

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



إجراءات بيع العقار المحجوز

مذكرة مكملة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

محبوبي محمد

إعداد الطالبين:

ستات أمال

رويشد خديجة

لجنة المناقشة

الأستاذ

الأستاذ

الأستاذ

رئيسا

مشرفا ومقررا

عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2015/2014

إهداء

أتوجه بهذا العمل خالصا لوجه الله عز وجل
وإلى روح سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم،
وإلى روح أصحابه رضوان الله عليهم أجمعين،
كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدة الكريمة
وإلى جميع الأهل والأحباب
وإلى من شاركني هذا العمل
إلى كل من أحبهم قلبي ولم تسعهم ورقتي
لهؤلاء جميعا أهدي عملي هذا المتواضع

أمال ستات



إهداء

أتوجه بهذا العمل خالصا لوجه الله عز وجل
وإلى روح سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم،
وإلى روح أصحابه رضوان الله عليهم أجمعين،
كما أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين
وإلى جميع الأهل والأحباب
وإلى من شاركني هذا العمل
إلى كل من أحبهم قلبي ولم تسعهم ورقتي
لهؤلاء جميعا أهدي عملي هذا المتواضع

خديجة رويشد

كلمة شكر

نتقدم بالشكر والإمتنان إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد

ومد لنا يد العون لمواصلة المشوار الدراسي

وإنجاز هذه المذكرة التي تمت بحمد الله وعونه، ونخص

بالذكر الأستاذ المشرف محبوب محمد

إلى جميع الإخوة والأصدقاء.

وإلى كل أسرة الحقوق بجامعة عمار ثلجي بالأحواظ.

خديجة / أمال

مقدمة :

ثمة قاعدة تسود كل مجتمع متمدين مؤداها أنه لا يجوز للمرء أن يقتضي حقه بنفسه و هي قاعدة عالمية التطبيق، إذ تطبق في كل دولة بوليسية كانت أم ديمقراطية وطبقا لهذه القاعدة لا يجوز للدائن أن يقتضي حقه بنفسه جبرا من مدينه المماطل، حتى و لو كان هذا الحق ثابتا و مؤكدا في سند تنفيذي ، و إنما يجب على الدائن أن يستعين بالسلطة العامة لاستيفاء حقه، وفقا لقواعد و إجراءات معينة ، نظمها الشارع لتكفل دون شطط حصول الدائن على حقه.

ولذلك لا يقتصر دور القضاء في الدولة الحديثة على مجرد إصدار حكم يؤكد حق الدائن، بل يمتد إلى التنفيذ، مستهدفا تغيير الواقع العلمي و جعله متوائما مع هذا الحكم أو أي سند تنفيذي آخر يتبلور فيه حق الدائن و يمنحه القانون القوة التنفيذية ، و مت ثم لا يصبح حق الدائن و هما لا قيمة له بل يصبح واقعا ملموسا رغم إدارة المدين التي قد تسودها روح المماطلة و التقاعس عن الوفاء.

فالمشرع الجزائري يسعى إلى حماية الملكيات العقارية الخاصة في مختلف القوانين و التشريعات لما للعقار من أهمية إقتصادية و إجتماعية في نهضة و تطور الأمم.

وقد لا يتعلق الأمر بالنزع الكلي للعقار نقل ملكيته للغير و إنما ينحصر في توقيع حجز تخفيضي عليه يهدف في الرتبة الأولى إلى ضمان عدم التصرف في العقار من طرف المدين.

فالمشرع أو حد طريق آخر لاستيفار هذا الحق و ذلك عن طريق ما يسمى بالحجز التنفيذي على العقار .

و عليه اعتبر الحجز العقاري طريقة استثنائية نظمها المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و اشترط فيها إتباع إجراءات معينة و توفر شروط خاصة بتوقيعه أهمها أنه لا يجوز كقاعدة عامة نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات.

و السبب الدافع لإختيارنا هذا الموضوع هناك أسباب موضوعية فإن الحجز على العقار هو إجراء إستثنائي يتم اللجوء إليه في حالة عدم كفاية المنقولات أما الأسباب الذاتية فقمنا باعتبار هذا الموضوع بكل قناعة للإطلاع و محاول منا لإكتشاف مراحل و إجراءات بيع العقار المحجوز و إثارته من خلال هذا البحث المتواضع و تحليله.

و اخترنا هذا الموضوع لماله من أهمية كبيرة أولا لكون أن العقار ثروة غير متجددة مثل الثروات الأخرى كالبتروول و غيره لذلك من واجب الدولة الحفاظ عليه و حمايته من خلال اتخاذ إجراءات من خلال إصدار نصوص قانونية لحماية الدائن و المدين.

و لقد كانت الحجة ماسة لتناول مسألة إجراءات بيع العقار المحجوز بالدراسة و البحث ومن أهدافنا كذلك وضع تصب أعيننا مصلحة الدراس و الممارس و حاجته إلى معرفة دقائق الأمور في هذا المجال. ومن خلال بحثنا هذا تم إعتماذنا على المنهج الوصفي.

كما تناولنا الكتب و المؤلفات المصرية و الجزائرية الخاصة بالتنفيذ الجبري و طرق التنفيذ مذكرات تخرج الماجستير و مذكرات تخرج قضاة و للإلمام أكثر بهذا الموضوع إرتأينا طرح الإشكالية الآتية :

كيف يتم التحضير لبيع العقار المحجوز؟ وما هي إجراءات البيع بالمزاد العلني؟

و كيف توزيع ثمنه على الدائنين ؟

الفصل الأول

الحجز على العقار

تمهيد:

يتم الانتقال إلى مرحلة الحجز العقاري إلا في حالة عدم إستبقاء منقولات المدين للدين ومن ثم يتم الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني وهذا ما تضمنه قانون 08-09 المتعلق بقانون الإجازات المدنية والإدارية.

لكن قبل التطرق لذلك وجب علينا التمهيد في الفصل الأول من خلال تعريف الحجز وبيان شروطه الحجز على العقار بالإضافة إلى أنواع الحجز وعلى هذا الأساس سنتناول هذا الفصل في ثلاث مباحث حيث تناولنا في المبحث الأول: مفهوم الحجز العقاري والمبحث الثاني: أنواع الحجز العقاري والمبحث الثالث: فتناولنا فيه اجراءات الحجز على العقار ووضعه تحت يد القضاء¹.

¹ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 هـ الموافق لـ 25 فبراير 2008م، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، منشور بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21 ، لسنة 2008.

المبحث الأول: مفهوم الحجز العقاري

يمثل الحجز العقاري وسيلة يلجأ إليها الدائن قبل التنفيذ على شخص المدين بغية استيفاء دينه، بحيث يخول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني سواء كانت لدى المدين أو حياة الغير، ولأن العقار يحتل مكانة متميزة في النفوس فإن الحجز عليه يخضع لتدابير خاصة نظمها المشرع الجزائري من خلال المواد 379 إلى 399 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوفر شروط خاصة لتوقيعه أهمها عدم جواز نزع ملكية عقارات المدنية إلى في حالة عدم كفاية المنقولات ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذي بيدهم سند تنفيذي على منقل برهن أو تخصيص أو امتياز.

وتشكل التأمينات العينية من رهن أو حق امتياز الاستثناء عن القاعدة بحيث يجوز لأصحاب هذه التأمينات الحائزين لسندات التنفيذية أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المنقل بتأميناتهم بغض النظر عن كفاية مدينهم أو عدم كفايتهم للوفاء بالدين بالعمل بأحكام المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري¹.

المطلب الأول: تعريف الحجز العقاري

يشمل الحجز العقاري العقارات بطبيعتها والعقارات بالتخصيص ما لم تنفصل عن العقار أما إذا فصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص على العقار أما إذا فصل المنقول المعتبر عقارا بالتخصيص و عندئذ يحرر حظه بطريق حجز المنقول كما تعتبر محجوزة مع الأرض الغلة والثمار القائمة ما لم تنفصل عنها والأصل أو المبدأ هو أن الحجز على العقار يشمل ملكيته كاملة أي ملكية الرقبة وحق الإنتفاع معا

¹ براءة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي، 2002، ص124.

