التنفيذ سواء بطريق التنفيذ العيني او بطريق الحجز وسواء كان صاحب حق شخصي أو صاحب حق عيني او أي حق آخر أيا كان وصفه واذا توفي الدائن قبل تقديم طلب التنفيذ فلورثته تقديمه مرفقا بالوثائق التي تثبت صفتهم وإذا وقعت وفاة الدائن أثناء التنفيذ يحل ورثته محله مع إبراز صفتهم.<sup>1</sup>

ثانياً: الشروط الواجب توفرها في طالب التنفيذ:

**1- الصفة:** يجب ان يكون طالب التنفيذ ذا صفة في إجراء التنفيذ أي يكون هو صاحب الحق في التنفيذ، او صاحب الحق في التنفيذ هو صاحب الحق الموضوعي ويجب التأكد من توافر شروط الصفة عن طريق السند التنفيذي الذي يوضح ان طالب التنفيذ هو صاحب الحق في مباشرته.

ويجب ان تكون صفة طالب التنفيذ ثابتة له عند اجراء التنفيذ فإذا انعدمت هذه الصفة كانت الإجراءات باطلة ولو ثبتت له قبل إتمام الإجراءات (المادة 64 من ق إ م إ)<sup>2</sup>، ومعنى ذلك أنه يجب ان يكون حق الدائن الحاجز وقت التنفيذ اي وقت الحجز والا كان الحجز

<sup>1</sup> - عباس العبودي، شرح احكام قانون التنفيذ، دراسة مقارنة، معزز بالتطبيقات القضائية لمحكمة التميز، ط1، الاصدار

الثاني، دار الثقافة، بدون بلد، 2006، ص64

<sup>2</sup> العربي شحط عبد القادر، المرجع السابق، ص40.

باطلا ولو اصبح الحاجز دائما اثناء الحجز فإن ذلك لا ينفذ الحجز من البطلان لان حين وقوع الحجز لم يكن الحاجز دائما أي لم تكن له صفة في اتخاذ إجراءات الحجز<sup>1</sup>.

كذلك إذا تعدد الحاجزون في حجز واحد فإنه يجب أن يتوافر شرط الصفة في كل حاجز منهم فالحجز لا يترتب عليه اخراج المال ملك المدين بل يظل في ذمته ضمانا عاما لكافة الدائنين ولذلك يجوز توقيع حجوز أخرى على الأموال التي سبق حجزها و تتوحد الإجراءات ويجري البيع في يوم واحد لمصلحة جميع الدائنين الحاجزين<sup>2</sup>.

ولما كان الحق في التنفيذ ينتقل بانتقال الحق الموضوعي فإنه يجوز لخلف الدائن أن يباشر إجراءات التنفيذ في مواجهة المدين فيجوز للخلف العام كالوارث والخلف الخاص كالمحال له بالدين او الموصي له به ان ينفذ ضد المدين بشرط أن يثبت الاخر الصفة التي تخول له الحق في اتخاذ التنفيذ بدلا من الدائن الأصلي لأن التنفيذ يؤدي الى وفاء المدين بما عليه وهذا الوفاء لا يكون صحيحا الا اذا حصل الى من له الصفة في اقتضاؤه ولذلك فإن من حق المدين ان يتحقق من صفة من يطلب التنفيذ عليه ولذلك إذا كان الحلف وارثا يجب عليه ان يعلن المدين المنفذ ضده بالقرار الرسمي المثبت لوفاء الدائن وورثة طالب التنفيذ له وإذا كان موصى له أعلن المدين بعقد الوصية او السند المثبت لتسليمه للموصي به<sup>3</sup>.

يجب ان يثبت صفته عند بدء إجراءات التنفيذ وليس في وقت لاحق والا اعتبرت الإجراءات التي اخذت باطله وباعتبار أن شرط الصفة من النظام العام يمكن للمدين والغير الذي له المصلحة ان يتمسك بهذا البطلان في أي حالة تكون عليها الإجراءات والحكمة من اشتراط ذلك هو التأكد من جدية إجراءات التنفيذ وإعلان المدين بان الدائن مصرا على التنفيذ<sup>4</sup>.

## 2- الأهلية:

إن الشرط الثاني الذي ينبغي توافره في الدائن طالب التنفيذ أن يكون متمتعا بالأهلية فإذا كان طالب التنفيذ عديم الأهلية فإنه لا يستطيع طلب إجراء التنفيذ وينبغي أن يباشره من يمثله كالولي او الوصي أو القيم، والأهلية بصفة عامة هي قدرة الشخص على القيام بعمل وهي

<sup>1</sup> العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، المرجع السابق، ص20.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص41.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص20-12.

<sup>4</sup> حمة مرامرية، المرجع السابق، ص11.

نوعان أهلية الوجوب وأهلية الأداء وهي أمر لازم في مجال العمل الإجرائي سواء اعتبرت شرطا لصحة العمل الإجرائي او شرط لقبول الدعوى<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: المدين المحجوز عليه (المنفذ ضده):

اولا:التنفيذ على المدين نفسه

لا يصح توقيع الحجز الا على من كان مدينا شخصا للحاجز، ومالكا للاموال المحجوزة، اي من يلزمه القانون بالأداء الثابت للسند التنفيذي . بمقتضاه وتستمر هذه الصفة كما يجوز التنفيذ في مواجهة الخلف العام او الخاص للمدين، فمثلا يجوز التنفيذ على الوارث في حدود مأل اليه من تركة المدين، وقد نص القانون على انه يجب اعلان الورثة بالسند التنفيذي وتكليفهم بالوفاء ولهم مهلة خمسة عشر يوما من تاريخ اعلامهم<sup>2</sup>.

ثانيا : التنفيذ على غير المدين:

الأصل في التنفيذ يتم على المدين الأصلي غير انه استثناءا يجوز توقيع التنفيذ على شخص غير المدين مثل المدينين المتضامنين (المادة 223 من القانون المدني) والكفيل المادتين 644، و654 من القانون المدني) وحائز العقار المرهون (المادة 211 من قانون المدني) كما يجوز التنفيذ ضد الكفيل العيني وهو من رهن ماله ضمانا كدين غيره مع أنه غير المدين ولكنه مالك للمال المرهون (المادة 1/824 من القانون المدني)<sup>3</sup>.

ثالثا : المدينون الذين لا يجوز التنفيذ ضدهم:

يوجد مدينون لا يخضعون لإجراءات التنفيذ و هم على النحو التالي:

أ- **الدولة والأشخاص المعنوية العامة:** وهي الدولة والولاية والبلدية والأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري لما في ذلك من خلال هيبتها والثقة المفروضة فيها واستعدادها للوفاء بديونها وباعتبارها سلطة عامة لها حصانتها ووزنها في الحياة العملية والقانونية ضف إلى ذلك احترامها لقواعد الحسابات العمومية وعليه تنص المادة 689 من ق م

<sup>1</sup> جمال احمد هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر الجامعي، بدون بلد، 2018، ص74-75.

<sup>2</sup> حمة مرامية ، المرجع السابق، ص 14.

<sup>3</sup> مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص29.

ج على انه: "لا يجوز التصرف في أموال الدولة او حجزها أما المؤسسات العمومية الاقتصادية فإن المشرع الجزائري مؤخرًا أخضعها لنظام الإفلاس ومنه إمكانية الحجز على أموالها<sup>1</sup>.

#### ب- الدول الأجنبية وممتلكاتها ورجال السلك السياسي والقنصلي:

يستثنى أيضا من الخضوع لاجراءات التنفيذ الدول الأجنبية والتي لا يمكن اتخاذ التدابير السرية على ممتلكاتها لأن في ذلك مخالفة لقواعد اللياقة الدولية ولتصادم هذه الإجراءات مع ما تتمتع به هذه الدول و ممثلها من حصانة قضائية وتنفيذية وهي حصانة مفرزة في القانون الدولي العام لعلاقة ذلك سيادة الدول الأجنبية.

#### ج- ممثلي الدول الأجنبية:

يتمتع الأشخاص الطبيعيون الممثلون للدول الأجنبية والمنظمات الدولية ووكالاتها بالحصانة السياسية والقضائية<sup>2</sup>.

#### د- المدين التاجر الذي أشهر افلاسه:

الإفلاس نظام جماعي للتنفيذ يحل محل الإجراءات الفردية بحيث إذا أشهر إفلاس المدين تتوقف بشانه الإجراءات الفردية وتحل محلها الإجراءات الجماعية و الهدف منها حماية جميع الدائنين المفلسين، واحترام مبدأ المساواة بينهم لذلك كانت قواعد المنظمة للإفلاس من النظام العام، وعليه لا يجوز للدائن العادي ان يبدأ إجراءات التنفيذ بعد الإفلاس اما إذا بداها قبل الحكم بذلك يتعين عليه أن يدخل التقلية على قدم المساواة مع سائر الدائنين<sup>3</sup>.

غير انه إذا كان للدائن رهن على منقول أو عقار حيث تخص مسبقا ضد الإفلاس وتصبح له الأولوية على الثمن وعليه لا يمكن منعه مباشرة التنفيذ او الاستمرار فيه وكل ما يجب عليه هو أن يوجه الإجراءات او يتبعها ضد وكيل التقلية<sup>4</sup> اما الدائن العادي إذا بدأ إجراءات التنفيذ يجب عليه ان يحصل على إذن من القاضي المنتدب لإدارة التقلية

<sup>1</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص19.

<sup>2</sup> مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص31.

<sup>3</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص20.

<sup>4</sup> محمد حسنين، المرجع السابق، ص18.

بالاستمرار في الإجراءات غير أن البيع يتم دائما لفائدة جماعة الدائنين ما عدا مصاريف التنفيذ تتوفى بأولوية من ثمن بيع الأموال المحجوزة<sup>1</sup>.

#### رابعاً: اهلية المحجوز عليه

اختلف الفقه حول موضوع الاهلية وجاءت آرائهم كالتالي:

• **الرأي الأول:** ذهب إلى ان الأهلية الواجبة في المنفذ ضده تتحدد طبقاً لنوع التنفيذ وآثاره وعليه إذا كان سيترتب على التنفيذ نزع ملكية المال عن حاجته سواء كان عقاراً أم منقولاً يجب أن تتوافر أهلية التصرف<sup>2</sup>، لأن المنفذ ضده وهو يؤدي الدين إنما يعمل على إخراج المال من ذمته المالية التي تتطلب أن يكون له أهلية التصرف ويمكن للمكلف بالتنفيذ ان يرجع في ذلك إلى السند التنفيذي للتأكيد من أهلية المنفذ عليه أما إذا تعلق الأمر بالتنفيذ العيني المباشر كتسليم منقول معين يكفي توافر أهلية الإدارة ويكون من الحائز توجيه الإجراءات مباشرة ضد القاصر المأذون له بالإدارة طبقاً لأحكام المادة 84 من قانون الأسرة الجزائري لان له الحق بأن يوفي الديون الناجمة عن هذه الاعمال<sup>3</sup>.

• **الرأي الثاني:** يذهب إلى ان الأهلية اللازمة في المحجوز عليه مهما كان نوع الحجز هي ذات الاهلية الواجب توفرها فيمن تقع عليه دعوى قضائية وعليه إذا كان المدين قاصراً او من حكمه وجب توجيه الإجراءات إلى من يمثله قانوناً<sup>4</sup>.

#### الفرع الثالث: الغير كطرف في التنفيذ

##### أولاً: تعريف الغير

الغير بالنسبة لأي علاقة هو من ليس طرفاً فالغير مثلاً في الخصومة العادية خصومة الحكم هو الذي لم يكن من أطرافها اما في علاقة التنفيذ نجد ان المقصود بالغير بمعنى آخر فهو ليس طرفاً في

<sup>1</sup> مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص32، عمارة بلغيث المرجع السابق، ص33.

<sup>2</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص20.

<sup>3</sup> محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام الواقعة القانونية، ج2، ط1، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 1992، ص161، وكذلك إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص230.

<sup>4</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص21.

العلاقة وفي نفس الوقت ملزم قانونا بالاشتراك فيها وبناء عليه يجب أن يتوافر في الشخص حتى يكون من الغير في عملية التنفيذ عدة شروط<sup>1</sup>:

### 1- الشروط اللازم توافرها في الغير:

#### أ- الشرط الأول: ان لا يكون طرفا في حق التنفيذ:

ألا يكون طرفا في حق التنفيذ بمعنى انه لا يكون طالب التنفيذ او المنفذ ضده او ممثلها او خلفها العام او الخاص اما الكفيل العيني فإنه لا يعد من الغير ويجوز اجراء التنفيذ في مواجهته وكما هو معروف فإن الكفيل العيني ليس طرفا من أطراف الحق في التنفيذ<sup>2</sup>.

#### ب- الشرط الثاني: ان يكون ملزما قانونا بالاشتراك في إجراءات التنفيذ:

لا يكفي لكي يكون الشخص من الغير ولا يكون طرفا في الحق في التنفيذ وإنما يجب إضافة إلى ذلك ان يكون القانون قد الزمه بالاشتراك في اجراءات التنفيذ بماله صلة قانونية بالمال الذي يجري التنفيذ عليه<sup>3</sup>، ومثال الغير في الحجز ما المدين لدى الغير الحارس القضائي في عقار او منقول صدر حكم بتسليمه إلى مالكة<sup>4</sup>.

#### ج- الشرط الثالث: الذي يجب توافره في الغير:

الا يكون للغير مصلحة شخصية في اقتضاء الحق أو عدم اقتضائه<sup>5</sup>، ولا يتأثر بالنتيجة التي ينتهي إليها التنفيذ وتطبيقها، لذلك يعد من الغير المستأجر والمودع لديه والشريك والحرس والوكيل هؤلاء جميعا ملزمون بالتنفيذ باعتبار أنه لا توجد لديهم أية مصلحة في إتمامه لمصلحة الدائن<sup>6</sup>، كحائز العقار لوضع اليد عليه بالنسبة لتنفيذ الحكم الصادر في نزاع على ملكية العقار الذي لم يمثل فيه الحائز<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> نبيل إسماعيل عمر، وآخرون، المرجع السابق، ص 250، 251.

<sup>2</sup> جمال احمد هيكل، المرجع السابق، ص 85.

<sup>3</sup> نبيل إسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 251.

<sup>4</sup> بوشهدان عبد العالي، المرجع السابق، ص 57.

<sup>5</sup> جمال أحمد هيكل، المرجع السابق، ص 85.

<sup>6</sup> حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 24.

<sup>7</sup> جمال أحمد هيكل، المرجع السابق، ص 85.

الفرع الرابع: المحضر القضائي:

أولاً: تعريف المحضر القضائي:

المحضر القضائي هو ضابط عمومي مكلف قانوناً بمباشرة إعلان الأوراق القضائية وإجراء التنفيذ الجبري بناء على طلب ذوي الشأن وله أن يستعين بالقوة العمومية عند اقتضاء ذلك وهو يقوم بهذه المهنة بصفته ممثلاً للسلطة العامة<sup>1</sup>، ويتحمل المسؤولية الشخصية عن الأضرار التي قد يلحقها بالغير بمناسبة أدائه لمهامه، انه في حالة امتناعه عن اتخاذ الاجراءات القانونية المطلوبة منه، فإن الامر يرفع إلى وكيل الجمهورية باعتبار المحضر يمارس مهامه تحت رقابته ولتمكنه من أداء مهامه خول له القانون الحق في اللجوء إلى القوة العمومية عن طريق طلب تسخيرها يقدمه إلى وكيل الجمهورية الذي يزوده بها كما انه محمي في حالة الاعتداء عليه<sup>2</sup>.

ثانياً: المهام والصلاحيات الخاصة بالتنفيذ:

يقوم المحضر بصفته ضابطاً عمومياً يمثل الدولة في القيام بإجراءات التنفيذ الجبري، حيث حولت له جميع الأعمال المتعلقة بالتنفيذ والتي كانت من اختصاص كاتبه الضبط ويمكن تلخيصها في المهام التالية:

- 1- تبليغ المحررات والإعلانات القضائية والإشعارات التي ينص عليها القانون<sup>3</sup>.
- 2- تحصيل كل الديون مستحقة ودياً او قضائياً.
- 3- القيام بعمليات التقديم والبيع العمومي للمنقولات والأموال المنقولة المادية وذلك في الأماكن التي لا يوجد فيها سلطات مؤهلة قانوناً لذلك.
- 4- يمكن القيام بمعائنات مادية او إنذارات دون استجواب وذلك بناء على طلب الخصوم<sup>4</sup>.
- 5- يرجع إلى قاضي الأمور المستعجلة في كل حالة تطرأ له أثناء التنفيذ وتتطلب اتخاذ اجراء وقائي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص38

<sup>2</sup> بارش سليمان، المرجع السابق، ص22.

<sup>3</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص33

<sup>4</sup> عمارة بلغيث، المرجع السابق، ص42.

<sup>5</sup> حمة مرامية، المرجع السابق، ص33.

## خلاصة الفصل الأول:

ومما سبق يتضح أن الحجز العقاري هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان المال عقارا أو منقولا، تمهيدا لبيعه وإستيفاء الدائن لحقه من ثمنه، وبذلك يوجد نوعان للحجز حجز تنفيذي وحجز تحفظي وضمانا لحق الملكية العقارية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة في الميدان الاقتصادي ومن أجل ذلك أوجد المشرع شروط أساسية يجب توفرها للجوء إلى التنفيذ على العقار ضمانا لحقوق الدائنين وسير الإجراءات القانونية بدقة.

إن الأصل في تسديد الدين بين الدائن والمدين أن يلتزم الدائن بإرادته وإختياره وبدون تدخل أي طرف آخر، وبمجرد رفض المدين التنفيذ فيتم اللجوء للتنفيذ الجبري على أمواله، وباعتبار الدائن والمدين طرفي الرابطة القانونية ويدخل كذلك الغير الذي تمسه إجراءات التنفيذ وهذه العملية تقوم تحت إشراف القائم بالتنفيذ المتمثل في المحضر القضائي.

## الفصل الثاني

---

أحكام التنفيذ على العقار

---

## الفصل الثاني: أحكام التنفيذ على العقار

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات قضائية نظرا لخطورة الجزء العقاري وحماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز. يعد قيد أمر الحجز هو البداية الفعلية للحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء، فبعد إيداع ملف الحجز العقاري بمصلحة الشهر العقاري لدى المحافظ العقاري يجب على هذا الأخير قيد أمر الحجز وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي.

وبعد إنتهاء مرحلة الحجز على العقار تأتي مرحلة لا تقل أهمية عن المرحلة السابقة وهي مرحلة بيع العقار المحجوز فقبل بيعه فرض المشرع القيام بعدة إجراءات تحضيرية تستهدف التمهيد لبيع العقار. وعلى هذا الأساس ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين: نتناول في المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء وبدوره ينقسم إلى مطلبين: المطلب الأول: إجراءات الحجز العقاري أما المطلب الثاني: آثار الحجز العقاري.

ونتناول في المبحث الثاني: إعداد العقار وبيعه بمزاد العلني وهو بدوره ينقسم إلى مطلبين: المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار أما المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني.

### المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء

الحجز العقاري من المواضيع الحساسة التي تمس ملكية المدين، والغرض منه هو ضبط المال المحجوز ووضعه تحت يد القضاء، لمنع المحجوز عليه من التصرف فيه تصرفاً يضر بمصلحه الحاجز، فإذا كان المال المراد الحجز عليه عقاراً، فإن وضعه تحت يد القضاء لا يحتاج إلى أي عمل مادي يقع عليه كتحسين حارس مثلاً، كونه غير قابل للانتقال من مكان لآخر، لذا فالحجز العقاري هو نظام إجرائي خاص بالتنفيذ الجبري قد يقع على المدين وهو الحالة العادية، كما قد يقع على عقار مملوك لغير المدين كما هو الشأن بالنسبة لحائز العقار والكفيل العيني ويترتب على هذه الإجراءات آثار قانونية هامة، لذا ستكون دراستنا في هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول إجراءات الحجز العقاري وفي المطلب الثاني آثار الحجز العقاري.

### المطلب الأول: إجراءات الحجز العقاري

انتهج المشرع منهجاً دقيقاً وإيجابياً في الحجز على العقار بحيث جعل الحجز يتم قانونياً بإجراء استصدار أمر الحجز وقيده في المحافظة العقارية وذلك لحماية الغير وهذا عندما يكون العقار في يد المدين إلا أن هذه الإجراءات تختلف عندما يكون العقار في يد الغير وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب كالتالي:

### الفرع الأول: إجراءات الحجز تحت يد المدين

قبل إجراء الحجز على العقار يجب على الدائن أن يكون بيده سند تنفيذي\*، ومحضر إلزام بالدفع ومحضر عدم وجود منقولات لدى المدين أو عدم كفايتها، ومستخرج من سند الملكية للعقار وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية، ويثبت أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه<sup>1</sup>، وبغض النظر عن كون العقار بطبيعته أو بالتخصيص أو يتعلق الحجز بحق عيني عقاري يمكن الحجز عليه<sup>2</sup>، فإذا توفرت هذه الشروط بالإضافة

\*- السند التنفيذي عبارة عن محرر مكتوب يتضمن بيانات معينة حددها القانون ويحمل توقعات معينة وأختام عليه صيغة تنفيذية وهو الزامي لإمكانية الشروع في التنفيذ الجبري باعتبارها السبب المباشر للحجز.

<sup>1</sup> - عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقاً لمجموعة المرافعات الحالية، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2004، ص 199.

<sup>2</sup> - حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967، ص 519.

إلى الشروط العامة الواجب إتباعها في كل الحوز التنفيذية جاز للدائن البدء في توقيع الحجز على عقار مدينه وهذا باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية وتم هذه الإجراءات بتدخل أشخاص مختصين أعطى لهم المشرع الجزائري صلاحيات واسعة كل في حدود اختصاصه.

### أولاً: استصدار أمر الحجز

سنتعرض إلى تبيان اجراءات استصدار أمر الحجز وإلى المحكمة المختصة بإصداره وإلى البيانات التي يجب ان يحتويها أمر الحجز العقاري.