غير أنه ليس ثمة ما يمنع من الحجز على ملكية الرقبة وحدها أو حق الانتفاع وحده أو الحجز على حصة في الشيوع مع ملاحظة أنه لا يجوز الحجز على حق الاستعمال وحقوق الارتفاق العينية التعبية.¹

الحجز العقاري *saisi immobilière* هو من طرق التنفيذ حيث يقوم الدائن عبر القضاء ببيع عقارات مدينه لاستيفاء ديونه.²

ويمثل الحجز العقاري آخر وسيلة جبرية يلجأ إليها الدائن قبل التنفيذ على الشخص المدين بغية استقاء دينه بحيث خول هذا الإجراء وضع العقارات المملوكة للمدين تحت يد القضاء لبيعها بالمزاد العلني سواء كانت لدى المدين أو في حيازة الغير ولأن العقار يحتل مكانة متميزة فإن الحجز عليه يخضع لتدابير خاصة نظمها المشرع الجزائري من خلال المواد 379-399 من ق.إ.م واشترط فيها إتباع إجراءات معينة وتوفر شروط خاصة لتوقيعه أهمها عدم جواز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات ما عدا أصحاب التأمينات العينية الذين بيدهم سند تنفيذي على عقار مستقل برهنن أو تخصيص أو امتياز.³

وتشكل التأمينات العينية من رهن أو حق امتياز الاستثناء عن القاعدة بحيث يجوز لأصحاب هذه التأمينات الحائزين لسندات تنفيذية أن يبدؤوا بالتنفيذ على العقار المستقل بتأميناتهم بغض النظر عن كفاية منقولات مدينهم أو عدم كفايتهم للوفاء بالدين عملاً بأحكام المادة 379 من ق.إ.م. "فيما عدا ما يخص الدائنين المرتهنيين وأصحاب حقوق الامتياز الخاصة على العقارات الحائزين على سند تنفيذي لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلا في حالة عدم كفاية المنقولات " وقد جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 149600 مؤرخ في 10/12/1997 بأن إجراء نزع من المدين مقيد بعدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين " من

¹ مروي نصر الدين، طرق التنفيذ في المواد المدنية، طبعة 2005، دار هومة للنشر والتوزيع، ص205.

² نزيه نعيم شلالة، المرتكز في دعاوى الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، 2007، ص07.

³ مروي نصر الدين، مرجع سابق، ص205.

المقرر قانوناً أنه لا يجوز نزع ملكية عقارات المدين إلى في حالة عدم كفاية المنقولات المحجوزة للوفاء بالدين¹.

المطلب الثاني: شروط الحجز على العقار

ضمان لحق الملكية التي تعتبر الركيزة الأساسية للمجتمع خاصة الميدان الاقتصادي فإن المساس بما يؤدي حتماً إلى نتائج تخالف القواعد العامة التي تحكم المعاملات العقارية².

فالحجز العقاري يعتبر إذا الطريقة الوحيدة التي تمس تلك القواعد وتخرج تماماً عن المعتاد حيث أنها إجبارية، ومن أجل ذلك حدد المشروع شروط أساسية يجب توفرها من أجل اللجوء إلى تنفيذ على العقار وهذه الشروط هي:

أ- الشروط الشكلية

- (1) - وجود ملف تنفيذي كامل، بما فيه الإلزام بالدفع، محضر الامتناع الأمر بالحجز، محضر تبليغ الأمر محضر عدم وجود منقولات.
- (2) - أن لا يكون هناك طريقة أخرى لاستيفاء الدين، حيث إن وجدت فيجب إتباعها.
- (3) - أن يكون العقار محددًا معينًا بالذات، حيث يجب تحديد مساحته وحدوده وعنوانه بدقة.
- (4) - أن يكون العقار مكتوبًا ويعني هذا الشرط أن يكون للعقار بطاقة عقارية لدى مصالح الرهن (مسجل في المصالح العقارية) وفي هذا الشرط نلاحظ تقصير المشرع الجزائري فهو لم يحدد الطريقة التي يمكن مواجهة بها وضع يكاد أن يكون الغالب حيث أن مناطق عديدة من الوطن فيها عقارات غير مكتوبة

¹ الأستاذ، بربارة عبد الرحمن مرجع سابق، ص 124-125.

² رزوق خديجة - عيدي سمية، الحجز العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الليسانس في الحقوق، دفعة 2007-2008، ص 07.

كما أوضحنا ذلك سابقاً، وغير مشهورة لدى المصالح المختصة وحتى وإن كان المدين له عقارات عديدة فلا يمكن حجزها.

(5) - وهنا نشير أيضاً أن الحجز العقاري لا يترتب عليه آثار ما لم يسجل ويشهر في مكتب الرهن وأن الشهر العقاري لدى المحلظة العقارية هو بحد ذاته الحجز العقاري فبدون إيداع الأمر بالحجز العقاري لدى تلك المصالح لا يمكن إتباع الإجراءات الأخرى من جهة ولا يمكن إيداع الأمر بالحجز لدى تلك المصالح إلا إذا كان العقار مشهر له بطاقة عقارية من جهة ثانية.

ب- الشروط الموضوعية

(1) - كفاية المنقولات أو عدم وجودها، فقد نصت المادة 379 من قانون الإجراءات المدنية وعليه فلا يمكن مباشرة الحجز العقاري ما لم تتم إجراءات التنفيذ بالحجز على المنقولات وهذا الشرط جوهري ولا يمكن الذهاب إلى الحجز العقاري إلا في حالة عدم وجود أو عدم كفاية المنقولات.

(2) - قيمة العقار كافية على الأقل لسداد جزء من الدين والمصاريف.

هذا الشرط أيضاً جوهري، فإن لاحظنا أن العقار المراد الحجز عليه لا يغطي التكاليف والمصاريف المختلفة فلا يمكن حجزه، كما أنه منطقي فذلك لا يتعدى التكاليف بحيث على الأقل أن يغطي جزء من الدين.¹

¹ زروق خديجة - عيدي سمية، مرجع سابق ص 8-9.

المبحث الثاني: أنواع الحجز العقاري

ينقسم الحجز العقاري إلى حجز تنفيذي وحجز تحفظي، فالحجز التحفظي هذا أجازته المادة 652 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولكن بشروط وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الأول و المطلب الثاني سنتكلم عن الحجز التنفيذي الذي يهدف إلى نزع الملكية عن طريق سند تنفيذي.

المطلب الأول: الحجز التحفظي

الحجز التحفظي على العقارات تأكيد مضمون المادة 646 من ق إ م إ أجازت المادة 652 ق إ م إ حجز الدائن تحفظيا على العقارات مدنية شريطة:

1/ قيد أمر حجز بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار.

2/ أن يتم القيد خلال أجل 15 يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا.

ما يلاحظ على الحجز التحفظي على العقارات المستحدث في القانون الجديد أن المشرع خص الحجز بمادة واحدة ضمن القانون الجديد دون أي تفصيل للإجراءات المتعلقة بالقيد لدى المحافظة العقارية كما هو مقرر للحجز التنفيذي على العقارات ومعنى ذلك أن الأحكام العامة المتعلقة بالحجز التحفظي التي تسري على المنقول يمتد العمل بها بالنسبة للعقارات لا سيما الآثار المترتبة عن الحجز الواردة في المواد من 659 إلى 661 من ق إ م إ نذكر منها:¹

1- بقاء الأموال المحجوزة تحت يد المحجوز عليه حيث الحكم بتثبيت الحجز أو الأمر برفعه وله أن ينتفع بها انتفاع أب الأسرة الحريص مع المحافظة عليها.

¹ المواد 652-659-661 من قانون 08-09 ، سابق ذكره.

2- يجوز للمدين أن يؤجر الأموال المحجوزة بترخيص من رئيس المحكمة التي أمر بالحجز وذلك بأمر على عريضة.

كما أن المشرع لم يفصل بين العقارات المشهورة والعقارات الغير مشهورة ولم يشر إلى الحقوق العينية العقارية وبالنتيجة لغياب نص صريح نرى بأن الحجز يقتصر على العقارات المشهورة لأنها الوحيدة التي تحوز على بطاقات لدى المحافظة العقارية إنما يفتح بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار سجل خاص لقيد الحجز العقارية.¹

المادة 652: يجوز للدائن أن يحجز تحفظيا على عقارات مدينة بقيد أمر الحجز التحفظي على العقارات بالمحافظة العقارية التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار خلال أجل 15 يوما من تاريخ صدوره وإلا كان الحجز باطلا.

فالحجز التحفظي هو وضع أموال المدين المنقولة المادية والعقارية تحت يد القضاء ومنعه من التصرف بها تصرفا يضر بالحاجز ويتضح من هذا التعريف أن الحجز التحفظي يتميز بخاصتين تحددان نطاقه وهما تتعلقان بمحل الحجز وهدفه.

لا يرد الحجز التحفظي إلا على المنقولات المادية المملوكة للمدين وتطبيقا لذلك فإن هذا الحجز يرد على المنقولات المادية كالبضائع والآلات التي لا تعد عقارا بالتخصيص والأثاث والمفروشات كما يرد أيضا على المنقولات غير المادية كالديون التي تكون للمدين لدى الغير.

وتحديد محل الحجز على هذا النحو يقتضي استبعادا ما عدا المنقولات بحيث لا يصح أن تكون محلا لتوقيع الحجز التحفظي فالقانون الجزائري لا يعرف الحجز التحفظي على العقار وذلك بحجة أن العقار يكون ثابتا لا يستطيع المدين نقله أو تهريبه وهي حجة تنتقدها الفقه أن استحالة التصرف المادي في العقار

¹ بربرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، منشورات بغدادي، طبعة أولى، 2009، ص175

أو صعوبته الشديدة لا تنفي إمكانية التصرف فيه تصرفاً قانونياً يترتب عليه إخراجه من الضمان العام للدائنين لذلك كان ينبغي إجازة الحجز التحفظي على العقار غير أنه مما يخفف أثر هذا النقص في التشريع الجزائري.¹

إن القانون قد خول الدائن بعض الوسائل التي يستطيع مباشرتها للمحافظة على العقارات التي تدخل في ضمانه العام فهو يستطيع مباشرتها للمحافظة على عقارات المدين التي تدخل في ضمانه العام.

والهدف المباشر لهذا الحجز هو مجرد المحافظة على أموال المدين وعدم نفاذ تصرفات المدين بشأن هذه الأموال وهو إجراء تمهيدي يستهدف بصفة أساسية تجنب آثار التصرفات التي يجريه المدين في أمواله المنقولة فإذا لم يتم المدين بالوفاء فإن هذه الأموال تباع حيزاً بعد استيفاء الإجراءات اللازمة.²

تتميز إجراءات الحجز التحفظي على العقار دائماً بالصعوبة والتعقيد خاصة وأن العقار له أهمية اقتصادية واجتماعية، كما أنه يمكن أن ترد عليه حقوق تخضع لنظام الشهر العقاري بحيث يستطيع كل شخص يتعامل مالك العقار أن يعرف الاطلاع على الوثائق الشهر العقاري ما هي الأعباء التي تنقله وعلى هذا فإن الحجز التحفظي على العقار يجب أن يشهر للمحافظة العقارية الواقع بدائرتها العقار خلال مدة 15 يوماً من تاريخ صدوره وإلا كان باطلاً.³

المطلب الثاني: الحجز التنفيذي

الحجز التنفيذي هو الحجز بهدف لبيع أو نزع الملكية وهو لا يكون إلا للدائن الذي معه سند تنفيذي

بحقه ويستوفى مقدمات التنفيذ قبل بدءه ويرد على جميع الأموال التي يمتلكها المدين.⁴

¹ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 176.

² نبيل صقر، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية والإدارية، عين ميله، الجزائر، 2008، ص 457.

³ فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية، 2010، ص 264.

⁴ أحمد هنيدي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية القاهرة، 2006، ص 425.

إن الحجز التنفيذي على العقارات هو ذلك الحجز الذي يتم من خلاله وضع أموال المدين العقارية الحقوق العينة العقارية وذلك من أجل استيفاء جميع ديون الدائنين وهو ما أشارت إليه المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أما بخصوص شروط الحجز التنفيذي على العقارات تتضمن ما يلي:

إن استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار يستوجب توافر مجموعة من الشروط للاستجابة للطلب المقدم وهذه الشروط منها ما أوردها المشرع في نص المادة 721 ومنها ما أوردها في مواد أخرى. وقد خصت المادة 721 أعلاه بالذكر شرط أن يكون بيد الدائن سند تنفيذيا وأن يكون هذا السند مهورا بالصيغة التنفيذية وشرط عدم وجود أموال منقولة تكفي بالوفاء بالدين أو عدم وجودها لدى المدين أو في حيازة الغير.

الفرع الأول: أن يكون بيد الدائن الحاجز سند تنفيذي

حيث عرف بعض الفقهاء السند التنفيذي على أنه عمل قانوني يظهر في شكل قانوني ويتألف عنصرين، الأول يتمثل في تأكيد السند من خلال تأكيد الحق الموضوعي والثاني السند التنفيذي الذي يؤكد العمل الذي أكد الحق الموضوعي ولم يعرف المشرع السند التنفيذي وترك ذلك للفقهاء.

وهذا السند التنفيذي ضروري في عملية التنفيذ وهو السبب الأقرب للتنفيذ والدليل المادي على وجود الحق الموضوعي ولا يملك أي طرف مناقشة أو إعادة مناقشة السند التنفيذي أو التشكيك في مضمونه إلا بالطعن بالتزوير لأنه قبل أن يكون سند تنفيذي فهو سند رسمي ويتميز السند التنفيذي كفكرة قانونية كما يلي:¹

¹ عبد الحفيظ خلادي- لقمان بن جباس، الحجز على العقارات المشهورة وبيعها بالمزاد العلني، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة المدينة، دفعة 2012-2013، ص 6-7.

أولاً: أنه من مستلزمات التنفيذ إذا لا يجوز إجراء التنفيذ الجبري بغير سند تنفيذي لأنه الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها المشرع مؤكدة لوجود حق الدائن عن إجراء التنفيذ.

ثانياً: أنه شرط كاف للتنفيذ فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توفر فإنه يعطي الحق للدائن عند إجراء التنفيذ.

ثانياً: أنه شرط كاف للتنفيذ فالسند التنفيذي له قوة ذاتية إذا توفر فإنه يعطي الحق للدائن في التنفيذ الجبري بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي وإنما لطلب التنفيذ وليس له أن يتمتع عن إجراءه على الرغم من أن الدائن ليس له حق موضوعي.¹

ونظراً لأن المشرع لم يعرف السند فإنه قد حدد السندات التنفيذية من باب حصرها أو تحديدها مما يغني عن تعريفها في حالة اختلفت التعريفات الفقهية بشأنها ولذلك جاءت المادة 600 من هذا القانون لتفصل في الاختلاف الحاصل في تعريف السند التنفيذي بحيث نص قانون الإجراءات المدنية الإدارية على أنه "لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي" والسندات التنفيذية هي:

- * أحكام المحاكم التي استندت تطرق الطعن العادية والأحكام المشمولة بالنفذ المعجل.
- * الأوامر الاستعجالية.
- * أوامر الأداء.
- * الأوامر على العرائض.
- * أوامر تحديد المصارف القضائية.
- * قرارات المجلس القضائية وقرارات المحكمة العليا المتضمنة التزاماً تنفيذياً.
- * أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة.
- * محاضر الصلح أو الاتقاف المؤشر عليها من طرف المودعة بأمانة الضبط.