#### 1- إجراءات استصدار أمر الحجز

بالرجوع الى أحكام المواد 721 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن إجراءات استصدار أمر الحجز العقاري تتم بموجب عريضة تتضمن طلب توقيع حجز عقاري تقدم من طرف الدائن بواسطة المحضر القضائي- القائم بالتنفيذ- إلى رئيس المحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز<sup>1</sup> وتحرير العريضة يكون وفقاً للشكل الذي نصت عليه المادة 311 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بحيث تكون في نسختين مسببتين ومعللتين، وتكون هذه العارضة مرفقة بالمستندات والوثائق المثبتة للإجراءات السابقة على الحجز العقاري<sup>2</sup>، تختلف العريضة من حيث تحريرها من جهة إلى أخرى إلا أن القانون يتطلب التقيد ببعض الشكليات الإلزامية أن الواقع العملي والتطبيقي يثبت أن رئيس المحكمة المقدم إليه عريضة الطلب بالحجز يقوم بفحصها وفحص المستندات المرفقة بها وإذا رأى أنها مبررة ومناسبة قانوناً أصدر أمر على ذيل العريضة المقدمة يسمى أمر بحجز العقار في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ ايداع الطلب وبعد ذلك يقود الدائن الحاجز بواسطة المحضر القضائي المختص بتوقيع الحجز العقاري.

#### 2- المحكمة المختصة بإصدار الحجز

نظراً لخطورة الحجز العقاري فإن الإجراءات التي تتبع فيه هي أساس الإجراءات القضائية يعود الاختصاص النوعي فيها الى المحكمة وبطبيعة الحال إلى الفرع العقاري<sup>3</sup>، وهذا بالرجوع إلى أحكام المادة

<sup>1</sup> سنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 935-936.

<sup>2</sup> المادة 311 من القانون 08 - 09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2004، ص 93.

511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية".

فيكون الاختصاص المحلي للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المراد حجزه<sup>1</sup>، ومثلما هو مبين في نص المادة 722 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتقدم عريضة طلب الحجز العقاري الى رئيس محكمة مقر المجلس القضائي الواقع بدائرة اختصاصه العقار المراد الحجز عليه<sup>2</sup>، ويجوز للدائن إذا اقتضت الحاجة المبررة أن يستصدر أمر الحجز في وقت واحد على عدة عقارات مملوكة لمدينه، حتى ولو كانت واقعة في دوائر اختصاص متعددة، من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها أحد هذه العقارات.<sup>3</sup>

### 3- البيانات الأساسية وجزء تخلفها

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

- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد بها العقار أو الحق العين العقاري.
- اسم ولقب المدين وموطنه.
- وصف العقار أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه، مع بيان موقعه واية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.<sup>4</sup>

كما يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

وهذا طبقا لما ورد بنص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتمثلة في: "يجب أن يتضمن أمر الحجز فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

<sup>1</sup> قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سوق أهراس، 2008، ص 13-16.

<sup>2</sup> سنقوقة سائح، المرجع السابق، ص 935.

<sup>3</sup> حسنين محمد، المرجع السابق، ص 130.

<sup>4</sup> المادة 722 من القانون 08-09، المرجع السابق.

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

- تاريخ التبليغ الرسمي للسند التنفيذي وتاريخ تكليف المدين بالوفاء بقيمه الدين.

تعيين العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز تعينا دقيقا لا سيما موقعه وحدوده ونوعه ومجتملاته ومساحته ورقم القطع الأرضية واسمها عند الاقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه، وإذا كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.<sup>1</sup>

#### 4- جزاء التخلف البيانات الأساسية لأمر الحجز

إن المشرع الجزائري نص صراحة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن الجزاء المترتب عن تخلف بيان أو أكثر من البيانات الأساسية في أمر الحجز، وذلك في الفقرة الأخيرة من نص المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على النحو التالي: "وإذا خلا الأمر من أحد البيانات الثلاثة أعلاه كان قابلا للإبطال" ويقصد من القابلية للإبطال البطلان النسبي ففي حالة تخلف بيان من البيانات الأساسية السابقة الذكر، يتقرر البطلان النسبي على أمر الحجز مما يعني أن هذا الأخير يظل صحيحا ما لم يطعن المدين في صحته<sup>2</sup>، فيخضع أمر الحجز في هذه الحالة وبحكم القانون الى الأحكام المتعلقة بالبطلان النسبي.

#### ثانيا: تبليغ أمر الحجز

1- **تعريف التبليغ:** التبليغ القضائي هو إعلام الشخص المطلوب بتبليغه بالأوراق القضائية، وبما يتخذ من إجراءات وذلك طبقا للشكل الذي حدده القانون، وطبقا للقواعد العامة فإن التبليغ هو ورقه من أوراق المحضرين، يعلنها الدائن الحاجز الى مدينه المنفذ ضده، وهو إجراء من إجراءات التنفيذ وليس من مقدماته، وإن كان لا يترتب عليه بذاته حجز العقار إنما يؤدي فقط الى قطع تقادم الحق الموضوعي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 724 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> فيلالي علي، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص 321.

<sup>3</sup> نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ، ط 1، دار الراجية للنشر والتوزيع، 2012، ص 255.

يهدف تبليغ أمر الحجز الى حماية مبدأ احترام حق الدفاع، وهذا المبدأ يقتضي تطبيق مبدأ المواجهة بين الخصوم فلا يجوز قانونا - تطبيقا للقواعد العامة - أن تتخذ إجراءات في حق الخصم دون تبليغه بها.<sup>1</sup>

يعتبر التبليغ ورقة من أوراق المحضرين القضائيين تتطلب وتقتضي أن تتوافر فيها بعض الشروط والشكليات التي نص عليها القانون<sup>2</sup>، مثلما نصت عليها المادة 18 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة بشكل وبيانات التكليف بالحضور.

## 2- كيفية تبليغ أمر الحجز

يتولى عملية التبليغ الرسمي لأمر الحجز العقاري، المحضر القضائي المسرح له قانونا باستلام الملف والكائن مكتبه في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار المراد للحجز عليه<sup>3</sup>، ويتم ذلك بموجب محضر تبليغ يشتمل فضلا عن البيانات العامة الواجب توافرها في أوراق المحضرين، البيانات التي نصت عليها المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم وهي ذكر السند التنفيذي وتبليغ الحكم إذا كان الدين ثابتا بحكم وحضور المدين أو غيابه في إجراءات الحجز.

ثم إعدار المدين بأنه إذا لم يسدد الدين في الحال فإن أمر الحجز يسجل بمكتب الرهون في مصلحة الشهر العقاري ويصبح نهائيا.<sup>4</sup>

وأخيرا ذكر موقع العقار وصفته ومشمولاته بدقة، أما القانون الجديد فلقد نص على هذا الإجراء في المادة 725 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي ركز فيها على محتوى البيان المتعلق بالإنذار دون ذكر البيانات المنصوص عليها في القانون القديم حيث جاءت صياغتها كالتالي: "ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار، أو الحق العيني العقاري جبرا عنه".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 22.

<sup>2</sup> - أبو الوفاء أحمد، مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار النهضة العربية، مصر، 2007، ص 203.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 628.

<sup>4</sup> - المادة 725 من القانون 08 - 09، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - بريارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 231.

وإذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقل بتأمين عيني للغير وجب القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز إلى هذا الأخير مع إخطار مفتشية الضرائب بالحجز.<sup>1</sup>

### ثالثاً: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

إن استصدار أمر الحجز وتبليغه للمدين لا يترتب عليه أي أثر إذا لم يتم قيده بمصلحة الشهر العقاري المختصة إقليمياً، وبالتالي يعتبر تسجيل الحجز بالمحافظة العقارية هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء<sup>2</sup>، حيث يستطيع كل من يريد التعامل بشأن العقار أن يعرف بمجرد اطلاعه على السجل في مكتب الرهون أن العقار قد حجز وأنه إن اشتراه فإن هذا الشراء لن يكون نافذاً فيأخذ حيطته. يودع المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز كأقصى أجل لإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحائز خلال أجل أقصاه ثمانية أيام وإلا تعرض لعقوبات تأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول ويجب أن تتضمن الشهادة العقارية جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم.<sup>3</sup>

ويجب على المحافظ العقاري أثناء قيد أمر الحجز، أن يذكر تاريخ وساعة الإيداع ويؤشر بهامشه وبترتيب ورود كل أمر حجز سبق قيده مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز، ولا شك أن أهمية هذه البيانات تبرز عند التطرق لإعداد العقار ثم بيعه والمنازعات التي تنشأ أثناء التنفيذ الحجز.<sup>4</sup>

تجدر الإشارة إلى أنه بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوح عن المدين المنصوص عليها في المادة

725 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نميز بين حالتين:

<sup>1</sup> - نجيب أحمد عبد الله، قانون التنفيذ الجبري في المسائل المدنية والتجارية، دراهمه للتنفيذ المباشر وغير المباشر طبعا لقانون المرافعات والتنفيذ المدني اليمني، رقم 40 لسنة 2002، ط3، منشورات مكتبة مركز الصادق، صنعاء، ص400.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، المرجع السابق، ص1.

<sup>3</sup> - سمية بوغني، لحرش ايوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 سنة 2020، ص 523.

<sup>4</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 286.

### 1- حالة الوفاء

وتتلخص في قيام المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيدون في الشهادة العقارية والحاجز، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصبح كل التصرفات الواردة على العقار نافذة.<sup>1</sup>

### 2- حالة عدم الوفاء

وفي هذه الحالة يتمتع المدين المحجوز عليه أو حائز العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء، حيث يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع، كمقدمة لبيع العقار المحجوز كملاحظة فإن المدين يستطيع الوفاء بالدين في أول جلسة المزايمة وكنتيجة فإن إجراءات البيع توقف ويرفع الحجز.

### 3- حالة العقار المثقل بتأمين عيني

في حالة وجود عقار أو حق عيني عقاري مثقلا بتأمين عيني، وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر الى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز وحمائته للغير الذي قد يتعامل مع الحائز على هذا العقار، وأوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهورة في مواجهة كل من المدين والحائز بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلبى إلى جانب المدين.<sup>2</sup>

يتم تكليف الحائز بدفع مبلغ الدين أو تخليه وإلا بيع العقار جبرا عليه ولزاما أن يشتمل الإنذار فضلا على البيانات المعتادة ما يلي:

- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.
- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.
- إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي وإلا بيع العقار جبرا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 736 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - محمد طلعت دويدار، المرجع السابق، ص 200.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق بوضياف، المرجع السابق، ص 95.

#### 4- حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجز على العقار

إن في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي، بعد قيد أمر الحجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي القيام بتسجيله على الدائنين الحاجزين، وذلك عن طريق استصدار امر على عريضة يتضمن قيد بالمحافظة العقارية مع بقيه الدائنين، ويصبح منذ تاريخ التأشير به طرفاً في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيريات إلا بصور أمر مخالف، حيث أن حياة الدائن المتدخل في الحجز لحكم الشيء المقضي فيه يترتب عليه استبعاد السندات التنفيذية الأخرى.<sup>1</sup>

غير أن الإشكال المصادف من الناحية العملية هو الاختلاف بين محكمة وأخرى في العمل باستصدار أمر بالضم والقيد من طرف رئيس المحكمة المختصة من عدمه ففي بعض المحاكم يشترط على الدائن الجديد استيفاء إجراءات التكليف بالوفاء واستصدار أمر الحجز قبل قيده مع الدائن الحاجز، على خلاف بعض المحاكم التي لا تشترط مثل هذه الإجراءات، وتكتفي بإصدار أمر القيد فقط، وهي في القراءة الصحيحة لنص المادة 727 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. فضلاً عن هذا الإشكال نصي أيضاً إغفال المشرع للحاجزين التاليين بمواصلة إجراءات الحجز العقاري عند تقاعس الحاجز الأول عن استكمال إجراءات الحجز على العقار على خلاف الحال بالنسبة للحجز على المنقول، كما نسجل كذلك فراغاً قانونياً يخص تنظيم مسألة التوفيق بين الحجز المتتالية عندما يكون الحجز التالي أكبر من حيث نطاقه عن الحجز السابق فعلى المشرع تداركها مستقبلاً.

أما بخصوص تجارب التشريعات المقارنة في هذه المسألة نجد أن القانون الفرنسي لا يسمح بالقيام بتسجيل ثاني إذا سبق تسجيل أو إيداع أمر الحجز، وإنما يتعين على المحافظ العقاري أن ينوه بذلك على هامش أمر الحجز السابق، أما إذا حصل تقديم لأمرين بالحجز في آن واحد فيتم تسجيل أمر الحجز القائم على السند التنفيذي الأقدم.<sup>2</sup>

#### 5- حالة تعدد العقارات

مكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الدائن الحاجز بأمر الحجز العقاري الواحد من توقيع يحوز على عقارات مدينه الواقعة في دوائر اختصاص محاكم أخرى، ففي ظل الأمر رقم 66-154 كان يطرح إشكالا حقيقيا في التوفيق ما بين أوامر الحجز القضائية وقرارات القيد الإدارية التي تتم في جهة قضائية

<sup>1</sup> - المادة 727 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 118.

وإدارية مختلفة حاول المشرع حله في القانون رقم 08-09 في الفقرة الثانية من المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها على أنه: " إذا كان للمدين عدة عقارات او حقوق عينية عقارية تقع في دوائر اختصاص مختلفة، يجوز للدائن استصدار أمر واحد بالحجز عليها من طرف رئيس المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها أحد هذه العقارات أو الحقوق العينية العقارية"<sup>1</sup> غير أن الإشكال العملي يثار عند عملية قيد هذا الأمر بالمحافظة العقارية، والتي غالبا ما يتقاضي المحافظ العقاري قيد حجز على عقار لا يدخل في دائرة اختصاص مصلحة الشهر العقاري التابع لها، لكن المادة 99 من المرسوم 63-76 نصت على تمديد الآجال في حالة إجراء الشهر في مكتبين أو أكثر إلا أن ذلك صعب التحقيق بأمر حجز عقاري واحد.

كما يطرح إشكال عملي آخر ما زال قائما على القضاء حسمه، يتعلق بآجال إيداع أمر الحجز العقاري بالمحافظة العقارية لقيدته، هل تحتسب من تاريخ تبليغ أمر الحجز للمدين أم من تاريخ تبليغ الإنذار للغير؟

### الفرع الثاني: إجراءات الحجز العقاري تحت يد غير المدين

#### أولا: الحجز على حائز العقار

##### 1- تعريف الحائز

لا يقصد بالحائز في هذا المقام اصطلاح الحائز في القانون المدني في المواد من 808 إلى 843 منه بأنه الشخص الذي يضع يده على محل حق عيني عقاري مدة محدودة ويمارس عليه سلطات معينة، وتتصرف إلى اكتساب الحق العيني عليه وإنهاء المدة المحددة في القانون وبتوافر شروط منصوص عليها في القانون لهذه الحيازة.<sup>2</sup>

وانما هو ما تطرق إليه القانون المدني في المواد من 911 إلى 932 أين عرف المشرع الجزائري حائز العقار المرهون على أنه: "كل شخص انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو حق عيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولا مسؤولية شخصية على الدين المضمون بالرهن "وهو نفس التعريف الذي ذهب إليه المشرع المصري في نص المادة 1060 من القانون المدني المصري بقوله: "

<sup>1</sup> - المادة 724 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص حقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2017-2018، ص 96.

كل من انتقلت إليه بأي سبب من أسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".<sup>1</sup>

## 2- شروطه

### أ- أن يكون العقار المحجوز مثقلاً برهن

لتحقيق صفة الحائز لابد أن يكون العقار المحجوز مثقلاً برهن أو أي حق عيني تبقي كحق الاختصاص أو حق الإمتياز، وبمفهوم المخالفة أن يكون محل الرهن عقاراً أو حقاً عينياً أصلياً قابلاً للرهن فيعد حائزاً للعقار كل من المالك وصاحب الانتفاع ومالك الرقبة، أما الحقوق العينية التبعية والشخصية والحقوق العينية الأصلية غير القابلة للرهن فلا يعد مكتسبها حائزاً.<sup>2</sup>

فالرهن ليس بحائز ولو كان مرتهاً حيازياً، وعلى المرتهن هنا تأمينياً في هذه الحالة أن يوجه إجراءات نزع الملكية إلى الراهن لا إلى المرتهن بالرغم من أن العقار يكون في حيازة هذا الأخير، كما أن المستأجر لا يعتبر حائزاً أيضاً، وليس للمرتهن أن ينزع العقار من يده ولو كان عقد الإيجار مسجلاً بل يتعين توجيه إجراءات التنفيذ ضد الراهن هذا ولا يعد صاحب الارتفاق حائزاً هو الآخر لأن حق الارتفاق لا يرهن.<sup>3</sup>

- أن تنتقل ملكية العقار بأي سبب من الأسباب كالبيع أو الهبة إلى أحد الأشخاص.

- يجب أن يكون العقار أو الحق العين المرهون قد انتقل إلى الحائز بموجب سند مسجل سابق على تسجيل أمر الحجز العقاري بتاريخ.<sup>4</sup>

- يجب أن لا يكون من تلقى ملكية العقار أو الحق العيني المرهون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن فإن كان هذا الشخص مديناً متضامناً مع المدين أو كفيلاً شخصياً له فلا يعتبر في هذه الحالة حائزاً.<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام وغيرها من السندات التنفيذية نظرية السند التنفيذي وأنواعه، دار

الجامعة الجديدة الإسكندرية 2000، ص 949.

<sup>2</sup>- بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 97.

<sup>3</sup>- أصالة كيوان أيمن أبو العيال، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني مجلة البحث، المجلد 38، العدد 21،

جامعة البحث، سوريا، 2006، ص 20.

<sup>4</sup>- طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 458-459.

<sup>5</sup>- محمد جمال الدين الزكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط 3، مطابع دار الشعب، مصر، 1979، ص 287.

### 3- إجراءات الحجز في مواجهه الحائز

يمكن للدائن صاحب الحق العيني التبعية على العقار والذي تم إشهارة قبل تصرف المدين الحائز اتخاذ إجراءات التنفيذ على العقار الحائز وذلك بما له من حق تتبع هذا العقار.<sup>1</sup> وحماية للغير الذي قد يتعامل مع الحائز لهذا العقار أوجب المشرع أن تتخذ إجراءات حجز مشهريه في مواجهه كل من المدين والحائز بمعنى أن ينظم الحائز كطرف سلبي إلى جانب المدين.<sup>2</sup> وفضلا عن قيام الدائن بإجراءات الحجز في مواجهة المدين باستصدار الأمر بالحجز وتبليغه له وقيده بالمحافظة العقارية وجب على الدائن الحائز القيام بإجراءات إضافية توجه ضد الحائز كما لو كان ينفذ على عقار المدين وهو أن يتم تبليغه بأمر الحجز هو الآخر وهو ما نصت عليه المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى إنذار حائز العقار لسداد الدين أو مواجهة إجراءات التنفيذ.<sup>3</sup>

#### أ- إنذار الحائز

على الدائن أن يوجه إنذار إلى حائز العقار مفاده إما دفع الدين أو إخلاء العقار وبهذا يتمكن الحائز من الاختيار بين أن يفي بالدين أو يخلي العقار أو يتحمل تبعات إجراءات التنفيذ الجبري وهذا ما نصت عليه المادة 923 من القانون المدني بالقول: "إذا لم يخطر الحائز أن يقضي الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أن يتخلى عن هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنفيذ في وقت واحد<sup>4</sup> وأكدت هذا الإجراء المادتين 726 و 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

#### 1- شكل الإنذار

الإنذار هو عبارة عن محضر من محاضر المحضرين وبالتالي يجب أن تتوفر فيه البيانات التي نصت عليها المادة 734 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

<sup>1</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 163.

<sup>2</sup> - طلعت محمد دويدار، المرجع نفسه، ص 462.

<sup>3</sup> - بوجلال فاطمه الزهراء، المرجع السابق، ص 99.

<sup>4</sup> - مروك نصر الدين، المرجع السابق، ص 212.

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

- ويعني عن البيان أن الإنذار إذا لم يتضمن البيانات العامة يمكن إبطاله متى وجدت مصلحة قانونية. فالإنذار يوجه إلى الشخص الذي يتوفر فيه صفة الحائز أن يكون مالكا عند توجيه الإنذار له.<sup>1</sup>

## 2- تسجيل الإنذار

بعد إعلان الإنذار إلى الحائز يجب القيام بتسجيله ويؤشر بهذا التسجيل على هامش تسجيل التنبيه بالحجز.<sup>2</sup>

### ثانيا: الحجز على عقار الكفيل العيني

الكفيل العيني هو من يقدم عقارا له ضمانا لدين في ذمه شخص آخر دون أن يكون مسؤولا عنه مسؤولية شخصية، وهو إن كان يتفق مع حائز العقار في العنصر الأخير إلا أنه يختلف عنه في تقديمه لعقاره محلا لرهن ضمانا لدين على غيره على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار لذلك كان لابد أن تختلف إجراءات العقار الكفيل العيني عن إجراءات حجز عقار الحائز.<sup>3</sup>

وللتنفيذ على عقار الكفيل العيني ينبغي اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهة المدين الأصلي بإعلانه السند التنفيذي والتكليف بالوفاء باعتباره أنه المسؤول الشخصي عن الدين لعله يوفي به اختياريا وعملا بأحكام المادة 726 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القيام بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى الكفيل العيني وإنذاره وله الخيار بين الوفاء بالدين أو الإخلاء أو القبول بإجراءات الحجز والبيع<sup>4</sup> وهو ما يتوافق مع نص المادة 902 من القانون المدني<sup>5</sup> وفور ذلك يسجل أمر الحجز لدى مصلحة الشهر العقاري باسم الكفيل وبذلك تتحقق الحماية لمن يتعامل مع الكفيل العيني في العقار بعد الحجز عليه<sup>6</sup> لأنه لو تم تسجيله باسمه لما استطاع الغير أن يعلم بالحجز.

<sup>1</sup> - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 461.

<sup>2</sup> - نصر محمد محمد، المرجع السابق، ص 261.