¹ عبد الحميد خلادي – لقمان بن جباس، مرجع سابق، ص 8.

- * أحكام التحكيم المأمور بتنفيذها من قبل رؤساء الجهات القضائية والمودعة بأمانة الضبط.
- * الشيكات والسفاتج بعد التبليغ الرسمي للاحتجاجات إلى المدين طبقا لأحكام القانون التجاري.
- * العقود التوثيقية لا سيما المتعلقة بإيجارات تجارية والسكنية المحددة المدة وعقود القرض والعارية و الهبة والوقف والبيع والرهن والوديعة.

* محاضر البيع بالنازاد العلني بعد إيداعها بأمانة الضبط.

* أحكام رسوم المزاد العلني على المزاد.

- وتعتبر أيضا سندات تنفيذية كل العقود والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون صفة السند التنفيذي بالإضافة إلى بعض السندات الخاصة ببعض الدائنين التي نص عليها المشرع في القوانين الخاصة مثل الرهن العقاري الوارد في قانون النقد والقرض والشيك الذي منحه المشرع القوة التنفيذية في قانون المالية لسنة 1988.¹

الفرع الثاني: أن يكون السند التنفيذي ممهور بالصيغة التنفيذية

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

وبالصيغة الآتية:

¹ عبد الحميد خلادي - لقمان بن جباس، مرجع سابق، ص8.

أولاً: في الموارد المدنية:

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر جميع المحضرين و كذا كل الأعوان الذين طلب إليهم ذلك تنفيذ هذا الحكم/ القرار وعلى النواب العاملين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع قادة وضبط القوة العمومية المساعدة اللازمة لتنفيذه بالقوة عند الاقتضاء إذا طلب منهم ذلك بصفة قانونية.¹

وبناء على وقع هذا الحكم.

ثانياً: في المواد الإدارية:

وبناء على ما تقدم فإن الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تدعو وتأمّر الوزير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل مسؤول إداري آخري كل فيما يخصه وتدعو كل المحضرين المطلوب إليهم ذلك فيما يتعلق بالإجراءات المتبعة ضد الخصوم أن يقوموا بتنفيذ هذا الحكم / القرار .

إن الصيغة التنفيذية وهي التي تتذيل الورقة التي تم بمقتضاها التنفيذ أو السند التنفيذي وهي العلامة الظاهرة التي يعرف بها السند التنفيذي لأنه صحيح ويمكن على أساس ذلك تنفيذه، لذلك فهي تعرف بأنها أمر يوجه على المكلف بتنفيذ السند التنفيذي ومن دون الصيغة التنفيذية يتحول السند إلى مجرد وثيقة لا تصلح لتنفيذها.

- والصيغة التنفيذية تذيل السند التنفيذي في مواجهة الأشخاص الطبيعيين والأشخاص الإدارية أو الخاضعين للقانون العام.

¹ عبد الحفيظ خلادي - لقمان بن جباس، مرجع سابق، ص8

وجعلت الصيغة التنفيذية من أجل تجنب القائم على التنفيذ الاشتباه في أمر السند التنفيذي فتوافرها في ذيل السند يزيل الشكوك حول صحة السند أو مضمونه ولا يمكن الاستعانة عنها بالصورة الفوتوغرافية أو شيء آخر.

والصيغة التنفيذية تخاطب المحضر القضائي والنائب العام وكيل الجمهورية والموظف القائم على تنفيذ السند في كل ما يخصه مسؤولية عدم التنفيذ ليمكن الرجوع عليه فيما بعد في حالة عدم تحقق الغاية من التنفيذ أو تم تعطيله مع إمكانية متابعته جزئياً كما يمكن لجال القوة العمومية رفض تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذ السند التنفيذي في حالة ظهور عدم قانونية الطلب بشكل واضح، بحيث أنه لكل مستفيد من سند تنفيذي الحق في الحصول على نسخة موهورة بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها في المادة 601 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تسمى " النسخة التنفيذية" ولا تسلم إلا للمستفيد شخصياً أو الوكيل عنه بوكالة خاصة.

يوقع على النسخة التنفيذية رئيس أمناء الضبط أو الضابط العمومي حسب الحالة وتحمل عبارة " نسخة مطابقة للأصل" وتختم بالختم الرسمي للجبهة التي أصدرته.

الفرع الثالث: السند التنفيذي مبلغ من النقود معين المقدار وحال الأداء

لا يكفي للدائن أن يكون حائزاً على نسخة تنفيذية من السند التنفيذي بل يشترط أن يكون محل الالتزام المطلوب تنفيذه بطريق الحجز على العقار هو مبلغ من النقود معين المقدار وحال الأداء بحيث أنه لا تباشر إجراءات الحجز على المنقول أو على العقار إلا بمقتضى سند تنفيذي ومن أجل أشياء معينة المقدار محققة فإذا كان الدين حال الأداء ليس مبلغاً من النقود فإنه توقف إجراءات التنفيذ بعد الحجز إلى أن تقدر قيمة المحجوز بالنقود.¹

¹ عبد الحفيظ خلادي – لتمان بن جباس، مرجع سابق، ص 8

لذلك فإن التنفيذ الجبري ينقسم إلى تنفيذ مباشر وتنفيذ غير مباشر، فالتنفيذ المباشر يكون في حالة ما إذا كان محل الأداء المحكوم بع ليس مبلغاً من النقود فينصب التنفيذ على ذات العين محل الالتزام ما لم يكن هذا العمل أو الامتناع يحتاج إلى تدخل المدين شخصياً بحيث يمون إزمه بالتنفيذ المباشر اعتداء على شخصه فيلجأ إلى الإكراه المالي واستصدار حكم بالغرامة التهديدية بحيث يجبر المدين على التنفيذ العين وإن أصر ونكل عن التنفيذ فليس للدائن إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه عن طريق تصفية الغرامة التهديدية وهنا يكون بصدد التنفيذ بمقابل وهو مبلغ من النقود فيتحول محله على أموال المدين ويتم التنفيذ بطريق الحجز وعليه فإن محل التنفيذ ينصب على أموال المدين من منقولات وعقارات في حالتين:

(أ) - إذا كان محل الأداء المحكوم به ابتداء على المنفذ عليه هو دفع مبلغ من النقود.

(ب) - أو كان شيئاً آخر واستحال تنفيذه جبراً على المدين لكونه متعلق بشخص المدين وامتنع هذا الأخير عن التنفيذ وتحول على تنفيذ مقابل بعد تصفية الغرامة التهديدية فأصبح مبلغاً من النقود فإن التنفيذ حينئذ يصبح متعلقاً بأموال المدين ويشترط أن يكون مبلغ الدين معين المقدار محقق الوجود وحال الأداء ولا يعتد بعد ذلك بقدر الدين في التنفيذ بطريق الحجز مهما صغرت قيمة الدين الذي تم اقتضاؤه، وأياً كان سبب التزام المدين سواء كان ديناً عادياً أو ديناً مضموناً برهن أو امتياز أو تخصيص، فلا يشترط فيه إلا تحقيق الشروط المنصوص عليها فالمادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الرابع: عدم كفاية الأموال المنقولة أو انعدامها

إن نص المادة 721 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينسجم ويوافق نص المادة 620 من نفس

القانون مع مراعاة نص المادة 622 والمادة 623 التي تنص على الأموال التي لا يجوز الحجز¹ عليها

¹ عبد الحفيظ خلادي - لقمان بن جباس، مرجع سابق، ص 9.

باعتبار أن ذلك من القواعد العامة التي تخضع لها كل الحجوز مهما تنوعت واختلفت ولذلك قبل يمكن اللجوء لاستصدار الحجز على العقار إلا في حالتين، تتمثل الحالة الأولى في عدم كفاية الأموال المنقولة والثانية في حالة عدم وجود أموال منقولة أصلاً.

ولهذا فلم يقيد المشرع الدائن الحاجز بأن يحجز في حدود قيمة دينه لدى المدين، وإنما يمكن ذلك من خلال توزيع متحصلات البيع فلا ينصرف ذلك التوزيع إلا في حدود قيمة الدين.

وإنه يوجد من الحالات التي يمكن أن يقع الحجز على العقار غير مملوك للمدين كما يلي:

(1) - **العقارات المقدمة كضمانات:** قد يحصل وأن يقدم أحد الأشخاص عقاره كضمان لسداد دين المدين ويعد ذلك انتقلت ملكية هذا العقار من يد الضامن إلى يد غيره وهذا لأي داع من دواعي انتقال الملكية المنصوص عليها في المواد 773 إلى 843 من القانون المدني وهي الوصية الاستيلاء، التركة، الالتصاق بالعقار، عقد الملكية، الشفعة، الحيازة، وفي هذه الحالة يمكن للدائن التنفيذ على العقار حتى ولو كان غير مملوك لغيره، ويرجع في ذلك لنص المادة 901 وما بعدها من القانون المدني.

(2) - **إذا كان الدائن الحاجز مرتها أو صاحب حق التخصيص أو حق امتياز:** إن للدائن المرتهن أو صاحب حق التخصيص أو حق الامتياز الأفضلية على غيره من الدائنين كما أن هذه الحقوق تخول لأصحابها تتبع العقار في أي يد كانت ما دامت هذه الحقوق مشهورة مما يجعل المنتقل إليه العقار على علم بهذا القيد على العقار، ويمكن الرجوع لنصوص المواد 902، 904، 940، 947، 999 من القانون المدني، في هذه الحالات يكون الحجز العقاري ممكن الورود على عقار غير مملوك للمدين وقت استصدار أمر بالحجز التنفيذي على العقار.¹

¹ عبد الحفيظ - لقمان بن جباس، مرجع سابق، ص 10-11.

المبحث الثالث: إجراءات الحجز على العقار

إن إجراءات الحجز على العقار هي أساسا إجراءات قضائية نظرا لخطورة الحجز العقاري وحماية للمدين من توقيع حجز على عقاره دون توفر شروط هذا الحجز وتبدأ إجراءات هذا الحجز على العقار باستصدار أمر الحجز وتبليغه للمحجوز عليه ثم قيد أمر الحجز في المحافظة العقارية.

المطلب الأول: استصدار امر الحجز

قبل توقيع الحجز على العقار يجب أن يكون بيد الحائز سند تنفيذي ومحضر الإلزام بالدفع وإذا كان دائنا عاديا أن يقدم محضر بعدم وجود منقولات لدى المدين أو أنها غير كافية لاستفاء دينه أو إثبات أنه دائن مرتهن أو يملك حق تخصيص أو امتياز على العقار المراد توقيع الحجز عليه ومستخرج من سند ملكية المدين للعقار وشهادة عقارية تثبت عدم تصرف المدين في العقار تصرفا ناقلا للملكية فإذا توافرت هذه الشروط فإن أول إجراء يقوم به الحاجز يتمثل في تقديم عريضة الأمر بالحجز مرفقة بالمستندات المذكورة أعلاه إلى رئيس المحكمة مقر المجلس المختصة إقليميا المادة 08 فقرة أخيرة من ق م و الكائن بدائرة اختصاصها العقار المراد الحجز عليه لاستصدار أمر بالحجز على العقار وبعد الحصول على هذا الأمر فإنه يعود ويقدم ملفه للمحضر القضائي الكائن مكتبة في المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها العقار ويتكفل هذا الأخير بإجراءات توقيع الحجز تبدأ بتحريره لأمر الحجز وتبليغه للمدين.¹

وعملا بالمادتين 722 و724 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية يتم الحجز على العقار و/أو

الحقوق العينية العقارية بناء على طلب يقيم من طرف الدائن من ممثله القانوني أو الاتفاقي.²

¹ جبالبة العفيفي، مرجع سابق، ص12.
² المواد 724-722 من قانون 08-09 سابق ذكره.

تنص المادة 722 على أنه: " يقدم طلب الحجز على العقار و/أو الحقوق العينية العقارية، إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار من طرف الدائن أو من ممثله القانوني أو الاتفاقي و يتضمن الطلب على الخصوص:

1- إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري.

2- إسم ولقب المدين وموطنه.

3- وصف العقار و/أو الحق العيني العقاري المطلوب حجزه مع بيان موقعه وأية بيانات أخرى تفيد في تعيينه طبقا لما هو ثابت في مستخرج سند الملكية.¹

يجوز للدائن أن يستصدر الأمر على عريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته وهذا الأمر غير قابل لأي طعن.

- الجهة القضائية المختصة: يوجد الطلب إلى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار وفي حالة تعدد العقارات أو الحقوق العينية العقارية موضوع الحجز مع وجودها في اختصاص عدة محاكم يمكن إصدار أمر حجز من أحد المحاكم التي تقع بها أحد العقارات أو الحقوق العينية العقارية وجواز الحجز على عدة عقارات في آن واحد.²

- مضمون طلب الحجز على العقار ومرفقاته:

يتضمن الطلب على الخصوص:

¹ المادة 722 من قانون 08-09، سابق ذكره.

² جباللة العفيفي، مرجع سابق، ص13.

1- إسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي وموطنه المختار في دائرة اختصاص المحكمة التي يوجد فيها العقار و/أو الحق العيني العقاري وهذا في حالة إقامة الدائن في دائرة اختصاص محكمة غير تلك التي يوجد فيها العقار أو الحق العيني للعقار.

2- إسم ولقب المدين وموطنه.

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

ونظرا لأهمية الوصف فقد أجاز المشرع للدائن لأن يستصدر أمرا على العريضة يسمح للمحضر القضائي بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشمولاته وهذا الأمر غير قابل للطعن.¹

ويجب أن يرفق طلب الحجز بالوثائق الآتية تحت طائلة الرفض:

1- نسخة من السند التنفيذي المتضمن مبلغ الدين.

2- نسخة من محضر التبليغ الرسمي والتكليف بالوفاء.

3- محضر عدم كفاية الأموال المنقولة، أو عدم وجودها بالنسبة للدائن العادي.

4- مستخرج عقد الرهن أو أمر التخصيص على عقار أو مستخرج من قيد حق الامتياز بالنسبة لأصحاب التأمينات العينية.

5- مستخرج من سند ملكية المدين للعقار.

6- شهادة عقارية.

¹ بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص227.

نلاحظ بأن كل الوثائق الواجب إرفاقها ما هي إلا سندات تثبت مدى احترام الدائن لإجراءات التنفيذ الواردة في الأحكام المشتركة بدءاً من المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فمحضر عدم كفاية المنقول أو عدم وجوده يسمح للدائن العادي من طلب الحجز على العقار.

أما مستخرج قيد حق الامتياز بالنسبة لذويه للتأمينات العينية يسمح بالحجز مباشرة على العقار بينما المستخرج من سند الملكية الذي تسلمه المحافظة العقارية يثبت وجود العقار وحدوده ومساحته ونوعه في حين تتضمن الشهادة العقارية القيود الواردة على العقار.

وفي حالة رفض الطلب نتيجة عدم إرفاقه بإحدى الوثائق المذكورة أعلاه يمكن تجديده عند استكمال الوثائق المطلوبة.