<sup>3</sup> - طلعت محمد دويدار، مرجع سابق، ص 652.

<sup>4</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 165.

<sup>5</sup> - بوجلال فاطمه الزهراء، المرجع السابق، ص 104.

<sup>6</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 165.

ويعد العقار المحجوز من تاريخ التسجيل فإذا تصرف الكفيل في العقار قبل قيد الإنذار فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز ويتخذ في مواجهته نفس الإجراءات أما إذا تصرف بعد تسجيل الانذار فلا يكون تصرفه نافذاً في حق الحائز وتواصل إجراءات التنفيذ وتأسيساً لما تقدم الإجراءات اتجاه الكفيل العيني تنحصر في ما يلي:

يكلف المدين بالوفاء بعد إعلانه بالسند التنفيذي الذي يتضمن التكليف بالوفاء، وبيان الدين المطلوب ومقداره، ويجري أمر الحجز ضد الكفيل العيني يعلن ويسجل باسمه ذلك أنه لو سجل باسم المدين أو اعتبر العقار محجوزاً فإن الغير قد يشتري العقار من الكفيل العيني دون أن يكون باستطاعته أن يعلم بسبق الحجز عليه.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة

#### أولاً: تعريف العقار غير المشهر

إن العقارات غير المشهورة هي تلك العقارات التي لم تخضع لإجراءات المسح العقاري للأراضي حيث يتم بها تحديد وتفريق النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري الذي يوضح الوضعية القانونية للعقار ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك هذا السجل في كل محافظة عقارية على شكل مجموعة البطاقات العقارية بالإضافة إلى قيد العقود في السجل العقاري التي يراد بها اعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، فالعقار الذي لم يخضع لإجراءات الشهر لا يمكن أن يترتب أي أثر عيني وهو نقل الملكية العقارية فالعقد الرسمي غير المشهر يبقى صحيحاً كمحرر رسمي في ذاته إلا أنه لا ينشأ الحق العيني فالعقار قبل القيد يبقى ملكاً للمتصرف المسجل باسمه في السجل العقاري رغم إبرام التصرف لذلك فإن نشوء الحق العيني لا يترتب بالنسبة للمتعاقدين والغير إلا من تاريخ القيد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - بولعراس رحيمة، إجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الاحكام القضائية كلية الحقوق جامعة الجزائر 2016-2017، ص 45.

<sup>2</sup> - محمد غريبي، مسعود خطوي، إجراءات الحجز على العقارات ذات الوضعية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي بالاغواط، الجزائر، المجلد 06، العدد الخاص، 2023، ص 174.

ثانياً: العقار غير المشهر المعني بالحجز

بالرغم من الجهود المبذولة من المشرع في عملية مسح الأراضي والتكاليف الباهضة التي تتطلبها هذه العملية إلا أنه ما زال لم ينتهي إلى حد الساعة من هذه العملية على كامل التراب الوطني كذا تعامل الدولة في ما سبق في آلاف العقارات بموجب مقررات ادارية غير مشهورة مما جعل الأملاك غير المشهورة تشكل وعاء عقاريا كبيرا لذلك فإن المشرع وسعياً منه في توسيع الضمان العام للمدين في مواجهة الدائن الذي بيده سند تنفيذي معترف به قانونياً فقد مكنه من الحجز على عقار مدينه إن كان غير مشهر.

يجوز للدائن طبقاً لأحكام المادة 721 أعلاه الحجز على عقارات مدينه غير المشهورة إذا كان لها

مقرر إداري أو سند عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام القانون المدني.<sup>1</sup>

1- العقارات ذات مقرر إداري

يقصد بالمقررات في هذا المقام هي تلك العقود التي حررتها الإدارة بمناسبة التصرف في المحافظة العقارية التابعة لها لفائدة الغير لكن هذه العقود لم يتم شهرها في المحافظة العقارية حسب المادة 793 من القانون المدني ( من المقرر قانوناً أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار).<sup>2</sup>

2- السند العرفي الثابت التاريخ

العقد العرفي هو ذلك العقد الذي يعده الأطراف فيما بينهم دون اللجوء إلى الضابط العمومي المختص ويتم التوقيع عليه من طرفهم لغرض اثبات تصرف قانوني وهذا ما نصت عليه المادة 327 من القانون المدني وقد أجازت المادة 766<sup>3</sup> من قانون الإجراءات المدنية والادارية<sup>4</sup> على إمكانية الحجز على العقار غير المشهر إذا كان له عقد عرفي ثابت التاريخ وفقاً لأحكام المادة 328 من القانون المدني وهذه الحالات هي:

<sup>1</sup> - محمد غريبي مسعود خطوي، المرجع السابق، ص 175.

<sup>2</sup> - المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 766 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 327 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو امضاء.<sup>1</sup>

ثانيا: إجراءات الحجز على العقارات غير مشهورة

### 1- التبليغ الرسمي لأمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن تبليغ أمر الحجز على العقار غير المشهر يتم بنفس الطريقة التي يتم بها تبليغ أمر الحجز على عقار مشهر وهذا ما جاء في نص المادة 767 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبناء على ذلك فإنه وبعد صدور أمر الحجز يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لذلك الأمر إلى المدين فقط إذا لم يكن العقار المعني مثقلا بأي تأمين عيني وإلى الغير إذا كان هذا العقار مثقلا بتأمين عيني لفائدة هذا الغير وفي هذه الحالة يتعين على المحضر القضائي إخطار ادارة الضرائب بالحجز.

وفيما يخص المدين المحجوز عليه فان تبليغه بأمر الحجز يكون بصفه شخصية أو الى أحد من أفراد عائلته البالغين والمقيمين معه إذا كان مقيما داخل الوطن أما إذا كان هذا مقيما بالخارج فهنا التبليغ يكون في موطنه بالخارج ويقوم المحضر القضائي بمناسبة تبليغ امر الحجز بانذار المدين على أنه إذا لم يدفع مبلغ الدين المترتب عليه في أجل شهر من تاريخ التبليغ الرسمي فإنه سيتم بيع العقار غير المشهر المحجوز جبرا عنه بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

### 3- اجراء قيد أمر الحجز على العقارات غير المشهورة

إن عملية القيد هي مسألة جوهرية يتميز فيها العقار غير المشهر عنه في العقار المشهور وذلك من ناحيه تحديد الأجال والاجراءات الخاصة بذلك ويمكن القول أنه يتم قيد أمر الحجز على العقار غير المشهر بمصلحة خاصة تم استحداثها بموجب قانون الاجراءات المدنية والادارية وهذه المصلحة متواجدة بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المعني وبذلك فالاجراءات تختلف عن ما

<sup>1</sup> المادة 328 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

<sup>2</sup> حساين عومرية، اجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل القانون رقم 08-09، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، المركز الجامعي افلو مخبر العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2021، ص 148.

هي عليه في العقارات المشهورة والتي يتم قيدها بالمحافظة العقارية أما بالنسبة للأجال الخاصة بالقيود فقد أغفل المشرع ذكرها وهذا ما يدخل ضمن النقائص التي تشوب قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبار أنه جاء لازالة الغموض والتناقض وأما هذا النقص فإنه نفس المواعيد المطبقة فيما يخص العقارات المشهورة.<sup>1</sup>

أما عن الناحية العملية فإنه كما أن سبق الإشارة له من نقص كبير لتطبيقات الحجز التنفيذي على العقار الغير مشهر الذي أدى بكل الفاعلين والقائمين بالتنفيذ في هذا المجال إلى عدم معرفة مثل هذه الأحكام على ارض الواقع مما جعلنا لم نصل إلى غايتنا المرجوة من دراسة هذه النقطة الالتماس وتقاسم بعض الملاحظات والإشكالات التي يواجهها المحضر القضائي عند قيامه بمهنة التنفيذ على العقار غير المشهر ، فلم نكتفي بذلك بل ومن خلال رأي المحضر القضائي، الذي توصلنا معه في هذا الشأن، كشف لنا مجموعة من الصعوبات والعوائق التي هي لأشك، ولا مفر من الوقوف أمامها في حالة ما إذا عرضت عليه ملفات تستدعي تطبيق مثل هذه الأحكام، والحجز على العقارات الغير المشهر، وكلها تبقى إفتراضية وغير مؤكدة مبنية على توقعاتهم الفردية ومن بينها:

في حالة استكمال إجراءات الحجز، وبيع العقار غير المشهر وصدور حكم رسو المزاد العلني فهل يمكن للمحافظ العقاري الامتثال لنص المادة (744) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالرغم من انعدام قاعدة الأثر النسبي، التي تنص هذه المادة الأخيرة على شهر الحكم دون مراعاة هذه القاعدة وأصل الملكية مخالفاً بذلك نص المادة (88) من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تشترط أصل الملكية<sup>2</sup>.

وكذلك من الإشكالات المتوقعة صعوبة وعدم تمكن الدائن الحاجز، والقائم بالتنفيذ المحضر القضائي لمعرفة عقارات المدين الغير مشهورة، لعدم حيازتها البطاقات عقارية لدى المحافظة العقارية التي من خلالها يتم اكتشاف عقارات المدين، وأيضاً عدم التمكن من الحصول على العقود العرفية والمقررات

<sup>1</sup> - حسان عومرية، المرجع نفسه، ص 148-149.

<sup>2</sup> - بلعياضي جمال، إشهار الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة علمية، مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التنفيذي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة والغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة، يوم 5 ديسمبر 2009، ص 65

الإدارية العقارات المدين سواء من طرف المحضر القضائي أو الدائن وخاصة بعد صدور قانون المالية السالف الذكر الذي منع مفتشي التسجيل من تسجيل العقود العرفية المتضمنة التصرف في العقار، وكذلك قانون المالية لسنة 2000 الذي منع أيضا مفتشو التسجيل من تسليم مستخرجات من سجلاتهم إلا بإجراءات معقدة نسبيا، وهذا من الطبيعي لان المدين المحجوز عليه بسوء نية سيقوم بإخفائها، وعدم تمكين الدائن بها لتعطيل وتوقيف إجراءات التنفيذ على عقاراته.

والاشكال المطروح : كيف يثبت الدائن ملكية المدين في العقارات غير المشهورة وكيف يقيد المحافظ

العقاري الحجز والعقار ليس له اصل وبطاقة عقارية ؟

2- مقارنة بين الحجز على العقارات المشهورة وغير المشهورة

أ- أوجه التشابه

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

- يتم التبليغ الرسمي لأمر الحجز طبقا للمادة 688 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>
- تطبق أحكام المواد 731،732،733 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فيما يخص حجز الثمار وعدم نفاذ التصرفات المدين على العقارات غير المشهورة.
- تباع العقارات غير المشهورة بنفس الاجراءات المقررة للعقارات المشهورة لا سيما الاجراءات المتعلقة ب:
- اعداد قائمة شروط البيع.
- ارفاق المستندات.
- تحديد الثمن الأساسي.
- التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع.
- تقديم الاعتراضات.
- نشر الاعلان عن البيع بالمزاد العلني.
- تقديم طلب الغاء اجراءات النشر للبيع بالمزاد العلني.
- اعاده البيع بالمزاد العلني.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 326.

<sup>2</sup> - المادة من 773 الى 761 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

وذلك وفقا للمواد 737 ومن 734 الى 742 و 748 ومن 750 الى 761 والمادة 766 من قانون الإجراءات المدنية والادارية.

**ب- اوجه الاختلاف**

يتميز الحجز على العقارات غير المشهورة عن تلك المشهورة كالاتي:

- يرفق مع طلب الحجز مستخرج من السند العرفي او المقرر الاداري للعقار المراد حجزه بدلا عن سند الملكية.

- يقيد الحجز في سجل الخاص على مستوى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلافا للقيود بالنسبة للدائنين الذين لهم سندات تنفيذية حيث يتم بالمحافظة العقارية المختصة والسبب في ذلك غياب الشهر السابق للعقارات.

- يرفق بقائمة شروط البيع المستخرج من السند العرفي أو المقرر الإداري للعقار المحجوز بدلا من عقد الملكية.

مع مراعاة احكام المواد من 762 الى 765 من قانون الاجراءات المدنية والادارية المتعلقة بحكم رسوم المزادواتاره تتم اجراءات شهر حكم رسوب المزاد العلني بالمحافظة الواقعة في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية وبذلك يكون القضاء قد ساهم في تطهير جزء من العقارات غير المشهورة.<sup>1</sup>

**المطلب الثاني: اثار الحجز العقاري**

كما سبقت الاشارة اليه فإن العقار يعتبر محجوزا قضائيا من يوم تسجيل أمر الحجز بالمحافظة العقارية، ويترتب على هذا الإجراء آثار قانونية هامة أهمها وضع العقار تحت يد القضاء هذا الأثر لا يؤدي الى اخراج العقار من ملك المدين بل يظل محتفظا بملكيته، وإنما يؤدي فقط الى تقييد السلطات المخولة له على العقار سواء بالنسبة ألى التصرفات التي يكون محلها العقار المحجوز لحقه في استعمال واستغلال هذا العقار على وجه يضر بحقوق الدائنين الحاجزين وهذا ما سنتطرق اليه كالتالي.

<sup>1</sup> - المادة من 762 الى المادة 765 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

الفرع الأول: تقييد حق التصرف في العقار المحجوز

حسب المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> مسألة منع المحجوز عليه سواء كان مدينا أو كفيل أو حائز العقار من القيام بأي تصرف من التصرفات الناقلة لملكية العقار المحجوز، كالبيع أو الهبة أو المقايضة أو ترتيب حق انتفاع أو ارتفاق عليه أو ترتيب حقوق عينية طبيعية كالرهن والاختصاص والامتياز، وهذا حماية للدائن الحاجز العادي أمام الدائن المرتهن أو صاحب حق الاختصاص عند توزيع ثمن العقار بعد بيعه بالمزاد العلني، إن هذا المنع ليس مطلق فيرد استثناء ان على قاعدة عدم جواز تصرف المحجوز عليه في العقار او اقاله باي تأمينات عينية الاستثناء الأول الذي أوردته الفقرة الثانية من المادة 735 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup> بأن سمحت لبائع العقار المحجوز مقر ثمنه أو الشريك المقاسم القيام بقيد حق امتياز على العقار حتى بعد قيد أمر الحجز، إذا سجلت خلال شهرين من تاريخ شهر عقد الملكية طبقا للمادة 999 من القانون المدني فتكون حقوقهم نافذة في حق الحاجز حتى ولو تم اشهارها بعد القيد<sup>3</sup> كما تشير المادة 1001 من القانون المدني إلى قيد امتياز آخر بنصها "أن للشركاء الذين أقسموا عقارا حق امتياز عليه تأمين لما تخوله القسمة من حق في رجوع كل منهم على الآخرين بما في ذلك حق المطالبة لمعدل القسمة ويجب أن يقيد هذا الامتياز وتكون مرتبته مماثلة لشروط امتياز البائع المشار اليه في المادة 999 "

أما الاستثناء الثاني، حددته المادة 736 من قانون الإجراءات المدنية والادارية أن جعلت التصرفات الواردة على العقار بعد توقيع الحجز عليه نافذة ومرتببة لآثارها بين أطرافها في حالة ما إذا أودع المدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني لدى أمانة الضبط أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة

<sup>1</sup> نصت المادة 735 قانون الإجراءات المدنية والادارية على انه " لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحاجز العقار ولا الكفيل العيني بعد قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية ان ينقل ملكية العقار المحجوز ولا ان يرتب تأمينات عينية عليه والا كان تصرفه قابلا للابطال.

<sup>2</sup> نصت المادة 735 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والادارية غير أنه يجوز لبائع العقار المحجوز عليه ومقرض ثمنه والشريك المقاسم أن يقيد حق الامتياز على العقار في الآجال والأوضاع المنصوص عليها في القانون المدني.

<sup>3</sup> نصت المادة 999 مدني على أنه " ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع في ظرف شهرين من تاريخ البيع فاذا انقضى هذا الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا ."

المزيدة مبلغا كافيا لأداء ديون الدائنين المقيدين بالشهادة العقارية والحاجزين وكذا نفقات التنفيذ وتكون مخصصة لاستيفاء ديون الدائنين.<sup>1</sup>

الإشكال العملي المثار هنا يتعلق بالمبلغ المودع، هل يتم ايداعه نقدا أم بأي ورقة من الأوراق التجارية؟

ان المشرع الجزائري لم يبين ذلك لا عند حديثه لجلسة التخصيص في المنقولات المحجوزة لدى الغير، ولا عند حديثه عن إيداع مبلغ الدين قبل جلسة بيع العقار المحجوز ولا حتى عند تنظيمه طريقة بيع المحجوز غير أنه جرى العمل في المحاضر التمهيدية قبل بيع العقار أو الحق العيني العقاري المحررة من طرف المحضرين القضائيين يتم الإشارة الى أن مبلغ رسو المزاد يتم دفع خمس (5/1) من الثمن حالا بأمانة ضبط المحكمة نقدا أو بواسطة صك مؤشر عليه قد يكون حسابا بنكيا أو حسابا بريديا وهذا ما نراه مناسبا عند قيام المحجوز عليه بإيداع مبلغا كافيا لأداء ديون الدائنين ومصاريف التنفيذ.

#### الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال عقاره وتأجييره

رعاية لمصالح الدائنين الحاجزين قيد المشرع سلطة مالك العقار المحجوز ومنعه من استغلاله بنفسه، أو عن طريق تأجييره لغيره وعليه سنتعرض لهذه القيود في النقاط التالية.

#### أولا: إذا استغل المالك عقاره بنفسه

طبقا لنص المادة 730 فقرة 1 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية "إذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، استمر المدين المحجوز عليه حائزا له بصفته حارس إلى أن يتم البيع"<sup>2</sup>، ما لم يؤثر بخلاف ذلك للمدين المحجوز عليه الساكن في العقار أن يبقى ساكنا بدون أجره ألى أن يتم البيع. وبناء على ذلك إذا كان العقار المحجوز بيد المدين، وكان عقارا مبنيا يظل ساكنا فيه حتى يتم بيعه، ولا يلزم بهذا الأساس دفع أي أجره مقابل سكنه في العقار وإذا تعلق الأمر بأرض زراعية فله الحق في زراعتها وأن يستخرج منها ما يقتات به هو وأسرته وما يلزم لمعيشتهم.

<sup>1</sup> - نصت المادة 736 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه "إذا أودع المدين المحجوز عليه أو حاجز العقار أو الكفيل العيني بأمانة ضبط المحكمة أو بين يدي المحضر القضائي قبل جلسة المزاد، مبلغا كافيا للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه المقيدين في الشهادة العقارية والحاجزين فإن كل التصرفات الواردة على العقار والمتعلقة بنقض الملكية أو بترتيب تأمينات عينية عليه تكون نافذة "

<sup>2</sup> - المادة 730 من قانون الاجراءات المدنية والادارية رقم 08-09، المرجع السابق.

ويظل المدين المحجوز عليه حارسا بقوة القانون وليس له أن يستحق أي أجر على ذلك، وعليه ان يبذل في إدارته عناية الرجل العادي وأن يمتنع عن المال أو ثماره وإلا جاز لذوي الشأن أن يطلبوا من قاضي الأمور المستعجلة تقييد سلطته أو عزله من الحراسة.<sup>1</sup>

### ثانيا: إذا كان العقار مؤجرا

عملا بنص المادة 730 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان العقار مؤجرا وقت قيد أمر الحجز، اعتبرت الأجرة المستحقة محجوزة تحت يد المستأجر بمجرد تبليغه الرسمي لأمر الحجز ويمنع عليه الوفاء بها لمالك العقار وبالتالي فهو بمثابة حجز ما للمدين لدى الغير.

وإذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة للمدين قبل هذا التبليغ صح وفاءه، ويسأل المدين عن الاجرة في هذه الحالة بصفته حائزا لها وتتخذ حكم الثمار الملحقة بالعقار المحجوز، وإذا أراد أحد الدائنين الحجز على الأجرة السابقة على التبليغ وجب عليه اتباع طريق حجز ما للمدين لدى الغير.<sup>2</sup>

### ثالثا: تقييد سلطة المالك في تأجير العقار

أراد المشرع من خلال المادة 731 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضبط سلطات المدين في تأجير عقاره حتى لا يعتمد عند بدء إجراءات التنفيذ أو قبلها من الإضرار بالدائنين عن طريق تأجيره للعقار لمدة طويلة أو بإيجار زهيد مما يضاعف فرص بيعه بالمزاد العلني.<sup>3</sup>

وعلى ضوء ذلك نقسم عقود الإيجار التي يبرمها مالك العقار المحجوز من حيث نفاذها الى

مجموعتين:

1- المجموعة الأولى: وتنظم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون غير نافذة في حق الدائن الحائز

وهي:

<sup>1</sup> - أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به،

منشورات عشاش، الجزائر، 2003، ص 392.

<sup>2</sup> - أحمد السيد الصاوي، المرجع السابق، ص 355.

<sup>3</sup> - الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري منشأة المعارف الاسكندرية، 2002، ص 591.

- الإيجارات التي أبرمها المدين بعد قيام أمر الحجز<sup>1</sup>، حيث يمكن للدائن الحاجز والراسي عليه المزداد التمسك بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03<sup>2</sup>، التي تشترط الكتابة والتسجيل في الإيجارات ومنهم التمسك بعدم سريان الإيجارات المبرمة قبل القيد في حقهم.

- الإيجار الذي يبرمه المدين قبل قيد أمر الحجز إذا اثبت الدائن أو الراسي عليه المزداد وقوع غش من المدين أو المستأجر إلا أنه يصعب في هذه الحالة إثبات غش المدين، لأن الأطراف المتعاقدة دائماً يعتمدون إلى تبني نظام الصورية عند إقدامهم على مثل هذه العقود.<sup>3</sup>

2- المجموعة الثانية: تضم الإيجارات التي يبرمها المدين وتكون نافذه في حق الدائن الحاجز وهي:

- عقود الإيجار التي أبرمها المدين وكان لها تاريخ ثابت قبل قيد أمر الحجز باعتباره قد مارس حقوقه التابعة من حق ملكية للعقار.