المطلب الثاني: تبليغ المحجوز عليه بأمر الحجز وإنذاره

بعد استصدار أمر الحجز من طرف رئيس المحكمة المختصة يتولى المحضر القضائي بتوقيع إجراءات الحجز على العقار للمدين تبدأ بتحريره لأمر الحجز وتبليغه للمدين لكن الأمر يختلف بعض الشيء إذا انصب هذا الحجز على عقار مملوك للغير كالكفيل العيني أو حائز العقار الذي انتقل إليه متقلاً برهن قبل اكتسابه.¹

الفرع الأول: حالة الحجز على العقار المملوك للمدين

سبق وأن اشرنا إلى أنه بعد استصدار أمر الحجز فإن المحضر القضائي يتولى مباشرة إجراءات الحجز وذلك بتبليغ أمر الحجز إلى المحجوز عليه أو ورثته وإنذاره بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال فإن أمر الحجز سيقيد في مصلحة الشهر العقاري ويسمى هذا الإبلاغ بالتنبيه العقاري والغرض منه هو إفساح المجال للمدين لتسديد ما عليه من دين لإنقاذ عقاره من البيع وتمكينه من الاعتراض على الحجز أن وجد

¹ بربرة عبد الرحمن، ص228.

مبرر لذلك ولقد نصت المادة 379 من ق ام على ما يلي "و يتولى القائم بالتنفيذ المصرح له قانونا بإجراء الحجز العقاري بموجب أمر مبلغ بصفة قانونية" ، وبين المشرع الجزائري من خلالها البيانات التي يجب أن يتضمنها أمر الحجز وهي:

- 1- تبليغ الحكم الذي يجري التنفيذ بموجبه أو أي سند تنفيذي آخر .
 - 2- حضور او غياب المدين في إجراءات الحجز .
 - 3- اعدارا المدين بأنه إذا لم يدفع الدين في الحال يسجل الأمر بمكتب الرهون التابع له العقار محل الحجز وأن الحجز يعتبر نهائيا ابتداء من قيده.
 - 4- بيان موقع العقار ونوعه ومشمولاته وتحديده المساحي وإذا كان العقار مبينا يجب بيان الشارع رقمه وأجزاء العقارات المقسمة تعين بذكر أرقام القطع كما وردت في البيان الوصفي أو مستند مماثل و القصد من ذلك تعيين العقار المراد الحجز عليه بصورة لا تقبل الغموض هذا وأن القانون الجزائري لم يذكر من البيانات المحكمة المختصة ولا تأسيس محام حتى يتبين الموطن المختار ليفيد في كافة التبليغات.¹
- ويتم تبليغ المدين بورقة التنبيه العقاري طبقا لنص المادة 22 من ق ام و هذا ما يطرح إشكالات عملية خاصة عند عدم وجود المدين أو رفضه التوقيع، أو عدم انتقال المحضر القضائي إلى العنوان الصحيح للمدين ذلك ان عدم تبليغ المدين واعذاره يعد عيبا في الإجراءات مما يعرض الحجز إبطالا.²

¹ ليلي زروقي، الحجز العقاري، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1997، ص16.

² جبالي العفيفي، مرجع سابق، ص14.

الفرع الثاني: حالة الحجز على العقار غير المملوك للمدين

إن الدائن العادي لا يحق له الحجز على عقار غير مملوك له إطلاقاً وإنما الدائن الذي له الحق في الحجز على العقار المملوك لغير المدين الذي له حق الدائن الذي له حق عيني تبعية على العقار المراد الحجز عليه كدائن المرتهن في رهن رسمي أو صاحب حق اختصاص أو حق امتياز.

والغير المالك للعقار قد يكون الحائز وهو من انتقلت إليه ملكية العقار مثقلة بتأمين عيني وقد يكون الكفيل العيني هذا وإن المشرع الجزائري لم ينص على إجراءات خاصة في قانون الإجراءات المدنية لكن القانون المدنية لكن القانون المدني نص في المادة 923 منه على هذا العقار فلا يجوز للدائن المرتهن أن يتخذ في مواجهته نزع الملكية وفقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخيله العقار ويكون الإنذار بعد التنبيه على المدين بنزع الملكية أو مع هذا التنبيه في وقت واحد".

أ- الحجز على عقار الحائز:

تنص المادة 911 من القانون المدني الجزائري على أنه "يعتبر حائز للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأي سبب ملكية هذا العقار أو أي حق حيني آخر قابل للرهن دون أن يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن".¹

فصورة الحجز على العقار تحت يد الحائز هي أن يكون للدائن رهن أو حق تخصيص أو امتياز على العقار ثم تصرف المدين في العقار قبل الشروع في الحجز عليه فيكون للدائن صاحب الرهن أو الامتياز أن يتتبع العقار تحت يد الحائز الذي انتقلت إليه ملكية العقار وينفذ عليه وتقتضي رعاية مصلحة الحائز اتخاذ بعض الإجراءات الإضافية فضلاً عن الإجراءات العادية التي تتخذ في حالة الحجز على العقار المدين، كما تقتضي من ناحية أخرى توجيه الإجراءات المؤدية لإعداد العقار للبيع إلى هذا الحائز،

¹ جبالبة العفيفي، مرجع سابق، ص 15.

وبالرجوع الى نص المادة 923 من القانون المدني فانه اذا كان العقار المراد الحجز عليه مملوكا للحائز فان الانذار يبلغ اولاً للمدين ثم الى الحائز أو يبلغ به المدين والحائز في آن واحد فلا يجوز توجيه الانذار للحائز وحدة دون المدين، ويختلف الانذار الموجه الى الحائز عن الانذار الموجه¹ الى المدين في أن ذلك الموجه الى الحائز يكون المطلوب فيه الخيار بين دفع الثمن أو تخلية العقار أو اتخاذ اجراءات الحجز في مواجهته.

فإذا اختار الحائز تخلية العقار فإنها تتم طبقاً للمادة 922 من القانون المدني بتقرير يقدمه الحائز الى كتابة ضبط المحكمة المختصة بالتنفيذ، ويجب عليه ان يطلب التأشير بذلك في هامش تسجيل التنبيه بنزع الملكية، وأن يعلن الدائن بهذه التخلية خلال 05 أيام من وقت التقرير بها كما يجوز لمن له مصلحة في التعجيل أن يطلب من قاضي الامور المستعجلة تعيين حارس حتى تتخذ في مواجهته اجراءات الحجز ويعين الطالب حارساً ان هو طلب ذلك.

فإذا لم يقم الحائز بتخلية العقار ولم يدفع مبلغ الدين فان اجراءات الحجز تتخذ في مواجهته و تجدر الاشارة الى ان من يؤول اليه العقار بتصرف واجب التسجيل لا يعتبر حائزاً يجب انذاره بالدفع أو التخلية لا اذا سجل سنده وكان هذا التسجيل سابقاً على تسجيل امر الحجز فاذا كان تسجيل السند قد تم بعد تسجيل امر الحجز فلا يعتبر صاحب السند حائزاً للعقار ولا يعتد به وتتخذ الاجراءات في مواجهة المدين وحده.