- الإيجارات التي تمت بعد قيد أمر الحجز والملخص بها من طرف القضاء عملاً بأحكام المادة 731 فقرة 2 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويراعي القاضي عند النظر في طلب الترخيص مدى الزيادة أو عدم الزيادة التي يمكن أن تطرأ على إيرادات العقار بعد تأجيله.<sup>4</sup>

#### الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز

المقصود بثمار العقار كل الثمار الذي ينتجها العقار سواء كانت طبيعية كالمحاصيل الزراعية وكذلك ما يغله العقار من دخل نقدي وهو ما يسمى بالإيرادات أو الثمار المدنية كبديل للإيجار والأرباح على المشروعات التجارية والصناعية وتنص المادة 732 الفقرة الأولى من قانون الاجراءات المدنية والادارية على أنه "تلحق بالعقار و/أو الحق العين العقاري ثماره وإيراداته من تاريخ قيد امر الحجز بالمحافظة العقارية".<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - حلمي محمد الحجار، أصول التنفيذ الجبري، دراسه مقارنة، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003، ص 500.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر، رقم 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/2. ص 4.

<sup>3</sup> - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 394.

<sup>4</sup> - المادة 732 قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 732 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

ويمكن الاستنتاج من ذات المادة أن الثمار التي تدخل في وعاء الحجز وهي تلك الثمار التالية لتاريخ قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية وسبب إلحاق الثمار والإيرادات بالعقار كونها ناتجة بعد قيد أمر الحجز.<sup>1</sup>

وتطبق هذه القاعدة سواء كان العقار في يد المدين المحجوز عليه أم كان مؤجرا للغير<sup>2</sup> ويشمل الإلحاق علة العقار الطبيعية والمدنية كالأجرة والمحصولات الزراعية وإنتاج المناجم والمحاجر والغرض من هذه القاعدة هو عدم تشجيع المدين على إثارة المنازعات وتعطيل إجراءات التنفيذ، وتأجير بيع المال المحجوز حتى يستفيد من ثماره قبل بيعه وعليه تحجز مع المال المحجوز.<sup>3</sup>

إلا أنه في بعض الحالات قد تتعارض هذه القاعدة مع حقوق الغير ويتجلى ذلك في حالة ما إذا قام المدين ببيع المحصولات وهي قائمة بالعقار، ثم يسجل أمر الحجز قبل نضجها فهل يحتج بالبيع على الدائن المرتهن أم تلحق هذه الثمار بالعقار؟

في الواقع لا يوجد نص قانوني حسم هذه المسألة وعليه تدخل الفقه وذهب بالرأي إلى ترجيح نفاذ هذا البيع في مواجهة الدائنين حتى إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل أمر الحجز حتى ولو تم الجني بعد التسجيل على شرط أن لا يشوبه تدليس.

أما البيوع التي تتم بعد تسجيل أمر الحجز سواء كانت من أعمال الإدارة الحسنة أو بترخيص من القضاء يجب أن يودع الثمن بأمانة ضبط المحكمة أما إذا قام باختلاسها أو إتلافها يتعرض للعقوبات المقررة في قانون العقوبات الجرائم المتعلقة بالأموال المحجوزة فضلا عن قيام المسؤولية المدنية عند الاقتضاء.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الغوثي بن محلة، الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997، ص 100.

<sup>2</sup> - أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الإسكندرية، ص 654.

<sup>3</sup> - نجيب أحمد عبد الله، المرجع السابق، ص 310.

<sup>4</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 170.

المبحث الثاني: إعداد العقار وبيعه بالمزاد العلني

مرحلة إعداد العقار للبيع بالمزاد العلني لا تتخذ شكل دعوة يرفعها الدائن الحائز، ولكن يبدأ التمهيد لبيع العقار بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة وإعلان عن البيع الذي لا يتم إلا إذا لم تقدم اعتراضات على قائمة شروط البيع أو ترفع دعوى خاصة لإبطال إجراءات الإعداد وهذه المرحلة هي مرحلة إعداد العقار أما المرحلة الثانية: فيتم فيها بيع العقار بالمزاد العلني.

المطلب الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار المحجوز

تنص المادة 737 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " إذا لم يقيم المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال أجل ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يحرر المحضر القضائي قائمة شروط البيع ويودعها بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار المحجوز".<sup>1</sup>

ومنه تتم مرحلة إعداد العقار للبيع بأمرين: هما إيداع قائمة شروط البيع بأمانة ضبط المحكمة المختصة، ثم التبليغ الرسمي عن هذا الإيداع لكل صاحب شأن وبناء على ذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين: نتناول في الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع وفي الفرع الثاني: الإعتراض على قائمة شروط البيع.

الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع

أولاً: بيانات قائمة شروط البيع

قائمة شروط البيع هي ورقة تتضمن كافة البيانات التي تؤدي إلى التعريف الكامل والدقيق بالعقار المراد بيعه<sup>2</sup>، وكذا الشروط التي يقوم المزاد على أساسها، ويقوم بتحريرها المحضر القضائي عملاً بنص المادة 737 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يجب أن تشمل هذه القائمة على البيانات الآتية:

1. إسم ولقب كل من الدائنين المقيدين والحاجز والمدين المحجوز عليه وموطن كل منهم.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 737.

<sup>3</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 194.

2. بيان السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه ومبلغ الدين ،وهو من البيانات اللازمة في أي ورقة من أوراق التنفيذ مخصصة لإبلاغها للغير حتى يتسنى لهم مراقبة صحة حق الدائن في توقيع الحجز.<sup>1</sup>
  3. أمر الحجز وتاريخ تبليغه الرسمي وقيدته ،وتاريخ إنذار الحاجز أو الكفيل العيني إن وجد.<sup>2</sup>
  4. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المحجوز تعيينا دقيقا، لاسيما موقعه وحدوده ونوعه ومشمولاته ومساحته ورقم القطعة الأرضية واسمها عند الإقتضاء مفرزا أو مشاعا، وغيرها من البيانات التي تفيد في تعيينه وإن كان العقار بناية يبين الشارع ورقمه وأجزاء العقارات.<sup>3</sup>
  5. تحديد شاغل العقار وصفته وسبب الشغل.
  6. شروط البيع والتمن الأساسي والمصاريف.
  7. تجزئه العقار إلى أجزاء إن كان في ذلك فائدة أفضل عند البيع ،مع تحديد الثمن الأساسي لكل جزء وتوضيح الترتيب الذي سيجري فيه البيع عند الإقتضاء.
  8. بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع.<sup>4</sup>
- وإذا خلت قائمة شروط البيع من أحد البيانات المذكورة أعلاه كانت قابلة للإبطال وفقا لنص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي أن البطلان هنا نسبي وليس مطلق ، بناء على طلب كل ذي مصلحة من بين الأشخاص الذين تبلغ لهم قائمة شروط البيع ودعوى الإبطال يجب أن ترفع خلال أجل أقصاه جلسة الاعتراضات وإلا سقط هذا الحق في الإبطال.<sup>5</sup>
- في حالة إلغاء قائمة شروط البيع يعاد تحديدها على نفقة المحضر القضائي ثم تحديد الوثائق التي ترفق مع قائمة شروط البيع عند إيداعها بأمانة الضبط مع تقرير جزاء تخلف إحدى البيانات الجوهرية للقائمة حتى يتقضى المحضر القضائي العمل الإرتجالي ولا يسبب في إضافة مصاريف على الحاجز إن تقرير الجزاءات يعمل على فرض إحترام القواعد القانونية من جميع الأطراف.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق، ص 468.

<sup>2</sup> - مسعودي عبد الله، المرجع السابق، ص 237.

<sup>3</sup> - الشورابي عبد الحميد، المرجع السابق، ص 600.

<sup>4</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 594.

<sup>6</sup> - قانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر ، ع 76، سنة 2017.

غير أن تحديد بيانات قائمة شروط البيع وضبطها، أصبح في السنوات الأخيرة يثير إشكالات عملية بدأت في التقام مع ظهور أنواع جديدة من العقارات القابلة للحجز، لم تكن معروفة من قبل مثل حقوق الإمتياز والسكنات التساهمية التي لا يملك أصحابها حق التصرف في نقل ملكيتها إلا بعد مرور 5 سنوات<sup>1</sup>، وكذا عقود البيع على التصاميم.

- فهل يجوز حجزها ومن ثم بيعها في المزاد العلني وكيف يتم إعداد قائمة شروط بيعها؟
- إن القاعدة تنص على أن "كل ما هو قابل للرهن قابل للحجز" وهي تسري على هذا النوع من العقارات وبالتالي يمكن بيعها في المزاد العلني رغم وجود تباين ما بين محاكم بالجزائر تجيز مثل هذه البيوع العقارية ومحاكم أخرى لم يتكيف قضائها بعد مع المستجدات العقارية الجديدة.

### ثانيا: مرفقات قائمة شروط البيع

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

1. نسخة من السند التنفيذي الذي تم الحجز بمقتضاه والمقصود هنا ليس مجرد ذكر بيانات عن هذه الأوراق ولكن المقصود هو تقديمها بذاتها مرفقة مع القائمة حتى يتأكد من صحة البيانات الواردة بشأنها القائمة وبالتالي مراقبة صحة العملية ككل.

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، والمقصود بذلك شهادة من مكتب الشهر العقاري التابع له العقار والحقوق العينية المقيدة على العقار، لمعرفة أصحاب هذه الحقوق باعتبارهم مشتركين في إجراءات التنفيذ على العقار ويجب أن تتضمن الشهادة مقدار حقوق هؤلاء الدائنين.

5. مستخرج الضريبة العقارية الغرض منه هو التحقق من صحة تقدير الثمن الأساسي لبيع العقار.<sup>2</sup>

كما تجدر الإشارة إلى أن عملية تحديد الثمن الأساسي الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني يكون بناء على طلب يتقدم به المحضر القضائي أو الدائن الحاجز إلى رئيس المحكمة، الذي ينتدب بأمر على عريضة

<sup>1</sup> عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، موفم للنشر الجزائر، 2009، ص 401.

<sup>2</sup> المادة 738 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

خبير عقاري لأجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لإنطلاق المزايمة، ويبدأ الخبير مهامه بعد إثبات إيداع الأتعاب بأمانة ضبط المحكمة والمحددة مسبقاً من طرف رئيس المحكمة.<sup>1</sup>

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

### ثالثاً: إيداع قائمة شروط البيع

يقصد بإيداع قائمة شروط البيع، الإجراءات التي يقوم بموجبها المحضر القضائي بوضع القائمة لدى أمانة ضبط المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار ولدراسة هذا الإجراء سنقوم بتفصيل هذا العنصر كالتالي:

#### 1- ميعاد الإيداع:

- سبقت الإشارة أنه في حالة عدم قيام المدين المحجوز عليه بالوفاء خلال شهر من التبليغ الرسمي لأمر الحجز، يقوم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع وبالرجوع إلى المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يلزم المحضر القضائي بإيداع قائمة شروط البيع لدى أمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها العقار المحجوز، أما في حالة تعدد العقارات محل الحجز يكون الإيداع أمام أمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها أحد هذه العقارات.<sup>2</sup>

- وبمجرد إستيفاء قائمة شروط البيع لكل البيانات التي يتطلبها القانون، يقوم المحضر القضائي بإيداع القائمة ومرفقاتها بأمانة ضبط المحكمة بعد تسديد الرسم القضائي مقدرة ب 1500 دينار جزائري حسب المادتين 213 و 265 من قانون التسجيل والمادة 18 من قانون المالية سنة 2001<sup>3</sup>، ثم تسجل في سجل الخاص يسمى " سجل إيداع العقود المختلفة" ثم يؤشر بعد ذلك رئيس المحكمة المختص على محضر الإيداع ويحدد فيه جلسة الاعتراضات، وجلسة لاحقة للبيع وتاريخ وساعة إنعقادهما<sup>4</sup>، إلا أن

<sup>1</sup> - سمية بوغني، لحرش أيوب التومي، المرجع السابق، ص 527.

<sup>2</sup> - المادة 737 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر العدد 80، سنة 2000.

<sup>4</sup> - مسعودي عبد الله، المرجع السابق، ص 238.

تاريخ و مكان جلسة البيع بالمزاد قد يتم تحديدها لاحقا بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو أي دائن طرفا في الحجز.<sup>1</sup>

- لم يحدد المشرع الجزائري ميعادا لإيداعها، وإكتفى بتحريرها وإيداعها في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغ أمر الحجز إلى المدين المحجوز عليه حسب المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا على خلاف المشرع الفرنسي الذي حددتها المادة 688 من التقنين المدني ب 40 يوما، من تسجيل للحجز بالمحافظة العقارية<sup>2</sup>، كما حددتها المادة 414 مرافعات مصري ب 90 يوما، من تاريخ تسجيل التنبيه بنزع الملكية.<sup>3</sup>

#### رابعاً: الإعلام بقائمة شروط البيع

سلك المشرع الجزائري مسلكين للإعلام بإيداع قائمة شروط البيع، من خلال تبليغ خاص يوجهه المحضر القضائي القائم بالتنفيذ للأشخاص الذين لهم علاقة مباشرة بالتنفيذ، وذلك عن طريق التعليق، وإعلان عام يوجه إلى كل شخص يرغب في الإطلاع على قائمة شروط البيع وذلك عن طريق النشر.

#### 1- تبليغ الرسمي (الإعلان الخاص)

عند قيام المحضر القضائي بإعداد قائمة شروط البيع، وكل ما يستلزمها من بيانات خاصة بها وإرفاقها بالمستندات الضرورية، وإيداعها في المحكمة المختصة بالحجز ألزمت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي في أجل خمسة عشر يوماً (15) يوماً الموالية لإيداع قائمة شروط البيع بأمانة الضبط والتأشير عليها حتى يكون التبليغ الرسمي<sup>4</sup>، للأشخاص الذين لهم صلة مباشرة

<sup>1</sup>-تنص المادة 01/ 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: " أنه إذا لم يتم التحديد المسبق لجلسة البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بطلب من المحضر القضائي أو من طرف اي دائن في الحجز يصدر رئيس المحكمة بعد التأكد من الفصل في جميع الاعتراضات المسجلة....."

<sup>2</sup>- Cécile Robin/procédures civiles d'executions, Dyna' Sup, paris, p: 108; et Heré Croze et christian Laporte/guide pratique de la saisie immobilière, opcit, p:0, 65

<sup>3</sup>- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، 1971 ص 430.

<sup>4</sup>- تطبق في التبليغ الرسمي لقائمة شروط البيع نفس الأحكام المقررة في التبليغ من المادة 406 إلى المادة 416 من القانون المدني.

بإجراءات الحجز حتى يتمكن هؤلاء من إبداء إعتراضاتهم وملاحظاتهم أو أوجه البطلان<sup>1</sup>، للحفاظ على حقوقهم في مواجهة الحاجز ويكون التبليغ بموجب محضر رسمي من محاضر المحضرين القضائيين الجاري العمل بها.

يسمى "بمحضر تبليغ قائمة شروط البيع" تشتمل فضلا عن البيانات العامة بيانات خاصة<sup>2</sup>، نصت عليها المادة 741 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتتمثل في الآتي:

1. تاريخ إيداع قائمة شروط البيع.
2. تعيين العقارات المحجوزة بالإجمال.
3. بيان الثمن الأساسي المحدد جملة أو لكل جزء.
4. تاريخ وساعة الجلسة المحددة للنظر في الإعتراضات المحتملة وتاريخ وساعة جلسة البيع بالمزاد العلني.

5. إنذار المبلغ لهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع لإيداع الملاحظات والإعتراضات المحتملة<sup>3</sup>، في أجل ثلاثة أيام وإلا سقط حقهم في التمسك بها.

وتبليغ الأشخاص المعنيين بقائمة شروط البيع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يكون رسميا إلا إذا أبلغ من له الصفة وإستلم أو رفض إستلام المحضر المراد تبليغه، أما في حالة وفاة المبلغ له يكون التبليغ الرسمي إلى الورثة بصفة جماعية دون تحديد الأسماء والصفات في موطنهم، فإن لم يكن لهم موطن معروف ففي موطن مورثهم حسب الفقرة الأخيرة من المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>4</sup>

وحتى يتسنى الإعتراض على قائمة شروط البيع في الأجل المحددة قانونا نصت المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على سبيل الحصر<sup>5</sup> الأشخاص الواجب تبليغهم بقائمة شروط البيع خلال خمسة عشر (15) يوما من إيداعها بأمانة ضبط المحكمة، وهم المدين المحجوز عليه، الكفيل

<sup>1</sup> - دويدار طلعت محمد ، المرجع السابق، ص 478.

<sup>2</sup> - التحيوي محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص 12.

<sup>3</sup> - المادة 471 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>4</sup> - مرامرية حمة، المرجع السابق، ص 198.

<sup>5</sup> - فاطمة بوجلال، المرجع السابق، ص 179.

العيني وحائز العقار أو الحق العيني العقاري إن وجد، المالكين للعقار أو الحق العيني مشاعا، الدائنين المقيدون كل بمفرده ، بائع العقار أو مقرض ثمنه والشريك المتقاسم أو المقايض به إن وجد.<sup>1</sup>

## 2- التعليق والنشر (الإعلان العام):

لضمان الشفافية والمصادقية في إجراءات البيع العقاري، حدد المشرع الجزائري الأمكنة المخصصة للتعليق وهي لوحة إعلانات المحكمة التي يتم فيها البيع ،لوحة إعلانات البلدية حيث يوجد العقار وقباضة الضرائب الخاضع إليها العقار، فضلا الى النشر في الجريدة اليومية الوطنية، ويتولى المحضر القضائي القائم بالتنفيذ ،حسب المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>2</sup>، القيام بإجراءات النشر والتعليق لمستخرج من قائمة شروط البيع، خلال ثمانية أيام التالية عن تبليغ آخر شخص من الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 740 من الإجراءات المدنية والإدارية، ويجب إيداع نسخة أصلية من الجريدة التي حصل بها النشر ومحاضر التعليق في لوحة إعلانات البلدية والمحكمة ،وكذا قباضة الضرائب في ملف التنفيذ، وتحقيقا لنفس الغاية الإعلان العام أجازت المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لكل شخص إمكانية الإطلاع على قائمة شروط البيع بمكتب المحضر القضائي محرر القائمة، أو بأمانة ضبط المحكمة.

وعلى خلاف إجراءات التعليق فإن عملية النشر تثير إشكالات ميدانية أهمها التباين في محاضر المحضرين القضائيين المتعلقة بنشر قائمة شروط البيع ، رغم أن المادة 749 قانون الإجراءات المدنية والإدارية جاءت بمصطلح " نشر المستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع وهما يأخذان شكل إعلان البيع الذي ينشره المحضر القضائي على نفقة الطالب بجريدة يومية وطنية أو أكثر".

ففي بعض المحاكم، يلزم المحضر القضائي القائم بالتنفيذ على تحرير ونشر محضرين متعلقين بقائمة شروط البيع ،الأول يسمى محضر نشر مستخرج من قائمة شروط البيع ،والمحضر الثاني يسمى إعلان عن جلسة الاعتراضات لبيع العقار بالمزاد العلني ،رغم أن معظم المحاضر الصادرة عن مكتب

<sup>1</sup> - حسنين محمد، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ط 1، مكتبة الفلاح، 1984، ص 194-197.

<sup>2</sup> - تنص المادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع، بنشر مستخرج من هذه القائمة في جريدة يومية وطنية والتعليق في لوحة الإعلانات بالمحكمة خلال (08) ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي بإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ."

المحضرين القضائيين التابعين للغرف الجهوية الثلاثة، جرى العمل بنشر محضر واحد، وهو الغالب بمعظم المحاكم وبين إعلان عن قائمة شروط البيع وجلسة الاعتراضات، او نشر مستخرج من دفتر الشروط وجلستي الاعتراضات، او محضر نشر جلسة الاعتراضات ودفتر الشروط الجديدة طبقا للمادة 785 من ق ا م إ وهي محاضر نادرة النشر ببعض المحاكم.

ويبقى هذا التباين خاضعا لإجتهادات المحضرين القضائيين، دفعتهم إليها غياب محاضر موحدة لم تستطع الغرف الوطنية المتعاقبة، منذ صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية من توحيد نماذجها. أما بالنسبة لإجراء النشر في الجريدة اليومية الوطنية، فيلاحظ عليها أيضا من الناحية العملية، وجود فوضى في العملية حيث يتم النشر في الكثير من الأحيان في صحف الولائية والجهوية قليلة الرواج أو حتى في صحف رياضية وأسبوعية ونشريات لا ترقى إلى مصاف الصحيفة وهو من شأنه المساس بالغاية التي يرمي إليها النشر في إعلام أكبر جمهور ممكن بعملية البيع.<sup>1</sup>

#### رابعا: دور الخبير ومصالح الضرائب في الإجراءات التمهيديّة:

لا يقل دور الخبير القضائي ومصالح إدارتي الضرائب والمحافظة العقارية عن الدور الجوهرى الذي يلعبه المحضر القضائي، حيث تظهر إشكالات عملية في هذه المصالح خلال الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز وهو ما سنتطرق إليه كالاتي:

#### 1- مهمة الخبير القضائي

##### أ- في تحديد ثمن العقار

يتولى الخبير تحديد الثمن الأساسي للبيع، بناء على أمر يصدره رئيس المحكمة، بطلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، من أجل معاينة العقار ووضع تقييم تقريبي له في السوق وتحديد الثمن الأساسي الذي يعتمد في قائمة شروط البيع لإنطلاق المزايمة.<sup>2</sup>

- إن المشرع الجزائري حرص على ضرورة الإستعانة بالخبرة القضائية، من بين المهندسين المختصين في المجال العقاري، ممن يتم ضبط أسمائهم في قائمة الخبراء على مستوى المحكمة، ليتولى

<sup>1</sup> مذكرة صادرة عن الغرفة الوطنية للمحضرين القضائيين بتاريخ 2012/02/21 تحت رقم 12/04 تتحدث عن خروقات وتجاوزات مسجلة من قبل بعض المحضرين القضائيين الذين يقومون هم أو أصحاب المصلحة في نشر إشهارتهم القانونية، عبر جرائد وصحف لا تصدر ولا توزع على مستوى ولايات الوطن.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 295.

مهمة تحديد الثمن الأساسي والسعر الإفتتاحي الذي تنطلق منه المزايدة، وهذا ما أشارت إليه المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، كما ألزمت ذات المادة، الخبير بإيداع تقرير التقييم خلال (10) أيام من تاريخ تعيين الخبير القضائي بأمانة ضبط المحكمة وفي حاله ما إذا تعذر عليه إنجاز المهمة المسندة إليه، يستبدل بخبير عقاري آخر.

وبالرجوع إلى المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد إشتطت في الخبرة، أن تتضمن مبلغين في تقييم العقار المحجوز، هما الثمن الأساسي، أي القيمة الحقيقية للعقار المحجوز والقيمة التقريبية له في السوق، وهو الثمن المتعامل به في البيع والشراء لدى الوكالات العقارية.

أما في الميدان العملي، فقد تثار إشكالات لم يعالجها المشرع الجزائري كأن يكون الثمن الأساسي الذي تتضمنه الخبرة مبالغ فيه وهذا ما يؤدي إلى طول عمر الإجراءات، وبالتالي تكلف مصاريف إضافية، جراء كثرة التأجيلات للجلسات بسبب إنعدام المزايدين وهو ما تسجله العديد من العقارات المبرمج بيعها في جلسات البيوع العقارية بالعديد من محاكم الجمهورية.

وفي هذه الحالة هل لرئيس المحكمة أو قاضي البيوع العقارية، صلاحية تعيين خبير آخر لإعداد خبرة ثانية قصد التأكد من القيمة الحقيقية للعقار، بطلب من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز. من الناحية العملية، فإن إستجابة القاضي لمثل هذه الطلبات نادرة جدا حتى أن طلب إستبدال خبير في البيوع العقارية، الذي لم يحدد المشرع ميعاد لتقديمه، كثيرا ما يرفضه بعض رؤساء المحاكم، بسبب عدم تقديمه من المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، في أجل (10) أيام، في حين هذه المدة المنصوص عليها في المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منحت للخبير لإعداد تقريره، وليس ميعادا لتقديم الطلب.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 739 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على: "يحدد الثمن الأساسي، الذي يبدأ به البيع بالمزاد العلني والقيمة التقريبية له في السوق، للعقار/ أو الحق العيني العقاري المحجوز جملة أو على أجزاء من طرف خبير عقاري يعين بأمر على عريضه بناء على طلب المحضر القضائي أو الدائن الحاجز، بعد إثبات إيداع أتعاب الخبير بأمانة الضبط والمحدد مسبقا من طرف رئيس المحكمة."

<sup>2</sup> - سي بشير عابد، مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسمسيلت يوم الخميس 21 فيفري 2019.

ب- في وصف العقار وتعيينه

مهمة الخبير لا تتوقف عند تحديد الثمن الأساسي للبيع فقط، بل يتولى أيضا مهمة وصف وتعيين العقار، بعد الإستعانة به من طرف المحضر القضائي مما يطرح إشكالات أخرى في ظل وجود عراقيل مادية وقانونية، تعيق عمل الخبير من إنجاز الخبرة، كمنعه من الدخول إلى العقار المحجوز وتزداد التعقيدات في وصف العقار، مع طلبات وعملية المسح بلغت نسبة 75% بالمناطق الريفية و 39% بالمناطق الحضرية وهذا بسبب قلة الإمكانيات المادية والبشرية المخصصة لمصالح مسح الأراضي.<sup>1</sup>

- وقد يحدث التباين مع إختلاف في وصف وتعيين العقار المراد بيعه، بين أمر الحجز الصادر عن رئيس المحكمة، وبين محضر معاينة العقار المحرر من المحضر القضائي، وبين تقرير الخبير، فمن يتحمل المسؤولية في هذه الحالة، هل المحضر القضائي أم رئيس المحكمة أم الخبير أم الدائن الحاجز؟

2- دور مصالح الضرائب في الإجراءات التمهيدية

نصت المادة 732 الفقرة 05 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترفق قائمة شروط البيع بـ "...مستخرج حول الضريبة العقارية"، وهو ما نصت عليه المادة 143 وما يليها من قانون الإجراءات الجبائية، فلا يمكن إيداع قائمة شروط البيع، إلا بمستخرج ضريبي للمدين المحجوز عليه، الذي يتم إستخراجه من خزينة ما بين البلديات.

ويعاني المحضر القضائي، من تباطؤ مصالح الضرائب في تعاملها مع العقار المحجوز حيث تتأخر ذات المصالح في إستصدار وثيقه ATD، وهو سند تنفيذي يستوجب شهره وقيده في المحافظة العقارية، كما تثار مسألة السندات التنفيذية الصادرة من طرف إدارة الضرائب، كونها دائنا ممتازا، حيث تقوم مصلحة الضرائب بإصدار وثيقة ATD كما ترسل إرساليات تحت عناوين وتسميات مختلفة باللغة الفرنسية أو العربية منها: إعتراض إخطار إشعار وضع اليد وغيرها من المصطلحات بالفرنسية: - IRG

TVA - DIVERS IMPORTS

فهل هذه الوثائق تعتبر بمثابة سندات تنفيذية، قاضية لحجية الشيء المقضي به؟

ولماذا لا تخضع هذه الجداول المقدمة من طرف إدارة الضرائب، لرقابة رئيس المحكمة قبل تسجيلها

من طرف المحضر القضائي، حتى يكتسب الدائن الجديد صفة الحاجز؟

<sup>1</sup> - زعفان الحاج، مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أقيمت بمجلس قضاء تيسمسيلت يوم الخميس 21 فيفري 2019.

كما أن مصلحة الضرائب، رغم أن لها إمتياز عام على أموال المدين وحق الأولوية في إستيفاء ديونها من بيع العقار، إلا أن المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم توجب تبليغ هذه المصالح بقائمة شروط البيع ضمن الأشخاص الواجب إبلاغهم، فهل تعليق قائمة شروط البيع بقباضة الضرائب وإخطار مصالحتها بأمر الحجز على العقار، دفعت المشرع إلى الإستغناء عن تبليغها بقائمة شروط البيع؟

### الفرع الثاني: الإعتراض على قائمة شروط البيع

الإعتراض على قائمة شروط البيع، لا يعد إجراء من إجراءات التنفيذ على العقار بل هو منازعة مستقلة تتعلق بإجراءات التنفيذ على العقار دون سواها، وتخضع لقواعد خاصة وتباينت التعاريف في الفقه، بين من إعتبرها مسلك لتعديل شروط البيع بالإضافة أو النقصان<sup>1</sup> ومن وصفها بأنها منازعة موضوعية متعلقة بالتنفيذ على العقار، يبيدها ذو الشأن على قاضي التنفيذ للفصل فيها فلا يلزم لإبدائها ترتيب معين<sup>2</sup>، ومن يراها بأنها طريق لتقرير بطلان إجراءات التنفيذ على العقار أو أحد هذه الإجراءات، لعيب قد يتعلق بالشكل أو الموضوع<sup>3</sup>، ومن ينظر إليها بأنها خصومة قضائية في التنفيذ على العقار المحجوز، لها ميعاد معين وإجراءات محددة بالقانون<sup>4</sup> وبناء على هذا سوف نتطرق إليها كالتالي:

### أولاً: النظام الإجرائي للإعتراض

يتم الإعتراض على قائمة شروط البيع لدى ضبط المحكمة المختصة ومن طرف أشخاص معينين وفي مواعيد محددة قانوناً.

#### 1- الأشخاص الذين لهم الحق في الإعتراض.

نص المشرع على الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم الإعتراض وهم الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم المدين المحجوز عليه وحائز العقار والكفيل العيني، والدائنين المقيدون، والمالكين على الشيوع إن كان العقار مشاعاً، وبائع العقار أو مقرض ثمنه أو

<sup>1</sup> - أحمد أبو الوفاء، المرجع السابق، ص 697-699.

<sup>2</sup> - مدحت محمد الحسيني، منازعة التنفيذ، دار المطبوعات الجامعية الزاوية الإسكندرية، 2005، ص 649.

<sup>3</sup> - نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 295.

<sup>4</sup> - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 104.

الشريك المقاسم أو المقايض به، وفي حالة وفاة أحدهم يقدم الإعتراض من ورثته<sup>1</sup>، باعتبار أن هؤلاء من ذوي حقوق الإمتياز الخاصة الواقعة على العقار طبقا للمواد من 999 الى 1003 من القانون المدني.<sup>2</sup>

- يجوز تقديم الإعتراض على قائمة شروط البيع من الأشخاص الذين يجب إنذارهم بالإطلاع على قائمة شروط البيع أو ورثتهم وفقا لنفس المادة 742 قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تنص: " تقدم الإعتراضات بعريضة من طرف الأشخاص المشار إليهم في المادة 740 أعلاه، أو من ورثتهم إلى رئيس المحكمة، قبل جلسة الإعتراضات بثلاثة أيام على الأقل، وإلا سقط حقهم في التمسك بها"<sup>3</sup>

- وبالرجوع إلى نص المادة 748 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تجيز لكل شخص الإطلاع على قائمة شروط البيع في مكتب المحضر القضائي أو في أمانة ضبط المحكمة، فنجد المشرع كذلك منح لكل مصلحة قانونية حقيقية الحق في الإعتراض<sup>4</sup>، فأساس الإعتراض إذا هو المصلحة فصاحب المصلحة بهذا المعنى هو صاحب الحق في الإعتراض.<sup>5</sup>

## 2- شكل الإعتراض وميعاد تقديمه

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شكل الإعتراض الذي يبديه ذوي الشأن ضد قائمة شروط البيع، والذي يكون بموجبه عريضة مؤرخة وموقعة من طرف المعترض أو من وكيله، وتكون مسببة بتبيان أوجه الإعتراض والملاحظات أو الإشكالات التي قد يبديها صاحبها، في ظل غياب نص خاص يبين الشكل الدقيق للعريضة فإنه من الناحية العملية والتطبيقية تقدم وفقا لما نصت عليه المادتين 14 و 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلقة بالعريضة الإفتتاحية لرفع الدعوى.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 296.

<sup>2</sup> - المادة 999 الى 1003 من الأمر 75-58 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 742 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 748 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>5</sup> - طلعت محمد دويدار، المرجع السابق ص 496.

<sup>6</sup> - المادتين 14 و 15 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

أما بالنسبة لميعاد تقديم الاعتراض فقد حدده المشرع بثلاثة أيام على الأقل قبل جلسة الاعتراضات ، تحت طائلة سقوط حق المعارض في التمسك بالاعتراض<sup>1</sup>، فيقدم الاعتراض من يوم الإنذار بالإطلاع على القائمة إلى ما قبل الجلسة المحددة للاعتراضات بثلاثة (03) أيام على الأقل<sup>2</sup>. يختص بالفصل في الاعتراضات على قائمة شروط البيع رئيس المحكمة التي يقع العقار المحجوز في دائرة إختصاصها<sup>3</sup>، وإن كان التنفيذ يجري على عدة عقارات تقع في دوائر محاكم متعددة كان الإختصاص لأحدهما<sup>4</sup>.

الرجوع إلى أحكام المادة 742 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يقدم الاعتراض إلى رئيس المحكمة ليسجل في سجل خاص بعد دفع الرسوم، وتعدّد جلسة الاعتراضات في غرفة المشورة بحضور المعارض والحاجز والمحضر القضائي، يفصل رئيس المحكمة في الاعتراضات المقدمة في أجل أقصاه (08) ثمانية أيام بأمر غير قابل لأي طعن أما في حالة إذا لم يقدم أي إعتراض بالجلسة يؤشر أمين الضبط بذلك في السجل الخاص به ويشرع المحضر القضائي في إجراءات الإعلان عن البيع بالمزاد العلني<sup>5</sup>.

#### ثانيا: النظام الموضوعي للاعتراض

إن موضوع الاعتراض واسع ولا يمكن حصره كما أن المشرع أعطى الحق في الاعتراض على قائمة شروط البيع إلا أنه لم يورد نصوص خاصة تنظم وتحدد أسباب الاعتراض على حدة ويتخذ الإعتراض من حيث موضوعه الصور الآتية:

<sup>1</sup> - سنقوّة سائح، المرجع السابق، ص 961.

<sup>2</sup> - أحلام ريحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 18، 2009-2010، ص 23.

<sup>3</sup> - حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران 2012-2013، ص 106.

<sup>4</sup> - مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، (دط) دار المطبوعات الجامعي، الإسكندرية، 2005، ص 664.

<sup>5</sup> - المادة 742 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

### 1- الملاحظات على قائمة شروط البيع

المقصود بالملاحظات كل نقد يوجه إلى قائمة شروط البيع بقصد تعديلها أو الإضافة إليها أو حذف بعضها كأن يطلب صاحب حق الارتفاق الإشارة إلى حقوقه في القائمة حتى يتفادى كل نظام محتمل الوقوع بينه وبين المشتري في المزاد<sup>1</sup>، فيقصد بها إبداء الملاحظات على قائمة شروط البيع من كل مصلحة، لإضافة بعض الشروط إلى القائمة، أو حذف بعضها أو تعديل القائمة في حد ذاتها.

أ- **الإضافة:** بزيادة بعض الشروط تكون فيها مصلحة خاصة لطالبيها، مثل طلب مستأجر العقار المحجوز أو صاحب حق الإنتفاع عليه أو من له حق الارتفاق على هذا العقار، إلى الإشارة إلى حقه بعد بيع العقار المحجوز في المزاد العلني وهذا حتى لا ينازعه فيه المشتري مستقبلاً في حقوقه<sup>2</sup>.

ب- **الحذف:** قد يكون بحذف شرط مخالف للنظام العام والآداب العامة، كطلب حذف الفوائد الربوية أو طلب حذف شرط عدم رد الثمن في حالة إستحقاق العقار، أو طلب حذف شرط مخالف لإجراءات مثل إستبعاد بعض الأشخاص من المزايدة دون وجه حق<sup>3</sup>.

ج- **التعديل:** ويتمثل في طلب تغيير شرط أو أكثر من شروط البيع دون المساس بجوهره كطلب زيادة ثمن الأساسي للبيع<sup>4</sup>.

### 2- أوجه البطلان

يقصد بالبطلان ما لحق الإجراءات من عيب شكلي أو موضوعي أدى إلى عدم ترتيب الإجراءات لأثر قانوني<sup>5</sup>.

#### أ- البطلان الشكلي

يؤسس البطلان على عيب شكلي، كأن لا يتضمن أمر الحجز إحدى البيانات الأساسية المنصوص عليها في المادة 742 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو لم يتم تبليغ أمر الحجز

<sup>1</sup> - عاشور مبروك، المرجع السابق، ص 267

<sup>2</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 199.

<sup>3</sup> - طلعت محمود دويدار، المرجع السابق، ص 491-492.

<sup>4</sup> - حسان رضا، المرجع السابق، ص 108.

<sup>5</sup> - أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006، ص 821.

للأشخاص المنصوص عليها في المادة 740 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أو تخلف عدم إنذار الحائز، أو عدم إشتمال قائمة شروط البيع على البيانات الواجب توفرها أو إيداعها دون مرفقاتها.<sup>1</sup>

### ب- البطلان الموضوعي

يؤسس البطلان على عيب موضوعي، متعلق بموضوع المنازعة كالمنازعة في صحة الدين المحجوز من أجله أو وجوده أو في صحة السند التنفيذي كما لو يتم التنفيذ بسند غير واجب النفاذ، أو مطعون فيه بالتزوير أو عدم توفر الحق في التنفيذ أو تخلف شروطه في أطراف التنفيذ أو الحق المطلوب أو المال محل التنفيذ.<sup>2</sup>

### 3- الطلبات المتعلقة بالتنفيذ

نص المشرع على حالات معينة اتخذ فيها طريق الاعتراض كوسيلة لإبداء بعض طلبات وقف التنفيذ على العقار وهذه الحالات هي:

#### أ- طلبات وقف التنفيذ على بعض العقارات المحجوزة مؤقتاً

يجوز للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني، طلب وقف إجراءات البيع مؤقتاً وجعل البيع بالمزايدة يقتصر على عقار، أو حق عيني عقاري بشرط أن يثبت المدين أن قيمة هذا العقار تكفي للوفاء بحقوق الدائن من الحاجزين ويحدد في الأمر الاستعجالي العقار محل التوقيف والمؤقت للبيع.<sup>3</sup>

- ولا يترتب على صدور الأمر بوقف إجراءات التنفيذ على العقارات، زوال الحجز عليها وإنما يظل الحجز قائماً بالنسبة إليه ومنتجا لآثاره إلى أن يتم بيع العقارات التي صدر الأمر بقصر الحجز عليها.

#### ب- طلب تأجيل البيع

أجازت المادة 744 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، للمدين المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أن يطلب بطريق الاعتراض على قائمة شروط بيع تأجيل إجراءات بيع العقار المنفذ عليه عن طريق رفع دعوى استعجالية بهدف تأجيل بيع العقار بشرط إثبات أن الإيرادات السنوية

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 301-322.

<sup>2</sup> - مدحت محمد الحسيني، المرجع السابق، ص 657.

<sup>3</sup> - نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق ص 981-982.

لهذا العقار أو الحق العيني العقاري لسنة واحدة تكفي للوفاء بديون جميع الدائنين الذين صاروا أطراف في الإجراءات.<sup>1</sup>

### ج- طلب وقف الإجراءات لرفع دعوى الفسخ

بالرجوع إلى أحكام المادة 754 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، فإنه يتعين على المحضر القضائي إنذار الدائن المعني سواء كان بائع العقار أو الحق العيني العقاري ، أو أحد المقايضين به أو الشريك المقاسم إن وجد بأنه في حالة عدم قيامه برفع دعوه فسخ البيع لعدم دفع الثمن أو الفارق في الثمن أو لم يقدم طلب بإعادة البيع عن طريق المزاد العلني خلال الأجل القانوني والمتمثل في ثلاثة أيام على الأقل قبل الجلسة المحددة للاعتراضات يسقط حقه في ذلك.<sup>2</sup>

غير أن الإشكال العملي المثار أيضا هو غياب قاضي مختص في الحجز مما أدى إلى إبقاء ملف الحجز الواحد يتأرجح ما بين قاضيين في نفس المحكمة المختصة ، من جهة قاضي أصيل وهو قاضي البيوع العقارية وقاضي ثاني إستثنائي وهو رئيس المحكمة.

### المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني

بعد إيداع شروط البيع والفصل في كافة الاعتراضات ، تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد العلني حيث تبدأ بالمزايدة بتقديم العروض وتنتهي برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء والذي يصدر بشأنه حكما برسو ما زاد عليه وفي الأخير لا ينتج عن بيع العقار من ثمن فيتم توزيعهم بينهم وهذا ما سنتناوله كالاتي:

### الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة

سنتطرق في هذا الفرع إلى دراسة جلسة البيع أولا وإجراءات المزايدة ثانيا وتوزيع الأموال المتحصلة من الحجز ثالثا.

### أولا: جلسة البيع

يجب أن يتم بيع المال المحجوز دائما إتباع إجراءات المزايدة ضمن جلسة علنية يتم تحديد تاريخ ومكان انعقادها من طرف رئيس المحكمة في محضر إيداع قائمة شروط البيع وذلك طبقا للمادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، غير أنه في حالة عدم تحديد هذه الجلسة يتقدم المحضر القضائي أو

<sup>1</sup> - المادة 744 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المادة 745 من القانون نفسه.

أي طرف في الحجز بطلب إلى رئيس المحكمة المختص والذي يصدر أمر على عريضة بتحديد تاريخ ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ، غير أن هذا الأمر لا يصدر إلا بعد أن يتحقق رئيس المحكمة من أنه قد تم الفصل في جميع ما تم تقديمه من اعتراضات وهذا طبقا 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ذلك أن الاعتراض على قائمة شروط البيع يشكل منازعة في هذه الاعتراضات يصبح العقار مهياً للبيع بالمزاد العلني، والأصل أن البيع يجري بمقر المحكمة إلا أنه قد يكون من المصلحة إجراء في مكان آخر وبهذا يجب أن يتضمن الأمر الذي يصدره رئيس المحكمة هذا المكان وذلك بناء على طلب يتقدم به الدائن الحائز أو المدين أو حتى من كل ذي مصلحة.<sup>1</sup>

#### أ- الإعلان الخاص عن جلسة البيع

يقوم المحضر القضائي بإخطار أطراف الحجز وهم الدائنين المقيدين المدين المحجوز عليه الحائز الكفيل العيني بتاريخ ومكان وساعة جلسة البيع بالمزاد وذلك في ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل<sup>2</sup>، وهذا وفقا لنص المادة 747 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، في فقرتها الثالثة التي تنص على أنه: " يخطر المحضر القضائي جميع الدائنين المقيدين والمدين والمحجوز عليه والكفيل العيني إن وجد بتاريخ وساعة ومكان جلسة البيع بالمزاد العلني ثمانية (08) أيام قبل الجلسة على الأقل.<sup>3</sup> بينما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، القديم فقد نص على أن ميعاد إعلان وإخبار ذوي الشأن هو عشرة (10) أيام على الأقل قبل المزايدة وهذا طبقا للمادة 390 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم.<sup>4</sup>

يلاحظ أن المادة 747 في الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، لم ترتب البطلان على عدم الإخطار لذا يتوجب في هذه الحالة تطبيق القواعد العامة وفقا للمادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أن لا يقرر بطلان الأعمال الإجرائية شكلا إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك ، وعلى من يتمسك به أن يثبت الضرر الذي لحقه.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - بولعراس رحمة، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (دبط) دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 503.

<sup>3</sup> - المادة 747 الفقرة 03، من القانون 08-09، السالف الذكر.

<sup>4</sup> - بارش سليمان، المرجع السابق، ص 109.

<sup>5</sup> - المادة 743 فقرة 03 ، من قانون 08-09، سالف الذكر.