ب- الحجز على عقار الكفيل العيني:

الكفيل العيني هو من يرهن ماله ضماناً للوفاء بدين غيره فإذا رهن عقاره رهناً تأمينياً فهو في حكم الحائز للعقار المطلوب التنفيذ عليه وقد نصت المادة 884 من القانون المدني الجزائري على أنه يجوز أن يكن الراهن هو المدين نفسه أو شخصاً آخر يقدم رهناً لمصلحة المدين، ويجب أن يكون الراهن مالكا

¹ جباللة العفيفي، مرجع سابق، ص 15

للعقار المرهون وأهلاً للتصرف فيه، هذا وإن تشابه الكفيل العيني مع الحائز في انتقاء مسؤوليته الشخصية عن الدين فإنه يختلف عنه في أن العقار محل الحجز لم يكن للمدين وانتقل وإليه هو ملك للكفيل العيني ووضعه كضمان لدين غيره فإذا لم يفى المدين بالدين الذي في ذمته فإن إجراءات الحجز تتم في مواجهة الكفيل العيني بتبليغ أمر الحجز إليه مباشرة وتسجيله باسمه في المحافظة العقارية وكل مل يقوم به الدائن الحاجز بالنسبة للمدين الأصلي والذي قدم الكفيل العيني عقاره كضمان لدينه هو اتخاذ مقدمات التنفيذ في مواجهته بتبليغه السند التنفيذي والزامه بالدفع خلال مدة 20 يوم وتتم إجراءات الحجز على عقار كفيل عيني بموجب عقد الرهن وأن العقار المرهون مملوك له من قبل الرهن، فيكفي توجيه التنبيه بنزع الملكية إليه، ويجوز للكفيل العيني أن يتفادى أي إجراء موجه إليه إذا تخلى عن العقار المرهون وفقاً للأحكام التي يتبعها لحائز في التخلية، وتسجيل التنبيه بنزع الملكية باسم الكفيل العيني فيه حماية للغير الذي يتعامل مع العقار المملوك له حتى يستطيع الغير أن يعلم بهذا الحجز، و يعتبر العقار محجوزاً من تاريخ تسجيل التنبيه فإذا تصرف الكفيل العيني في العقار قبل قيد الإنذار فإن المتصرف له يكون في مركز الحائز، أما إذا تصرف بعد تسجيل الإنذار فلا يكون تصرفه نافذاً في حق الدائن الحاجز وتواصل إجراءات الحجز في مواجهة الكفيل العيني.¹

المطلب الثالث: قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية

يجب على المحافظ العقاري أن يقيد أمر الحجز من تاريخ إيداعه ويسلم، وتسلم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحاجز خلال ثمانية أيام، تتضمن الشهادة العقارية القيود والحقوق المثقلة للعقار وذكر أسماء الدائنين وموطن كل منهم.

¹ جبالبة العفيفي، مرجع سابق، ص 15.

ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير على الحجز مبينا تاريخ التبليغ واسم الحاجز وسند تنفيذه وذكر موطن كل الحاجزين بالترتيب، وإذا لم يكن العقار المحجوز مؤجرا وقت الحجز استمر المدين حائزا له بصفته حارسا إلى أن يتم البيع وإذا كان ساكنا في العقار يستمر في سكنه بدون أجرة.¹

يقوم المحافظ العقاري على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي لأمر الحجز، كأقصى أجل بإيداع أمر الحجز في المحافظة العقارية التابع لها، وبالتالي يعتبر قيد الحجز هو البداية الفعلية لوضع العقار تحت يد القضاء.

كما فرضت المادة 728 ق م ا على المحافظ العقاري، قيد أمر حجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية على المحضر القضائي أو دائن الحجز، خلال أجل أقصاه 8 أيام، وإلا تعرض للعقوبات القانونية التأديبية 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.²

ويجب على المحافظ العقاري عند قيد الحجز، ذكر التاريخ وساعة إيداعه، لما يترتب عنها من آثار، ويؤثر بهامشه وبترتيب الورود عن كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر إسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت أمر الحجز وتبرز أهمية هذه البيانات عند التطرق لإعداد العقار للبيع ثم بيعه والمنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ الحجز.

ولا شك أن الغاية من قيد أمر الحجز هو رعاية مصالح الغير الذي قد يتعامل على العقار الجاري عليه الحجز، فيعلم أنه موضوع تحت يد القضاء فيأخذ حيطته.

¹ فريجة حسين، مرجع سابق، ص 298.

² حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2013، ص 286 - 287.

الفرع الأول: حالة العقار المثقل بتأمين عيني وحالة تعدد الدائنين على العقار

أولاً: حالة العقار المثقل بتأمين عيني:

طبقاً لأحكام المادة 734 ق 1 م 1 فإن العقار أو الحق العيني العقاري، إذا كان مثقلاً بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب توجيه إنذار إلى الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليه (ترك العقار لتنفيذ عليه) وإلا بيع العقار جبراً عليه.

ويجب أن يشتمل الإنذار، فضلاً عن البيانات المعتادة ما يأتي:

(1)- بيان السند التنفيذي والإجراءات التالية له.

(2)- بيان أمر الحجز وتاريخ القيد.

(3) إنذار الحائز وتكليفه بالوفاء بمبلغ الدين خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي، وإلا بيع العقار جبراً عليه.

ثانياً حالة تعدد الدائنين أو تعدد الحجز على العقار:

في حالة ظهور دائن آخر بيده سند تنفيذي بعد قيد أمر حجز في هذه الحالة يجب على المحضر القضائي تسجيله مع الدائنين الحاجزين وذلك عن طريق استصدار أمر العريضة يتضمن¹ قيده بالمحافظة العقارية مع بقية الدائنين ويصبح منذ تاريخ التأشير به، طرفاً في إجراءات التنفيذ ولا يجوز شطب التسجيلات والتأشيرات إلا بصدور أمر مخالف.

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 287-288.

الفرع الثاني: وضع اليد على العقار المحجوز

بمجرد انقضاء مهلة شهر الممنوحة لمدين المنصوص عليه في المادة 725 الفقرة 02 من قانون إجراءات مدنية وإدارية نميز بين حالتين:

حالة الوفاء: إذا قام المدين المحجوز عليه أو حازر العقار أو الكفيل العيني بإيداع مبلغ كافي للوفاء بأصل الدين والمصاريف المترتبة عليه للدائنين المقيددين في الشهادة العقارية والحجز، سواء لدى أمانة الضبط أو المحضر القضائي فإن إجراءات البيع بالمزاد توقف وتصير كل التصرفات الواردة على العقار نافذة (المادة 736 ق ا م ا).

حالة عدم الوفاء: وإذا امتنع المدين المحجوز عليه أو حازر العقار أو الكفيل العيني عن الوفاء يشرع المحضر القضائي في إعداد قائمة شروط البيع تمهيدا لبيع العقار المحجوز.

مع ملاحظة أنه وإلى جلسة المزايمة يستطيع المدين الوفاء بالدين وبالنتيجة توقف إجراءات البيع ويرفع

الحجز.¹

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 289.

وفي الأخير يمكن أن نستخلص من الفصل الأول الذي هو بعنوان ماهية الحجز على العقار أنه آخر وسيلة يمكن استعمالها أو اللجوء إليها وذلك بعد عدم استيفاء جميع المقولات للدين.

فهو عبارة عن إجراء استثنائي يخول وضع العقار تحت يد القضاء، الذي يتميز بنوعيه الحجز التحفظي والتنفيذي، ويمكن ان نقول أن هناك إجراءات وشروط في الحجز علة العقار المدين وذلك حماية له.

وهذا بالنسبة لما تناولناه في الفصل الأول، أما في الفصل الثاني فسننتقل إلى بيع العقار المحجوز من خلال تقسيمه إلى ثلاثة مباحث.

الفصل الثاني

بيع العقار المحجوز

بعد توقيع الحجز على العقار نهائيا ووضعه تحت يد القضاء تبدأ مرحلة جديدة وهي مرحلة تنفيذ الحجز وذلك ببيع المحجوز بالمزاد العلني وهي مرحلة تتطوي على سلسلة من الإجراءات أولها إجراءات التمهيد وإعداد العقار للبيع يقصد من خلالها التحضير لبيع العقار وذلك بإعداد قائمة شروط البيع وإيداعها كتابة ضبط المحكمة المختصة للبيع وإنذار أصحاب الشأن بإجراءات الحجز بالاطلاع على هذه القائمة قصد إبداء ملاحظاتهم وبعد ذلك يتم الإعلان عن البيع والنشر وهذا ما سنحاول توضيحه في المبحث الأول.

وعند الانتهاء من الإجراءات التحضيرية لبيع العقار المحجوز التي قد تنور بشأن الحجز يجري بيع العقار في المكان والزمان المحددين لذلك، وتختتم إجراءات البيع برسو المزاد على من تقدم بأعلى عطاء وإصدار حكم رسو المزاد هذا الأخير الذي يترتب عدة التزامات وحقوق في ذمة الراسي عليه المزاد.