والغاية من هذا الإعلان تمكين ذوي الشأن من العلم بتاريخ البيع ومكانه فقد يرغب المدين المحجوز عليه بالوفاء بالدين المحجوز من أجله ليتقضى البيع.<sup>1</sup>

### ب- الإعلان العام عن جلسة البيع ( إعلان الجمهور )

بعد أن يتم إخبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع للجمهور، أي الراغبين على الشراء لكي يزيد عددهم عند الاشتراك في المزايمة ويقع التنافس فيصل العقار إلى أعلى سعر البيع<sup>2</sup>، ويتكمن الغاية من الإعلان عن العقار للبيع بالمزاد العلني في انتشار خبر عرض العقار المحجوز للبيع انتشارا كافيا ليعلم به أكبر قدر ممكن من راغبي الشراء ولكي يجري البيع بصورة سليمة خالية من التواطئ فيباع العقار بأعلى ثمن ممكن مرفقا بالمدين لكي لا يباع ماله بثمان بخس ، وحفظا لحقوق الدائن كي لا يباع العقار المحجوز بأقل من مبلغ الدين.<sup>3</sup>

حدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته فيقوم المحضر القضائي بعد إيداع قائمة شروط البيع بنشر مستخرج من هذه القائمة في الجريدة الوطنية وتعلق في لوحة الإعلانات خلال (08) ثمانية أيام التالية لآخر تبليغ رسمي لإيداع القائمة وترفق صورة من الإعلان في الجريدة ونسخة من محضر التعليق مع ملف التنفيذ<sup>4</sup>، وعملا بالمادة 748 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،<sup>5</sup> وقد ألزمت المادة 749 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحضر القضائي بتحرير مستخرج من مضمون السند التنفيذي وقائمة شروط البيع موقعا منه في أجل ثلاثين (30) يوما قبل جلسة المزايمة على الأكثر و عشرين (20) يوما على الأقل ويقوم بنشره على نفقة طالب التنفيذ ويتضمن المستخرج فضلا عن البيانات المعتادة ما يلي:

1. اسم ولقب كل من الدائن الحاجز والمدين المحجوز عليه والحاجز الكفيل العيني إن وجد وموطن كل منهم.

2. تعيين العقار كما ورد في قائمة شروط البيع.

<sup>1</sup> - محمود السيد عمر التحيوي ، إجراءات الحجز وآثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2011، ص 95.

<sup>2</sup> - نبيل اسماعيل، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (دبط)، دار الجامعة الإسكندرية، 2003، ص 658.

<sup>3</sup> - صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، أعمال 2009، ص 42.

<sup>4</sup> - أحمد باشا عمر، المرجع السابق، ص 305.

<sup>5</sup> - المادة 748 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

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

4. تاريخ وساعة البيع بالمزاد العلني.

5. تعيين المحكمة التي يجري فيها البيع أو أي مكان آخر.<sup>1</sup>

كما حددت المادة 750 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الامكنة التي يتم فيها التعليق والنشر وهي:

1. باب او مدخل كل عقار من العقارات المحجوزة أرضي أو مباني.

2. في جريدة يومية وطنية أو أمثر حسب أهمية العقار المحجوز.

3. في لوحة الاعلانات بالمحكمة التي يتم فيها البيع.

4. في لوحة الإعلانات بقباضة الضرائب والبلدية التي يوجد فيها العقار.

5. في الساحات والأماكن العمومية

6. وفي أي مكان آخر يحتمل أن يضمن جلب أكبر عدد من المزايديين.

يثبت نشر وتعليق الإعلان بتقديم صورة من الجريدة أو تأشيرة الموظف المؤهل على هامش الإعلان المنشور ويرفق مع ملف التنفيذ.<sup>2</sup>

يجوز لذوي الشأن المذكورين في المادة 751 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وهم الدائنين الحاجزين الدائنين المتدخلين في الحجز المدين المحجوز عليه وكذا الحائز أو الكفيل إذا شاب الإعلان عن البيع عيب بسبب النقص أو الخطأ في البيانات على نحو لا تتحقق معه الغاية من الإجراء التمسك بطلب إلغاء اجراءات النشر والتعليق عن طريق تقديم عريضة إلى رئيس المحكمة قبل جلسة البيع بثلاثة (03) أيام على الأقل ، وإلا سقط حقهم في تقديم هذا الطلب.<sup>3</sup>

وبالتالي تستمر إجراءات البيع رغم تخلف الشروط أما إذا قدم طلب ضمن الأجال فيتم الفصل فيه في جلسة البيع وقبل افتتاح البيع بأمر غير قابل لأي طعن من طرف رئيس المحكمة إذا ما تم إجراء جلسة البيع برئاسته أما إذا تم تعيين قاضي آخر لإجراء البيوع العقارية ، فإنه هو من يفصل في هذا الطلب فإذا قدر أن إجراءات النشر والتعليق لم تحتزم فعلا يقرر إلغائها ويتم تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة

<sup>1</sup> - المادة 749 من القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 750 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 306, 307.

، ويأمر بإعادة هذه الإجراءات على عاتق المحضر لأنه هو من تسبب في ذلك أما إذا فصل برفض طلب الإلغاء يأمر بافتتاح المزاد العلني فورا وتبدأ إجراءات المزيدة.<sup>1</sup>

ثانيا: إجراءات المزيدة

### 1- افتتاح جلسة المزيدة والشروع في بيع العقار

تجري المزيدة في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع في اليوم والساعة المحددين وحسب نص المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد: "يجرى البيع بالمزاد العلني في جلسة علنية برئاسة رئيس المحكمة أو القاضي الذي يعينه لهذا الغرض بمقر المحكمة التي أودعت فيها قائمة شروط البيع ، في التاريخ والساعة المحددين لذلك<sup>2</sup>، وتكون بحضور المحضر القضائي وأمين ضبط وحضور الدائنين المقيدين والمدين المحجوز عليه والحائز والكفيل العيني إن وجد ،أو بعد إخبارهم بثمانية (08) أيام على الأقل قبل تاريخ الجلسة ، وحضور عدد من المزايدين لا يقل عن ثلاثة (03) أشخاص.

يجوز تأجيل البيع بالمزاد العلني بطلب من أطراف الحجز إذا كان للتأجيل أسباب جدية لا سيما قلة المزايدين وضعف العروض.

تعاد إجراءات النشر والتعليق على نفقة طالب التأجيل".<sup>3</sup>

أن يقوم القاضي بالتذكير بشروط بيع والعقار، و/أو الحق العيني العقاري وتحديده ، الثمن الأساسي الذي ستفتح بموجبه المزيدة والمصاريف القضائية مع تحديده لمبلغ التدرج في المزيدة حسب أهمية العقار وتختلف بحسب نوع العقار إن كان عقارا فلاحيا أو صناعيا أو كان أرضا صالحة للبناء أو بناية مشيدة والذي يجب في جميع الأحوال أن لا يقل عن 10,000 دينار في كل عرض وهو ما نصت عليه المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - المادة 751 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 753 المرجع نفسه.

<sup>3</sup> - عبد الرحمن بريارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري ولا سيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ( بدون بلد ودار النشر)، ص 252.

وتبدأ المزايمة بالمناداة من طرف القاضي ويفتح المجال أمام المزايدين ، أن يقوم كل شخص بالتقدم بعرضه بنفسه أو بواسطة وكيل عنه على أن تكون الوكالة خاصة غير أن المزداد قد يرسو في أول جلسة كما قد يضطر إلى تأجيله لجلسة ثانية وثالثة وهذا ما سيتم التطرق إليه تباعاً.<sup>1</sup>

#### أ- الجلسة الأولى

بعد افتتاح الجلسة من طرف القاضي والمنادات وفتح باب المزايمة يتم تقديم العروض من طرف المزايدين بطريقة متزايدة وفقاً لمبلغ التدرج الذي تم تحديده من طرف القاضي ، أين يسقط العرض بصفة تلقائية بعرض أعلى ولو كان باطلاً<sup>2</sup>، ما يعني أنه إذا حكم ببطلان آخر عرض فإنه يتم إعادة المزايمة من جديد ولا يمكن بأي حال من الأحوال إعتداد العرض السابق له<sup>3</sup>، والعكس صحيح إذا كان العرض الأول باطلاً فلن يؤثر على العروض الموالية له إن كانت صحيحة فهي تعتبر عرضاً جديداً.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن أن يباع العقار في أول جلسة بأقل من ثمنه الأساسي المحدد ضمن قائمة شروط البيع ولو كان كافياً لسداد الدين والمصاريف والقضائية<sup>4</sup>، وهذا عملاً بنص المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "إذا لم يتوفر النصاب في المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال خمسة عشر (15) دقيقة، اثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة ، وقرر تأجيل البيع إلى جلسة لاحقة بذات الثمن الأساسي".<sup>5</sup>

بتقديم آخر عرض والذي يعتبر الأعلى يتم المناداة من طرف القاضي ثلاث مرات تفصل بين كل منها دقيقة قبل أن يعلن عن رسو المزداد.

أما إذا انعدمت العروض خلال 15 دقيقة من افتتاح المزايمة أو بعدم توفر نصاب في المزايدين أو كانت قيمة العروض أقل من الثمن الأساسي يقوم القاضي بتأجيل الجلسة لجلسة لاحقة بناءً على أمر صادر من رئيس الجلسة خلال فترة لا تقل عن 30 يوماً ولا تزيد عن 45 يوماً بذات الثمن الأساسي ، وعلى أن يعادل إعلان عن البيع بذات الإجراء المنصوص عليه في المادتين 749 و 750 من قانون

<sup>1</sup> - بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 227-228.

<sup>2</sup> - نصت المادة 69 من القانون المدني على أنه " لا يتم العقد في المزايمة إلا برسم المزداد ويسقط المزداد بمزداد أعلى ولو كان باطلاً"

<sup>3</sup> - نبيل اسماعيل عمر، المرجع السابق، ص 1000.

<sup>4</sup> - بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 228.

<sup>5</sup> - المادة 754 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

الإجراءات المدنية والإدارية، أما في حاله تعدد العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية محل البيع بالمزاد العلني فيتم بيعها وفقا لترتيب معين يتم بحسب تتابع قيد أمر الحجز المنصوص عليه في المادة 724 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، غير أنه وفي نظرنا يفترض أن يراعى في الترتيب أهمية العقارات بالنسبة للمدين ، فإذا كانت قيمة أحد العقارات أو جزء منها كافيا لسداد أصل الدين والمصاريف القضائية ، فيتم الكف عن البيع مباشرة ويرفع الحجز على بقية العقارات المحجوزة بقوة القانون وذلك وفقا لنص المادة 756 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

#### ب- الجلسة الثانية

بعد افتتاح الجلسة والتأكد من صحة الإجراءات ينوه الرئيس بشروط أو الحق العيني العقاري والتمن الأساسي والرسوم والمصاريف يحدد ، وإذا تبين من العروض أنها أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف ، قرر الرئيس تأجيل البيع وإنقاص عشر (10/1) الثمن الأساسي من إعادة النشر والتعليق وفقا لأحكام المواد 750 ، 754 ، 755 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

#### ج- الجلسة الثالثة

يباع العقار أو الحق العيني لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز واستيفاء الدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 754 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، في فقرتها الأخيرة وأخيرا تجدر الإشارة إلى أنه بعد إعتامد العطاء الأكبر من الشخص الذي قدمه ، يرسو عليه المزاد ويصدر القاضي حكم يسمى بحكم رسو المزاد العلني.<sup>4</sup>

#### الفرع الثاني: الحكم برسو المزاد وآثاره

سننتظر في هذا الفرع إلى دراسة الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد أولا وإجراءات المزايدة ثانيا.

<sup>1</sup> - بوجلال فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 228 - 229.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة المحكمة العادلة، ط2 منفحة، ( بدون بلد) ص 403.

<sup>3</sup> - عبد السلام ذيب، المرجع نفسه، ص 381.

<sup>4</sup> - المادة 754 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

أولاً: الطبيعة القانونية لحكم رسو المزاد

الواقع أنه هناك إختلاف في تحديد الطبيعة القانونية برسو المزاد سواء في الفقه أو في مختلف التشريعات رغم إتفاق الفقه على أن حكم إيقاع البيع لا يعد حكماً بالمعنى الدقيق ولا يتخذ من الأحكام سوى شكلها ودون الدخول في تفاصيل هذه الآثار أو النظريات، فإن الحكم الصادر بإيقاع البيع يعتبر من حيث الشكل حكماً لكن من حيث المضمون لا يمكن إعتبره كذلك بوصفه عملاً قضائياً، فإجراءات بيع العقار ليست إجراءات خصومة قضائية، وبيع العقار ليس محل لدعوى قضائية<sup>1</sup> كل ما يمكن قوله عند حكم رسول مزاد أنه عمل من أعمال التنفيذ القضائي فهو محضر يحرره قاضي البيوع بإستيفائه الإجراءات والبيانات التي يتطلبها القانون<sup>2</sup>، وفي هذا الصدد أطلق المشرع تسمية الحكم عليه لأنه يصدر على شكل حكم لكنه في الأصل هو عمل إجرائي من أعمال التنفيذ الجبري على العقار يصدره القائم بالتنفيذ، ما يؤكد أن حكم رسو مزاد ليس بحكم رغم تسميته كذلك إلا أنه لا يؤدي وظيفة الأحكام القضائية بحيث لا يرتب حقوق بالنسبة للخصوم فيما يتعلق بموضوع الدين ولزومه<sup>3</sup>. ولقد إعتبر المشرع الجزائري في المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حكم رسو المزاد على العقار من بين السندات التنفيذية.<sup>4</sup>

#### 1- البيانات

أما فيما يتعلق ببيانات حكم رسو المزاد العلني ووفقاً للمادة 763 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن يتضمن حكم الرسو المزاد العلني فضلاً عن بيانات الأحكام المألوفة وأسماء وألقاب الأطراف المعنية ما يلي:

1. السند التنفيذي الذي بموجبه تم الحجز والإجراءات التي تليه لا سيما تاريخ كل من التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء وإعلان البيع.
2. تعيين العقار و/أو الحق العيني العقاري المباع ومشمولاته والإرتفاقات العالقه به إن وجدت كما هو معين في قائمة شروط البيع.

<sup>1</sup> عاشور مبروك، المرجع السابق، ص 302.

<sup>2</sup> اسماعيل ابراهيم الزيايدي، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، بدون بلد، 1997، ص 281.

<sup>3</sup> أحمد هندي، إسماعيل نبيل عمر، التنفيذ الجبري، الدار الجامعية الجديدة، 2002، ص 681.

<sup>4</sup> المادة 600 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

3. تحديد الثمن الأساسي للعقار و/أو الحق العيني العقاري المباع.
4. إجراءات البيع بالمزاد العلني.
5. الهوية الكاملة للراسي عليه المزاد شخصا طبيعيا أو معنويا.
6. الثمن الراسي به المزاد وتاريخ الدفع.
7. إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بتسليم العقار و/أو الحق العيني العقاري لمن رسا عليه المزاد.<sup>1</sup>
- 2- الطعن في حكم رسو المزاد.

إن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية القديم لم ينص على مدى جواز الطعن في حكم رسو المزاد من عدمه فلم ينص على أي طريقة من طرق الطعن فيه.<sup>2</sup>

أما قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص صراحة في المادة 765 منه على أن: " حكم رسو مزاد غير قابل لأي طعن" وبهذا في النص واضح وجازم فلا يجوز أن يطعن في حكم رسو المزاد عن طريق الطعن العادية أو غير العادية<sup>3</sup>، ولعل مرد ذلك أن المشرع أجاز في المادة 643 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا كان أي إجراء من إجراءات الحجز أو التنفيذ قابلة للإبطال فأجاز في المادة المحجوز عليه أو لكل ذي مصلحة أن يطلب بدعوى إستعجالية ضد الحائز والمحضر القضائي الحكم ببطان إجراء وزوال ما ترتب عليه من آثار وذلك خلال أجل شهر (1) واحد من تاريخ الإجراء وإلا سقط الحق في طالب الإبطال واعتبر ذلك الإجراء صحيحا وبالتالي يصدر حكم رسو المزاد وتعتبر كل الإجراءات صحيحة ولا يمكن الطعن في هذا الحكم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 763 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، منشور بمجلة نشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 06، 2007، ص 13.

<sup>3</sup> - المادة 765 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أحلام ريحاني، المرجع السابق، ص 41.

ثانيا: آثار الحكم برسو المزاد

### 1- الإلتزام بدفع الثمن

ألزمت المادة 757 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الراسي عليه المزاد الإلتزام بدفع الثمن الذي رسي به المزاد والمصاريف والرسوم المستحقة حيث يدفع حال إنعقاد الجلسة خمس الثمن وعليه أن يدفع المبلغ الباقي في أجل مقتضاه (08) ثمانية أيام من تاريخ رسو المزاد بأمانة ضبط المحكمة فإذا تخلف عن ذلك يتم إعداره بالدفع خلال (05) خمسة أيام تحت طائلة إعادة البيع بالمزاد العلني على ذمته.<sup>1</sup>

أما إذا كان الراسي عليه المزاد هو أحد الدائنين ودخل في المزايدة وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين تبرر أن إعفائه من دفع ثمن المبيع يقرر رئيس المحكمة إعتبار دينه ثمنا للمبيع.<sup>2</sup>

### 2- إنتقال ملكيه العقار إلى حكم من رسي عليه المزاد

تنص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الإرتفاقات العالقه بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية"<sup>3</sup>، وعليه فالأثر الجوهري إذا للبيع القضائي للعقار هو نقل الملكية للراسي عليه المزاد الذي وفي إلتزامه المتعلق بدفع الثمن.

ويفهم من هذه المادة أن الملكية تنتقل إلى المالك الجديد بنفس الحالة التي كانت عليها بكل ما لها وما عليها<sup>4</sup> ويصبح الراسي عليه المزاد مشتريا او مالكا للعقار وبالمقابل يجوز لهذا الأخير الإحتجاج بالملكية في مواجهه الغير بإعتبار أن الشهر يجعل البيع تاما من سائر نواحيه.<sup>5</sup>

### 3- تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري

رأى المشرع ان يضع ادإستثناء من القواعد المقدمة وأن يضع بحكم رسو المزاد حدا لحقوق الرهن والإختصاص والإمتياز المحتمل بهذا العقار فيتطهر بذلك من جميع التأمينات العينية العالقة به طبقا

<sup>1</sup> - المادة 757 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 381.

<sup>3</sup> - المادة 762 المرجع السابق.

<sup>4</sup> - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 211.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 315.

للمادة 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و936 من القانون المدني وذلك منذ دفع الثمن لدى أمانة ضبط المحكمة وهذا ما يسمى بالتطهير بقوة القانون أي كان مصدر هذه الحقوق فيتطهر العقار من الأولوية التي تمنحها هذه الحقوق من تتبع وتقدم وتنقل إلى الثمن الذي بيع به لأن هدف الدائنين سواء كانوا مرتهين أو عاديين بإجراء الحجز هو إستيفاء ديونهم، وأنه ما دام هؤلاء يتم إعلانهم بالإجراءات ولهم من الوسائل ما يمكنهم من حماية حقوقهم فلا مبرر لبقاء حقوقهم متعلقه به بل تنتقل إلى ثمنه<sup>1</sup>، ولولا هذا التطهير الذي يتم بحكم القانون لكان على المشتري بالمزاد أن يطهر عقاره وحتى يتم تطهيره لا بد أن يتم قيد حكم رسو المزاد لدى المحافظة العقارية لأن الملكية تنتقل بالشهر والتطهير لا يمكن أن يتم إلا إذا إنتقلت الملكية وأن يكون أصحاب الحقوق العينية التبعية قد تم إنذارهم بالإعتراض على قائمة شروط البيع، لان الدائن الذي لم يتم إعلانه له الحق في بيع العقار في يد الراسي بالمزاد وأن تكون حقوق الدائنين مقيدة قبل قيد أمر الحجز لدى المحافظة العقارية ولا يشمل التطهير إلا الحقوق المقيدة وبهذا يبقى العقار مثقلا بحقوق الإرتفاق وحقوق الإنتفاع لأنها حقوق عينية أصلية.

#### 4- الحق في الضمان

لا يملك المشتري بالمزاد الحق في التمسك بضمان العيوب الخفيه لأنه لا ضمان للعيوب الخفية في البيوع القضائية وذلك لأنها تتم علنيا وتحت إشراف القاضي وهذا كفيل بإكتشاف أي عيب في العين المباعة<sup>2</sup>، وهذا ما تقرره المادة 385 من القانون المدني التي تنص: " لا ضمان للعيوب في البيوع القضائية والبيوع الإدارية إن كانت بالمزاد العلني"<sup>3</sup>

#### ثالثا: توزيع الأموال المتحصلة من الحجز

##### 1- شروط إفتتاح إجراءات التوزيع أمام القضاء

الشرط الأول: إن إفتتاح إجراءات التوزيع توفر الشروط التالية:

<sup>1</sup> - بولعراس رحيمة، المرجع السابق، ص 93, 94.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 316.

<sup>3</sup> - المادة 385 من القانون رقم 75-58. المرجع السابق.

أ- تعدد الدائنين الذين بيدهم سندات تنفيذية

يفترض التوزيع بداية بتعدد الدائنين وعلى ذلك إذا كان الحاجز واحد على المال المنزوع ملكيته ولم يتدخل أي دائن آخر في إجراءات الحجز ولم يعتبر طرفاً في الإجراءات قانوناً فإنه يستوفي حقه مباشرة من نتائج عملية البيع.

وتطبيقاً لهذا الشرط لا يعتبر طرفاً في خصومة التنفيذ وله صفة بالنسبة للإستيفاء إلا نوعين من

الدائنين هما:

- الدائنون الذين أوقعوا حجزاً على المال محل التنفيذ أو على ثمنه وكذا الدائنين المتدخلين في الحجز
  - الدائنون الذين اعتبروا بحكم القانون أطرافاً في خصومة التنفيذ وهم أصحاب الحقوق المقيدة على العقار (الدائنين المرتهنين) والذين ألزم المشرع إخبارهم بإيداع قائمة شروط البيع.<sup>1</sup>
- ويجب على كل واحد من الدائنين أن يكون بيده سندا تنفيذياً ولا يكفي الإدلاء بالوثائق المثبتة للمديونية.

ب- الشرط الثاني: عدم كفاية حصيلة التنفيذ<sup>2</sup>

نصت عليه المادة 792 فقره 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>، وعليه إذا كانت المبالغ المحجوزة فيه غير كافية للوفاء بحقوق الحاجزين ومن صاروا طرفاً في الإجراءات في ظل القانون الحالي يتعين على الدائنين أن يتفقوا مع المدين على طريقة التوزيع أما القانون الجديد وفي حالة عدم الكفاية تودع الأموال مباشرة بأمانة ضبط المحكمة المختصة وبذلك يكون القانون الجديد قد ألغى مرحلة لا جدوى ولا فائدة من الإبقاء عليها.

<sup>1</sup>- أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 441.

<sup>2</sup>- يتشكل وعاء حصيلة التنفيذ من ثمن بيع المال المحجوز، والثمار التي تلحق به ومبالغ الإيجار المحجوزة بين يدي المستأجرين.

<sup>3</sup>- تنص المادة 792 فقره 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " إذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز يجب على المحضر أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول عن الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد"

2- إجراءات التوزيع:

أ- إعداد القائمة المؤقتة

\* مراحل إجراءات إعداد القائمة المؤقتة

إذا تعدد الحاجزون ومن في حكمهم وكانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوقهم وجب على من تكون لديه هذه الأموال ان يودعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها التنفيذ مع إرفاق جدول من الأموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، وعلى ذلك نصت المادة 792 فقره 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> وفي حالة وجود عدة حجوز على أموال نفس المدين امام جهات قضائية مختلفة يجب على كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة إختصاصها الحجز الأول أو البيع الأول للأموال المحجوزة.<sup>2</sup>

بعد إيداع الأموال يقوم رئيس أمانة الضبط مباشرة بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من أجل توزيع المبالغ المودعة لديه والمتحصلة من التنفيذ يجب على رئيس المحكمة وحسب المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال (15) خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره إعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ<sup>3</sup>.

يجب على رئيس المحكمة وحسب المادة 794 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال خمسة عشر 15 يوما من تاريخ إخطاره إعداد قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المألمبة المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدن، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط<sup>4</sup>، وعلى رئيس أمانة الضبط تعليق مستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار إليها في المادة 794 أعلاه بلوحة إعلانات المحكمة لمدة 30 يوما<sup>5</sup> وهنا يفتح المجال أمام الدائنين لتقديم ما لديهم من السندات إلى أمانة الضبط وذلك خلال أجل (10) عشرة أيام من تاريخ إنتهاء أجل التعليق وإلا سقط حقهم في الإنضمام إلى القائمة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - حمة مرامية، المرجع السابق، ص 217.

<sup>2</sup> - المادة 793 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 792 من نفس القانون، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 794 من نفس القانون، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 795 من نفس القانون، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - المادة 798 من نفس القانون، المرجع السابق.

\* بيانات مشروع التوزيع

يتعين على القاضي المكلف أن يحرر مشروع التوزيع المقترح ويضمنه البيانات الديباجة المطلوبة في تحرير الأحكام ومنه إسم المحكمة المختصة وإسم القاضي وكاتب بالضبط وعرضا موجزا لمختلف الإجراءات.

- تحديد وعاء حصيلة التنفيذ

- تحديد الدائنين الذين قبلت مستنداتهم المقدمة داخل أجل الثلاثين يوما من القانون الحالي و 10 أيام في القانون الجديد الموالية للإعلان عن مشروع التوزيع أو القائمة المؤقتة.

- إقتراح طريقه للتوزيع وذلك بتحديد رتبة كل دين من الديون المقبولة في إجراءات التوزيع وذلك إما بطريقة الترتيب اعتباره لحقوق الإمتياز وإما بطريقة قسمة الغرماء مع العلم أن هذا المقترح يمثل الموضوع الجوهري لمشروع التوزيع بحيث يتم بيان حقوق كل طرف ومرتبته ومقداره.<sup>1</sup>

\* ترتيب حقوق الدائنين

هو عمل جوهري يتعين على القاضي القيام به وهو تحديد رتبة كل دائن والمبلغ الذي سيؤول إليه من حصيلة التنفيذ وعليه وعند عدم كفاية حصيلة التنفيذ وعملا بقاعدة إقتضاء الدائنين لديونهم على وجه المساواة تقسيم الحصيلة بين الدائنين قسمة غرماء أي لكل دائن بالحصة المقابلة لدينه لعلاقتها بقيمة مجموع الديون وإذا وجد أصحاب الأولوية يجب إعطاء أفضلية لهؤلاء عند التوزيع وبالرجوع إلى المادة 990 من القانون الجزائي وما بعدها نجدها قد حددت مراتب الأولوية وذلك إستنادا إلى وجود حقوق إمتياز أو الرهون وعليه ترتب مجموعة هذه الديون وفقا للمبادئ التالية:

- إذا تزامم دين ممتاز مع دين مضمون برهن أو دين عادي يقدم الدين الممتاز على الديون الأخرى.
- إذا تزامم دينان ممتازان أحدهما متعلق بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها ومبالغ مستحقة للخزينة العمومية يقدم الدين الممتاز الاول على الثاني.
- إذا تزامم دين مضمون برهن مع دين عادي تكون الأولوية في الإستيفاء للدائن المرتهن وعند تعددهم تكون العبرة في تحديد الأسبقية بتاريخ القيد في مصلحة الشهر العقاري متى تعلق الأمر برهن رسمي أو حق تخصيص.

<sup>1</sup> - حمة مرامرية, المرجع السابق ص 218.

- إذا تعددت الديون الممتازة أو العادية أو كانت رتبة واحدة فإن الدائنين يستوفون ديونهم بحسب نسبتها أي عن طريق قسمة الغرماء.<sup>1</sup>

## 2- الإعتراض على مشروع قائمة التوزيع المؤقتة

تتم جلسة التسوية الودية بين الدائنين بعد إستدعائهم من طرف المحضر القضائي بناء على طلب من يهمله التسجيل.<sup>2</sup>

والغاية من تقرير هذه الجلسة هو إتاحة الفرصة لذوي الشأن لمناقشة القائمة المؤقتة أمام رئيس المحكمة الذي اعدّها تقاديا للمشاكل العديدة التي قد تعرض عند التوزيع.<sup>3</sup>

وفي الجلسة المحددة يتحقق الرئيس من صفة الدائنين وصحة تكليف الأطراف بالحضور وصحة التوكيلات وصحة طلبات التسجيل ثم يقرر قيد من ثبت صفته في قائمة التوزيع وشطب من لم يثبت صفته<sup>4</sup>، وعموما في هذه المرحلة نكون أمام الفروض التالية:

- **الفرضية الاولى:** حضور الاطراف وإتفاقهم على التسوية الودية ففي هذه الفرضية يثبت أمين الضبط حضورهم ويثبت الرئيس إتفاقهم في محضر يوقعه أمين الضبط والحاضرين ويكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي.<sup>5</sup>

- **الفرضية الثانية:** إذا تخلف جميع الأطراف عن الحضور رغم إعلامهم تصبح القائمة المؤقتة نهائية يفرض المشرع في هذه الحالة أن الدائن المتخلف قد وافق ضمنا على محتوى مشروع التوزيع وتنص المادة 796 فقره 04 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " إذا تخلف جميع الدائنين عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أشر الرئيس على القائمة المؤقتة وتصبح نهائية. " وفي الحالتين يصدر الرئيس أمرا ولائيا إلى رئيس أمانة الضبط بمنح المبالغ المستحقة لكل دائن حسب القائمة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>- نظم المشرع الجزائري حقوق الإمتياز الواردة على عقار أو منقول في المواد من 989 إلى 1003 من القانون المدني.

<sup>2</sup>- المادة 796 من قانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>3</sup>- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 346.

<sup>4</sup>- المادة 796 من القانون رقم 08-09 المرجع السابق.

<sup>5</sup>- المادة 796 ف 3 المرجع نفسه.

<sup>6</sup>- المادة 796 ف 4 من القانون نفسه.

- **الفرضية الثالثة:** إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية المستخلص من المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> أن القانون لا يشترط ضرورة حضور جميع الأطراف وعليه فعدم حضور أحدهم رغم صحة التبليغ يفسر على أنها موافقة مبدئية على ما ورد بالقائمة<sup>2</sup>، ومنه يجوز توزيع المبالغ المتحصلة على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف حسب نصيبه في القائمة المؤقتة.

#### ب- المناقصة في القائمة المؤقتة

إذا لم تتم التسوية الودية بسبب إعتراضات أحد الدائنين على مشروع التوزيع يأمر الرئيس بإثبات هذه الإعتراضات في المحضر ويقوم بالفصل فيها خلال أجل ثمانية (08) أيام تفصل المحكمة في الإعتراض بناء على الوثائق المرفقة بالطلب ولها الحق في تعديل مشروع التوزيع المقترح يكون الحكم الصادر قابلاً للإستئناف إذا كانت قيمة الدعوى تتجاوز مائتي ألف دينار (200,000 دج) يجب تقديم الإستئناف خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ وفقاً لنص المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو خلال 10 أيام من تاريخ صدور الأمر وفقاً لنص المادة 798 من نفس القانون يعتبر هذا ميعاداً خاصاً يهدف إلى سرعة الفصل في المناقضات وإعداد القائمة النهائية.<sup>3</sup>

#### ج- إعداد قائمة التوزيع النهائية

القائمة النهائية هي القرار النهائي الذي تصدره المحكمة متضمناً تحديد ما يستحقه كل دائن من نصيب في حصيلة التنفيذ<sup>4</sup>، وعليه لا يجد القاضي صعوبة في إعدادها إذا لم تقدم إعتراضات أو تخلف جميع الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية في هذين إعداد القائمة النهائية بقوة القانون<sup>5</sup> وإنما يتم إعداد القائمة النهائية في الحالتين:

<sup>1</sup> - المادة 797 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا تغيب أحد الأطراف عن حضور جلسة التسوية الودية يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ حقوق الدائن المتخلف في القائمة المؤقتة لا يجوز للدائن المتخلف أن يطعن في قائمة توزيع التسوية الودية التي أشر عليها الرئيس"

<sup>2</sup> - عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ، ص 896.

<sup>3</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 221.

<sup>4</sup> - عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، المهدي دار النهضة العربية، القاهرة، ص 912.

<sup>5</sup> - أحمد خلاصي، المرجع السابق، ص 451.

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

الحالة الثانية: إذا تم الفصل في الاعتراضات المقدمة بحكم نهائي هنا يتم إعداد قائمة نهائية باعتبار أن التقسيم أصبح نهائياً وجائزاً لحجية الأمر المقضي فيه هذه الحجية تمتد إلى كافة أطراف التوزيع وذلك لكون التوزيع لا يقبل التجزئة بعد إعدادها ولا يبقى سوى تنفيذها وبذلك تنتهي إجراءات التنفيذ.<sup>1</sup> ويتم ذلك بما يلي:

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

- شطب القيود التي للدائن على العقار الذي وزع ثمنه.<sup>2</sup>

وقد يتضرر أحد الدائنين من توزيع حصيلة التنفيذ وفي هذه الحالة يحق له رفع دعوى بطلان الإجراءات في الحالات التالية:

- عند حدوث توزيع بناء على غش أو تواطئ بين المحجوز عليه وأحد الدائنين.

- عندما يثبت أن أحد الدائنين حصل على دينه مرتين الأولى عن طريق الأمر بالصرف والثانية خارج حصيلة التنفيذ واخفى هذه الواقعة أثناء عملية التوزيع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 223.

<sup>2</sup> - أبو عطيه هيكل علي، المرجع السابق، ص 342، 343.

<sup>3</sup> - حمة مرامرية، المرجع السابق، ص 223.

### خلاصة الفصل الثاني:

نستخلص من الفصل الثاني ما يلي:

إن التنفيذ على العقار ليس بالامر الهين ولا البسيط من حيث إجراءاته،

إذ جعل المشرع إجراءاته الدقيقة ومعقدة في بعض الحالات نظرا لحساسية الموضوع الذي ينجر عليه تجريد المدين من ملكه وقد يكون هذا الملك هو كل ما يملكه، بحيث جعل الحجز يتم قانونا بإجراء إعلان أمر للحجز وتسجيله بالمحافظة العقارية وذلك لحماية الغير وهذا عندما يكون العقار في يد المدين (المحجوز عليه) إلا أن هذه الإجراءات تختلف عندما يكون العقار في يد الغير وكذلك إستحدث المشرع الجزائري الحجز على العقارات الغير مشهورة وفق إجراءات خاصة ولصحة الحجز يجب إتباع القواعد الإجرائية التي رسمها المشرع من بدايتها إلى نهايتها والمتمثلة في بيع العقار المحجوز وإقتسام الثمن المتحصل عليه على جميع الدائنين.

إن الإشكالات العملية المثارة خلال إجراءات الحجز على العقار أو الحق العيني العقاري أمام المصالح الإدارية والجهاز القضائي اعطى لها المشرع صلاحية التدخل في إجراءات الحجز العقاري قد تزيد إجراءاتها البطيئة وأساليبها الأخلاقية في تعطل مصالح الدائن الحاجز في إستيفاء ديونه بعد الحجز على عقار المنفذ عليه وهو ما يخل بالمبدأ الذي يقوم عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

---

خاتمة

---

### الخاتمة:

تبين من خلال دراستنا لموضوع الحجز العقاري إنّ المشرع الجزائري أحاط العقار والحقوق العينية العقارية سواء المستثمرة أو غير المستثمرة بحماية خاصة تتمثل في إجراءات دقيقة يجب على المنفذ والمحضر القضائي اتباعها خطوة بخطوة إلى غاية بيع العقار أو الحقوق العينية العقارية بالمزاد العلني واستيفاء المنفذ لحقه من ثمن بيع هذا العقار، كما يهدف المشرع من خلال عملية البيع إلى ضمان تحقيق أكبر حصيلة ممكنة للبيع عن طريق المزاد العلني مما يعزز حظوظ الدائن في استيفاء حقه بالكامل من جهة وحماية المدين بتفادي بيع عقاري بثمن بخس من جهة أخرى إلا أنه طغت إلى الواقع العملي عدة إشكالات نتيجة النصوص القانونية التي جاءت تتسم بالتعقيد وطول المواعيد وأحياناً النقص والالتباس ممن إنجر سلباً على حقوق طالب التنفيذ.

ومنه نستنتج أنّ القواعد الإجرائية الخاصة بالتنفيذ على العقار يعترها العديد من الثغرات والنقائص والصعوبات التي تؤثر سلباً على حقوق الدائنين وعلى ضوء دراستنا لمختلف مراحل الحجز العقاري فإننا توصلنا إلى مجموعة من النتائج:

1- تخطيط المشرع في مسألة الحجز العقاري حيث أنه أسند مهمة الفصل في إجراءاته إلى قاضيين على مستوى محكمة واحدة وهما قاضي أصيل وهو قاضي البيوع العقارية وقاضي ثاني استثنائي وهو رئيس المحكمة.

2- رغم أنّ مسائل الإجراءات تعتبر من المسائل الاجتهادية بالنسبة للقضاة نظراً لطبيعتها وتدخل المشرع فيها بالنصوص القانونية إلا أن وجود إختلاف وتباين بين القضاة في التعامل مع النصوص القانونية المرتبطة بالتنفيذ على العقار وهذا راجع إلى الغموض والالتباس وكذلك المشاكل العملية التي طغت على السطح.

3- منح صلاحيات واسعة وسلطات كبيرة لبعض الهيئات الإدارية ذات العلاقة بالحجز كمصالح الحفظ العقاري وإدارة الضرائب وهذا على حساب أعوان القضاء ومساعدتي العدالة في مقابل بقاء هذه الإدارية تتعامل بسلبية وبطئ في إجراءات الحجز العقاري.

4- بقاء التوصيات المنبثقة عن الملتقيات العلمية والمرفوعة إلى الجهات الرسمية لأخذها بعين الإعتبار في ترقية التنفيذ حبر على ورق ولم تتخطى درجة البريد المرسل من سجلات الفرق الممثلة لهؤلاء الأعوان القضائيين إلى سجل البريد الوارد إلى مقر وزارة العدل.

5- يعاني أصحاب العقارات غير المستثمرة من صعوبة إثبات ملكيتهم مما يجعل إجراءات البيع والشراء والرهن معقدة وقد تؤدي إلى تأخير طويل في إتمام هذه العمليات.

6- نلاحظ أن العقارات الغير مستثمرة لا تتمتع بالحماية القانونية الكافية مما يعرضها للسرقه والنزاعات القانونية وغياب الشهرة يجعل من الصعب إثبات ملكية العقار في حالة النزاعات.

7- نلاحظ أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم ينص على أي جزاء عند قيام المحضر بإحترام الميعاد المحدد لإيداع قائمة شروط البيع، فلم يترتب أي أثر قانوني في حالة تجاوزه هذا الميعاد سواء بالبطلان أو غيره كذلك لم يترتب الجزاء على عدم توجيه إنذار بالإطلاع على قائمة شروط البيع لم يشير إلى حالة دخول الراسي عليه المزداد الأول والمزيدة الثانية ورسى المزداد فيها ففي هذه الحالة متى يكون الدقة الذي تثبت فيه الحقوق هل من خلال رسو المزداد الجديد أو من تاريخ رسو المزداد الأول؟

ومن خلال ما تم عرضه من نقائص ونتائج ارتأينا إلى إدراج بعض التوصيات وهي كالتالي:

1- قصد تحقيق تنفيذ سريع وفعال، يستوجب إيجاد منصب قاضي التنفيذ يحل محل رئيس المحكمة والنيابة في التواصل مع المحضر القضائي القائم بالتنفيذ قصد التكفل بتسيير وتأطير سير الإجراءات.

2- كما يستوجب سن قوانين جديدة تضمن استقلالية المحضر عن رئيس المحكمة في صيرورة الإجراءات والتسريع من وتيرة التنفيذ لتحقيق التنفيذ في أسرع وقت وبأقل تكلفة.

3- تكثيف وزارة العدل من برمجة الملتقيات العلمية والأيام لمناقشة موضوع من المواضيع الإجرائية للحجز العقاري قصد التقليل من الإختلاف والتباين المسجل في التعامل مع النصوص القانونية والوصول إلى قواسم مشتركة بين القضاة والأعوان المكلفين بالتنفيذ لتوحيد وتفعيل إجراءات الحجز العقاري.

4- إعادة النظر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتنظيم أحكام الحجز فيه بأكثر دقة ووضوح.

5- ضرورة المواصلة والاستمرار بالنصوص القانونية المنظمة للحجز والبيع الوارد على العقارات غير المستثمرة بالموازاة مع التعجيل بمسح العقارات في كامل التراب الوطني وذلك لضمان استقرار المعاملات الوطنية.

6- ضرورة الرفع من وتيرة التنسيق والتعاون في المصالح الإدارية ذات العلاقة بالحجز والجهات القضائية وبين المحضرين القضائيين لتجسيد المبدأ العام القائم عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية في اقتصار الوقت والتقليل من التكلفة.

7- السعي لإلغاء إجراءات التعليق والنشر سواء عن طريق البريد بواسطة رسالة منظمة مع الأسعار بالوصول أو عن طريق النشر في الجريدة اليومية الوطنية لما فيه من هدر لأموال التنفيذ وتضييع الوقت والجهد. والمحاضر الرسمية المحررة من المحضر القضائي كافية لإعطاء المصادقية والشفافية لإجراءات التنفيذ.

8- تشجيع التواصل والتعاون بين المؤسسات الجامعية والتنظيمات القضائية في إطار انفتاح الجامعة على المحيط الجامعي من أجل انجاز مشاريع بحث وتنظيم ملتقيات تكوينية وأيام دراسية حول منظومة التنفيذ بصفة عامة.

---

# قائمة المصادر والمراجع

---

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً- المصادر

#### I- النصوص القانونية

##### أ- القوانين:

- 01- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمعدل والمتمم للقانون 22-13، مؤرخ في 12 يوليو 2022/ ج ر 48 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 02- قانون رقم 17-11، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر ، ع 76، سنة 2017.
- 03- قانون رقم 2000-06، مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر العدد 80، سنة 2000

##### ج- الأوامر:

- 01- الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

##### هـ- المراسيم:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1933 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63 في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993
- 02- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ، عدد 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/2.

##### هـ- المعجم:

- 01- منجد الأبجدي، ط2، دار المشرق، 1988، بيروت.

### ثانياً\_ المراجع:

#### أ. الكتب :

- 01- أبو الوفاء أحمد، مدونة الفقه والقضاء في المرافعات، دار النهضة العربية، مصر، 2007
- 02- أحمد خليل، أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية، بيروت لبنان، 1994
- 03- أحمد السيد الصاوي، التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ، دار النهضة العربية ،القاهرة، 2005
- 04- أحمد هندي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005
- 05- الوافي فيصل، سلطاني عبد العظيم، طرق التنفيذ وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الخلدونية، الجزائر
- 06- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين مليلة، 2007
- 07- الحمدي حلمي مجيد محمد، مذكرات في التنفيذ الجبري، ط2، الجامعة المفتوحة، ليبيا، 1997
- 08- الغوثي بن ملح، الحجز العقاري، المجلة القضائية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2004

- 09- الغوثي بن محلة، الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1997
- 10- إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992
- 11- أحمد خلاصي، قواعد واجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون الاجراءات المدنية الجزائري والتشريعات المرتبطة به، منشورات عشاش، الجزائر، 2003
- 12- أحمد أبو الوفاء، إجراءات التنفيذ في المواد المدنية والتجارية، دار الكتاب الحديث، منشأة المعارف، الإسكندرية
- 13- الشواربي عبد الحميد، الأحكام العامة في التنفيذ الجبري منشأة المعارف الاسكندرية، 2002
- 14- التحويي محمود السيد عمر، البيع الجبري للعقار والحجز الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001
- 15- أنور طلبة، إشكالات في التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 2006
- 16- اسماعيل ابراهيم الزياي، التنفيذ العقاري، مطابع روز اليوسف الجديدة، بدون بلد، 1997
- 17- أحمد هندي، إسماعيل نبيل عمر، التنفيذ الجبري، الدار الجامعية الجديدة، 2002
- 18- بارش سليمان، شرح قانون الإجراءات المدنية الجزائري، طرق التنفيذ، ج2، دار المهدي، الجزائر، 2006
- 19- بلقاسمي نور الدين، الحجز التنفيذ في النظام القانوني الجزائري (بدون بلد وبدون بلد نشر) الجزائر، 2006
- 20- بو شهدان عبد العالي، إجراءات التنفيذ وفق الإجراءات المدنية الجزائري، بدون دار وبلد نشر
- 21- بريارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009
- 22- بوضياف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط1، ج2، كليك للنشر، الجزائر
- 23- جمال احمد هيكل، التنفيذ الجبري في قانون المرافعات المدنية والتجارية، ط1، دار الفكر الجامعي، بدون بلد، 2018
- 24- وحيد الدين رضا الصوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، دمشق، 1980
- 25- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة، الجزائر، 2012
- 26- حيدر منال، طرق التنفيذ الجبري وإجراءات التوزيع، مطابع فن العرب، سوريا، 1967
- 27- حلمي محمد الحجار، أصول التقيذ الجبري، دراسه مقارنة، ط2، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2003
- 28- حسنين محمد، التنفيذ القضائي وتوزيع الحصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائرية، ط 1، مكتبة الفلاح، 1984،
- 29- يوسف جبران نجم، طرق الاحتياط والتنفيذ، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1981
- 30- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، ط2، دار هومة، الجزائر
- 31- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح التنفيذ الجبري، طبقا لقانون إجراءات المدنية والإدارية، الجديد دار الهدى، دون بلد نشر.
- 32- محمد حسنين، طرق التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 2006
- 33- مسعودي عبد الله، الوجيز في شرح القانون، دار هومة، الجزائر، 2009
- 34- محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام الواقعة القانونية، ج2، ط1، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 1992
- 35- محمد جمال الدين الزكي، التأمينات الشخصية والعينية، ط3، مطابع دار الشعب، مصر، 1979

- 36- مدحت محمد الحسيني، منازعات التنفيذ، (د.ط) دار المطبوعات الجامعي، الإسكندرية، 2005
- 37- محمود السيد عمر التحيوي ، إجراءات الحجز وآثاره العامة، مكتبة الوفاء القانونية، الاسكندرية، 2011
- 38- نسيم يخلف، الوافي في طرق التنفيذ، ط1، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 39- نصر محمد محمد، أحكام وقواعد التنفيذ ، ط 1، دار الولاية للنشر والتوزيع، 2012
- 40- نبيل اسماعيل عمر، الوسيط في التنفيذ الجبري للأحكام وغيرها من السندات التنفيذية نظرية السند التنفيذي وأنواعه، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية 2000
- 41- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (د.ط) دار الهدى، الجزائر، 2008
- 42- نبيل اسماعيل، أحمد هندي، التنفيذ الجبري، (د.ط) ، دار الجامعة الإسكندرية، 2003
- 43- سنقوقة سائح، قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد، ج2، دار الهدى، الجزائر، 2011
- 44- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دراسة تحليلية مقارنة، طرق التنفيذ ،دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة
- 126
- 45- عمر نبيل إسماعيل وآخرون، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2005
- 46- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط3، منشورات الحلبي لحقوقية، بيروت، 2000
- 47- عباس العبودي ،شرح احكام قانون التنفيذ ،دراسة مقارنة ،معزر بالتطبيقات القضائية لمحكمة التميز ،ط1،الاصدار الثاني،دار الثقافة،بدون بلد ،2006
- 48- عاشور مبروك، الوسيط في التنفيذ وفقا لمجموعة المرافعات الحالية، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2004،
- 49- عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية والادارية الجديد، موفم للنشر الجزائر، 2009
- 50- عبد الرحمن بربارة، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية وفقا للتشريع الجزائري ولا سيما قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ( بدون بلد ودار النشر)،
- 51- عبد السلام نيب، قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ترجمة المحكمة العادلة، ط2 منفحة، ( بدون بلد)
- 52- عزمي عبد الفتاح، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات، المهدي دار النهضة العربية، القاهرة
- 53- فيلاي علي، الالتزامات، موفم للنشر، الجزائر، 2008
- 54- فتحي والي، التنفيذ الجبري وفقا لمجموعة المرافعات الجديدة، دار النهضة العربية، 1971
- 55- صلاح الدين شوشاري، التنفيذ الجبري، دار الثقافة، أعمال 2009

## II. الرسائل والمذكرات الجامعية:

### أ- اطروحات الدكتوراه:

- 01- بوجلال فاطمة الزهراء، الحجز التنفيذي على العقار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص حقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2017-2018
- 02- حمة مرامرية، الحجز التنفيذي، رسالة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الدولة كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة باجي مختار، عنابة، 2008-2009
- 03- يونس الزهري، الحجز التنفيذي على العقار، أطروحة الدكتوراه في الحقوق كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية جامعة قاضي عياض مراكش، 2006/2007.

04- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، 2005/2004

### ب- رسائل الماجستير:

01- بولعراس رحيمة، اجراءات التنفيذ الجبري على العقار في ظل قانون الاجراءات المدنية والادارية، مذكرة من اجل نيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع تنفيذ الاحكام القضائية كلية الحقوق جامعة الجزائر 2016-2017

02- حسان رضا، الحجز التنفيذي على العقار والحقوق العينية العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران 2012-2013

03- قرعيش السعيد، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سوق أهراس، 2008.

04- أحلام ربحاني، الحجز العقاري التنفيذي، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدورة 18، 2009-2010  
جبالبة لعفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، 2007

### III. المقالات:

01- الزرفي عمار محن كزارة، الحجز على أموال المدين، مجلة الكوفة، العدد7، جامعة الكوفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية بدون سنة

02- أصالة كيوان أيمن أبو العيال، المسؤولية العينية لحائز العقار في الرهن التأميني مجلة البحث، المجلد 38، العدد21، جامعة البحث ، سوريا، 2006

03- بداوي عبد العزيز، الحجز العقاري، منشور بمجلة نشرة المحامي التي صدرت عن منظمة المحامين لناحية سطيف، عدد 06، 2007

04- حساين عومرية، اجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة في ظل القانون رقم 08-09، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، المركز الجامعي افلو مخبر العلوم القانونية والاقتصادية، الجزائر، 2021

05- ليلي زروقي، إجراءات الحجز العقاري، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد2، سنة 1997

06- محمد غربي، مسعود خطوي، إجراءات الحجز على العقارات ذات الوضعية الخاصة، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة عمار تليجي بالاغواط، الجزائر، المجلد 06، العدد الخاص، 2023

07- سمية بوغنيم، لحرش ايوب التومي، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 سنة 2020

08- راضية مشري، الحجز التحفظي على العقار في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري في البيئة، مجلد 10، العدد02، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2022

09- شيبور جلول، وبولغاب آمال، وضع العقار تحت يد القضاء، مجلة منتدى القانون، العدد5، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.

- 10- شهيرة بولحية ونجاة حملاوي، خصوصية توقيع الحجز على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في التشريع الجزائري، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 4، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2018

### IV. مداخلات والمحاضرات:

- 01 بلعياضي جمال، إشهار الأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مداخلة علمية، مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي حول إجراءات الحجز التقيدي على العقارات والحقوق العينية العقارية المشهورة وغير المشهورة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنظم من طرف الغرفة الجهوية للمحضرين القضائيين ناحية الشرق، قسنطينة، يوم 5 ديسمبر 2009
- 02- سي بشير عابد، مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أقيمت بمقر مجلس قضاء تيسمسيلت يوم الخميس 21 فيفري 2019
- 03- زعفان الحاج، مداخلة في يوم دراسي تحت عنوان الحجز والبيع العقاري على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أقيمت بمجلس قضاء تيسمسيلت

### v- مواقع إلكترونية:

- 01- بلعياضي جمال، الحجز العقاري من المحضر القضائي إلى المحافظة العقارية، احلى منتدى. huissiev. Ahlamontada. Net

### المراجع والمصادر باللغة الأجنبية:

#### I- Les Code :

- 01- l'art 14 de la lois du guillet 1991, voir –gean vincent de gaques prevault, OP.CIT. P242.
- 02- Heré Croze et christian Laporte/guide pratique de la saisie immobilière, opcit,

---

# الملاحق

---

**\*\*\*الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية\*\*\*  
وزارة العدل**

**محضر تبليغ أمر الحجز التنفيذي على عقار  
طبقا للمواد 725 من ق ا م و ا**

مجلس قضاء قالمة  
محكمة قالمة  
مكتب الأستاذ/ نوار بوسعيد  
محضر قضائي  
نهج سليمان عمار رقم 28  
- قالمة  
رقم الهاتف: 15.12.59 (037)  
فهرس رقم: 2019/.....

بتاريخ ..... من شهر ..... سنة ألفين  
وتسعة عشر (...../...../2019) على الساعة.....  
بناء على طلب/ بلدية بني مزلين ممثلة من طرف رئيس البلدية.  
نحن الأستاذ/ نوار بوسعيد محضر قضائي لدى محكمة قالمة والموقع أدناه.  
الكائن مقرنا بنهج سليمان عمار رقم 28 قالمة.  
- بناء على أمر على ذيل العريضة للحجز التنفيذي على عقار الصادر عن السيد/ رئيس محكمة قالمة  
بتاريخ: 2019/05/27 تحت رقم 2019/1092.  
- بعد الاطلاع على المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.  
قمنا بتبليغ/ ورثة .....  
الساكنة بـ/ بلدية بني مزلين.  
بالأمر المذكور أعلاه.  
وهناك مخاطبين.....  
أين بلغناها بأمر الحجز التنفيذي على العقارات المتمثل في:  
\*قطعة أرض فلاحية تبلغ مساحتها هكتاران وخمسون تقريبا (02 هـ 50 آر) على الشيوخ في العقارات  
المتواجدة بدوار بني مزلين بلدية بني مزلين ولاية قالمة وهذه العقارات هي:  
**01-قطعة أرض فلاحية تسمى "ريقيريق" تحمل رقم 378 في مخطط التخصيص تبلغ مساحتها 09 هـ و 30**  
آر يحدها شرقا وجنوبا القطعة رقم 377.  
**02-قطعة أرض فلاحية مفرزة تبلغ مساحتها 11 هـ و 52 آر مأخوذة من القسم الجنوبي لقطعة أرض أكبر منها**  
تحمل رقم 414 من مخطط التخصيص تسمى "الحوتة" متواجدة بالمكان المسمى جنان الرمان تبلغ مساحتها في  
الأصل 15 هـ 48 آر وهذه القطعة الأرضية المفروزة محدودة كما يلي: من جهة الشمال خط وهمي حددت  
معالمه على الأرض العائدة للسادة..... وذلك بموجب عقد قسمة قضائية صادر عن قاضي  
محكمة قالمة بتاريخ 1930/07/22، من جهة ثانية القطعة رقم 415، من جهة ثالثة طريق قالمة - سوق  
اهراس، من جهة رابعة شعبة شعبية زيباس والقطعة رقم 427 والقطعة رقم 426.  
**03-قطعة أرض فلاحية ذات أشواك تسمى "ريقيريق" متواجدة بالمكان المسمى ريقيريق تحمل رقم 384 من**  
المخطط تبلغ مساحتها 30 آر ويحدها من الشمال الشرقي ومن الغرب القطعة رقم 382 .  
**04- قطعة أرض فلاحية تسمى "قرينة" تحمل رقم 403 من المخطط تبلغ مساحتها 50 آر.**  
كما توجد هذه العقارات بجميع منافع ومرافقه وما عليه من ارتفاعات.  
وذلك لتسديد قيمة الدين المقدر بـ 4.004.500,00 دج (أربعة ملايين وأربعة آلاف وخمسمائة  
دينار) الحقوق التناسبية والمصاريف القضائية التي ستحدد لاحقا.  
واندركنا المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد(01) من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار  
جبرا عليه.  
إثباتنا لذلك بلغنا وتكلمنا كما ذكر أعلاه وسلمنا نسخة من هذا المحضر مرفقة بنسخة من الأمر للمخاطب.  
حررنا هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه طبقا للقانون.

لصالح/

بلدية بني مزلين  
ممثلة من طرف  
رئيس البلدية

ضد/

ورثة غريب

.....

الاعتاب : 1200 دج  
ح ط : 120 دج  
النسخ : 200 دج  
النقل : 300 دج  
المجموع : 1820 دج

**المحضر القضائي**

الأستاذ/ نوار بوسعيد.

سلم إلى/.....

(ب ت / ر س) رقم:.....

الصادر في:..... عن دائرة.....



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

محضر تبليغ أمر بتعيين خبير طبعا  
للمادة 739 وما بعدها من ق ا م و ا

الدوان العمومي للمحضر القضائي  
مكتب الأستاذ ملام هشام  
محضر قضائي  
نهج عثمان مدور رقم 19 قالمية  
الهاتف : 07.80.44.83.13  
الفاكس : 2022/.....

بتاريخ ..... من شهر جوان سنة الفين واثان وعشرون ( 2022/06/.... ) على الساعة : ..... سا و ... د  
نحن الأستاذ ملام هشام محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء قالمية  
الكائن مقر مكتبنا نهج عثمان مدور رقم 19 قالمية والموقع أدناه.  
بطلب من السيد / الساكن /

لصالح:

بناء على امر بتعيين خبير لتحديد السعر الإفتتاحي الصادر عن السيد رئيس محكمة قالمية بتاريخ 2022/05/29 رقم  
الترتيب 2022/271 والذي قضى بمايلي: "أمر بتعيين الخبير العقاري الاستاذة بريم فهجة الكائن مقرها بحي جاهل ابراهيم رقم 08  
بوشقوف للانتقال الى حق العيني العقاري الممنوح للامتياز بتاريخ 2017/05/03 حجم 76 رقم: 35 عقد تعديلي لمنح امتياز غير قابل  
لتحويل لتنازل المحرر من طرف مديرية املاك الدولة في : 2017/04/13 لفائدة ..... من اجل انشاء مركب صناعي للطاقة المتجددة-  
افاق- المشهر بالمحافظة العقارية بوشقوف بتاريخ: 2017/05/03 حجم 76 رقم: 35 المتمثل في:

ضد:

قطعة ارض قابلة للبناء تقع ببلدية وادي فراغة دائرة بوشقوف ولاية قالمية ذات مساحة اجمالية تقدر ب : 01 هـ 00 سنتيار تنتمي  
الى : - القسم 08 مجموعة ملكية رقم : 62 بمساحة تقدر ب: 84 آر 50 سنتيار.  
- القسم 08 مجموعة ملكية رقم : 63 بمساحة تقدر ب: 15 آر 50 سنتيار  
وذلك لوصفه وتحديد موقعه والسعر الإفتتاحي الذي يينا به بالمراد العلني و القول بأنه يرجع إلينا في حالة وجود إشكال في التنفيذ .  
- بناء على المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

انتقلنا نحن نفس المحضر عن نفس الموضوع الى مقر: الخبير العقاري الاستاذة بريم فهجة الكائن مقرها/ بحي جاهل ابراهيم رقم 08  
بوشقوف.

وبعد أن عرفناها بصفتنا وبالمهمة المسندة إلينا بلغناها بالامر بتعيين خبير لتحديد السعر الإفتتاحي الصادر عن السيد رئيس محكمة قالمية  
بتاريخ 2022/05/29 رقم الترتيب 2022/271 المشار اليه لاعلاه  
سلمنا للمبلغ لها نسخة من هذا المحضر ونسخة من أمر بتعيين خبير لتحديد السعر الإفتتاحي  
حرر هذا المحضر في اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه .

سلم الى: .....

تأشيرة الإستلام: .....

المحضر القضائي  
الأستاذ ملام هشام

**\*\*\*الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية\*\*\***

وزارة العدل  
مجلس قضاء قالمة  
محكمة قالمة  
الرئيس:  
الرقم: 2019/.....

**محضر إيداع قائمة شروط البيع**  
(المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)

أمامنا نحن ..... رئيس أمناء ضبط محكمة قالمة  
حضر أمامنا الأستاذ/ نوار بوسعيد محضر قضائي بدائرة اختصاص مجلس قضاء قالمة.  
الكائن مقر مكتبه بـ : نهج سليمان عمار رقم 28 قالمة.  
بتاريخ 2019/07/14 .

من أجل إيداع قائمة شروط البيع الخاصة بمناب القاصرين حملوي سلسبيل وحملوي معاذ  
في حقهما والذتهما صمودي فايزة عبارة عنـ:  
حصتين 60/01 و 60/02 حصة من محل فردي للإستعمال التجاري يتضمن طابق أرضي، يتشكل من  
غرفة وحيدة تقدر مساحتها الناتجة عن قياس حديث بـ 16.34 م<sup>2</sup> تقريبا، مجمل الأرض المشيد عليها البناء  
والذي يتعلق بمساحة ناتجة عن قياس حديث تقدر بـ 16.34 م<sup>2</sup> تقريبا.  
هذا العقار محدود في مجمله: من جهة أولى في الواجهة عبر شارع عنونة، من جهة ثانية محلا مشغولا من  
قبيل سريدي محمد، من جهة ثالثة عبر مزرب لأمالك الدولة، ومن جهة رابعة محل تجاري يعود لأمالك  
الدولة يشغله السيد لطرش السعيد.

وفقا نص المادة 737 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**أمين الضبط**

وقد تم التأشير على هذا المحضر من طرف السيد/ رئيس المحكمة

بتاريخ ...../...../2019

وقد حددت جلسة الاعتراضات بتاريخ: ...../...../2019 على الساعة .....  
وجلسة البيع بالمزاد العلني على بتاريخ: ...../...../2019 على الساعة .....

تأشيرة رئيس محكمة قالمة

---

# الفهرس

---

الفهرس:

1.....	المقدمة:
5.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للحجز العقاري
6.....	المبحث الأول: ماهية الحجز العقاري:
6.....	المطلب الأول: مفهوم الحجز العقاري:
6.....	الفرع الأول: تعريف الحجز العقاري:
7.....	الفرع الثاني: أنواع الحجز العقاري:
11.....	المطلب الثاني: شروط الحجز العقاري
11.....	الفرع الأول: الشروط الشكلية:
17.....	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية للحجز العقاري:
20.....	المبحث الثاني: نطاق الحجز العقاري:
20.....	المطلب الأول: العقار محل الحجز:
20.....	الفرع الأول: التعريف بالعقار:
24.....	الفرع الأول: الاستثناءات الواردة على العقار محل الحجز:
27.....	المطلب الثاني: أشخاص الحجز العقاري:
27.....	الفرع الأول: الدائن الحائز:
29.....	الفرع الثاني: المدين المحجوز عليه (المنفذ ضده):
31.....	الفرع الثالث: الغير كطرف في التنفيذ
33.....	الفرع الرابع: المحضر القضائي:
34.....	خلاصة الفصل الأول:
36.....	الفصل الثاني: أحكام التنفيذ على العقار

37.....	المبحث الأول: وضع العقار تحت يد القضاء
37.....	المطلب الأول: إجراءات الحجز العقاري
37.....	الفرع الأول: إجراءات الحجز تحت يد المدين
45.....	الفرع الثاني: إجراءات الحجز العقاري تحت يد غير المدين
49.....	الفرع الثالث إجراءات الحجز على العقارات غير المشهورة
54.....	المطلب الثاني: آثار الحجز العقاري
55.....	الفرع الأول: تقييد حق التصرف في العقار المحجوز
56.....	الفرع الثاني: تقييد سلطة المحجوز عليه في استغلال عقاره وتأجيره
58.....	الفرع الثالث: إلحاق الثمار بالعقار محل الحجز
60.....	المبحث الثاني: إعداد العقار وبيعه بالمزاد العلني
60.....	المطلب الأول: الإجراءات التمهيديّة لبيع العقار المحجوز
60.....	الفرع الأول: إعداد قائمة شروط البيع
70.....	الفرع الثاني: الاعتراض على قائمة شروط البيع
75.....	المطلب الثاني: إجراءات بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني
75.....	الفرع الأول: جلسة البيع وإجراءات المزايدة
92.....	خلاصة الفصل الثاني:
94.....	الخاتمة:
98.....	قائمة المصادر والمراجع
104.....	الملاحق
108.....	الفهرس:

---

# ملخص

---

ملخص الدراسة:

أحاط المشرع الجزائري التنفيذ على العقار مجموعة من النصوص القانونية الإجرائية المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية منذ بداية الحجز على العقار إلى غاية آخر مرحلة وهي بيعه بالمزاد العلني واقتضاء الدائن حقه من ثمنه، وهذه النصوص القانونية رغم انها تتعلق بالمسائل إجرائية المفروض ان تكون دقيقة وواضحة ولا لبس فيها إلى أن الواقع العملي أفرز ظهور العديد من النقائص والثغرات والمشاكل العملية التي طغت على السطح وهذه الأخيرة قلصت من الحماية القانونية التي أعطاه المشرع لطالب التنفيذ وكذا المنفذ عليه وهو ما يخالف المبادئ القانونية المكرسة في النصوص القانونية.

الكلمات المفتاحية: الحجز العقاري - التنفيذ - المزاد العلني - العقار - الإشكالات العملية.

**Abstract :**

The Algerian legislator surrounded the implementation of real estate with a set of procedural legal texts mentioned in the Code of Civil and Administrative Procedures from the beginning of the seizure of the property until the last stage, which is selling it at public auction and the creditor claiming his right from its price. These legal texts, although they relate to procedural issues, are supposed to be accurate and clear and do not There is ambiguity in it to the point that the practical reality has resulted in the emergence of many shortcomings, loopholes and practical problems that have come to the surface, and the latter have reduced the legal protection that the legislator gave to the person requesting implementation, as well as to the person executing against him, which contradicts the legal principles enshrined in the legal texts.

**Keywords:** Saisie immobilière - mise en œuvre - enchères publiques - immobilier - problèmes pratiques