وبعد ذلك ننتقل إلى توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ وهي تعتبر المرحلة الأخيرة في خصومه نزع الملكية.

المبحث الأول: الإجراءات التمهيدية لبيع العقار

اهتم المشرع بمرحلة ما بعد تسجيل أمر الحجز بمصلحة الشهر العقاري وقبل بيع العقار فوضع لها إجراءات تضمن بيع العقار بأحسن الشروط، وأتاح فيها الفرصة لأصحاب الحقوق المقيدة عليه بالاشتراك في هذا البيع، وتتمثل هذه الإجراءات التي تتم في هذه المرحلة في إيداع قائمة شروط البيع والإنذار بهذا الإيداع إلى أصحاب الحقوق لإتاحة الفرصة لهم للاعتراض على القائمة والإعلان عن البيع.

المطلب الأول: إيداع قائمة الشروط البيع وتوجيه الإنذار

أولاً: إعداد العقار والتمهيد

تنص المادة 386 على أنها " خلال الشهر التالي لتسجيل الحجز، إذا لم يقيم المدين الدين يحرر

القائم بالتنفيذ قائمة ويودعها قلم الكتاب حيث تشمل هذه القائمة على البيانات التالية:

- * بيان السند التنفيذي الذي حصلت اجراءات الحجز بموجبه.
- * بيان تبليغ الحجز مع التتويه بتسجيله.
- * تعيين العقار.
- * شروط البيع.
- * تجزئة العقارية إن كان لها محل وعند الاقتضاء الترتيب الذي سيجري فيه البيع.
- * الثمن الأساسي بحيث لا يجوز أن ينقص مجموع الأثمان الأساسية عت 500 دج ثم تحرر قائمة شروط البيع في شكل مسودة موقعة من كاتب الجلسة ويوجه خلال 15 يوما التالية على الأكثر على إيداع قائمة شروط البيع الانذار إلى كل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد والورشة في موطنهم المختار أو موطن المتوفى م/387 وذلك للاطلاع على القائمة وايداع ملاحظاتهم بشأنها قبل البيع بـ8 أيام على الأكثر.

ويعرض هذا الاشكال الفرعي على المحكمة لتفصيل فيه قبل اليوم السابق للجلسة المحددة.

كذلك يوجه الانذار على بائع العقار إذا كان من بين الدائنين أو المقايضين عليه بأنه إذا لم يرفع

دعواه بفسخ البيع قبل يوم البيع بالمزاد العلني بثمانية أيام على الاكثر يسقط حقه في مواجهة الراسي عليه

بالمزاد.¹

أما إذا رفع الدعوى وكانت مستوفاة للشروط الأساسية فتتوقف إجراءات البيع للعقارات المرفوعة بشأنها

م/388.

ثانيا: توجيه الانذار وبالاطلاع على قائمة شروط البيع

بعد تحرير وايداع قائمة شروط فإنه يجب على المحضر القضائي وفي خلال 15 يوما التالية لإيداع

قائمة شروط البيع أن يوجه إنذار إلى كل من المحجوز عليه والدائنين المسجلين في شهادة القيد المسلمة

بعد تسجيل الحجز وذلك في مواطنهم المختار أو في موطن المتوفى يبلغهم فيه بالاطلاع على قائمة

شروط البيع بكتابة ضبط المحكمة.

والهدف من هذا الانذار هو تمكينهم من ابداء ملاحظاتهم حول دفتر الشروط وبما أن المشرع نص

على وجوب تقديم دفتر الشروط لمراقبته من طرف الدائنين والمحجوز عليه فيتعين كذلك إعطائهم فرصة

ومهلة كافية لتقديم ملاحظاتهم وهو ما تضمنه أحكام المادة 387 من قانون الاجراءات المدنية والتي نصت

على أنه يتعين على المعنيين الذين أرسل إليهم الانذار أن يطلعوا على قائمة شروط البيع ولمن له اعتراض

أن يقدمه للكتاب ويقوم هذا الاخير بإدراجها في قائمة البيع، وذلك قبل المزايدة ب8 أيام على الأقل، وقد

أجاز القانون الفرنسي حق تقديم الملاحظات على دفتر الشروط ليس فقط للذين نص عليهم بل يمتد أيضا

إلى الدائن العادي والغير بصفة عامة من الذين يزعمون أن لهم حقوق عينية على العقار كحق الانتفاق

¹ عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والطباعة، عنابة، بدون طبعة، 2004، ص117-118.

على العقار أو المستأجرين للعقار المحجوز، فهؤلاء كلهم لهم الحق في اقتراح تغييرات في قائمة شروط البيع ويعترف لهم بإمكانية ممارسة هذا الحق للأجل الذي يخضع له الأشخاص الذين أرسل إليهم الانذار بالإضافة إلى ذلك فإنه سمح للقائم بالتنفيذ بتقديم ملاحظاته رغم أنه محرر الدفتر.

وفي نفس الوقت وعند إيداع دفتر الشروط يقوم كاتب المحكمة بتحرير محضر إثبات الإيداع ويحدد جلسة للنظر فيما يحتمل تقديمه من الاعتراضات على قائمة الشروط البيع كما يحدد جلسة للبيع في حالة عدم تقديم اعتراضات على القائمة.

والجزء المترتب عند عدم توجيه الانذار بقائمة شروط البيع لذوي الشأن أو ورثتهم هو عدم جواز الاحتياج بإجراءات التنفيذ على من لم يحدث إنذاره وبناء عليه إذا لم يوجه الانذار لأحد الدائنين ذوي الحقوق المقيدة على العقار من هذا القيد.¹

المطلب الثاني: الاعلان عن البيع أو النشر

نص المادة 389 من قانون الاجراءات المدنية بشأن نشر مستخرج البيع "يقوم الكاتب قبل الجلسة المزايذة بثلاثين يوماً على الاكثر وعشرين يوماً على الأقل، بنشر مستخرج موقع عليه منه في إحدى الصحف المقررة للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان الاموال فإن لم توجد في دائرة المجلس الأقرب لذلك المحل ويتضمن المستخرج ما يلي:

1- أسماء وألقاب ومواطن الخصوم أو مواطنهم المختارة.

2- تعيين العقارات كما هي موضحة بقائمة شروط البيع.

3- الثمن الأساسي.

¹ جبالة العيفي، مرجع سابق، ص29.

4- يوم و ساعة و محل المزايمة.

5- تعيين المحكمة التي ستجري أمامها المزايمة.¹

وفي المواعيد نفسها يقوم كاتب الجلسة بلصق المستخرج المنوه عنه آنفا على الباب الرئيسي للمباني المحجوزة وبتعليقه في اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة الكائن بدائرتها محل البيع.

ويجوز لرئيس المحكمة بقرار غير قابل للمعارضة بناء على الطلب المباشر إجراءات الحجز الأخص بالمناداة العلنية في الأسواق المجاورة وتقدر مصاريف الإجراءات بمعرفة القاضي المستند لهذا الأمر.

ويعلن هذا التقدير في جلسة علنية قبل افتتاح المزايمة وينص عليه في محضر المزايمة.²

- بعد أن يتم خبار ذوي الشأن بيوم البيع ومكانه يجب أن يتم الإعلان عن البيع أمام الراغبين في الشراء لكي يزيد عددهم عند الاشتراك في المزايمة ويقع التنافس فيصل إلى أعلى سعر للبيع.

وحدد المشرع طرق وميعاد الإعلان وكيفيته، وراعي ألا تطول الفترة فلا تكفي لإحاطة أكبر عدد بيوم ومكان البيع ويتم الإعلان عن طريق النشر في الصحف وألصق في أماكن حددها القانون.

إذا ما تحدث جلسة البية نهائيا سواء بعدم تقديم اعتراضات مما أدى إلى سقوط جلسة الاعتراضات واستقرار جلسة البيع أو بتحديدتها بأمر من قاضي المحجوز بناء على طلب من ذوي الشأن فإن المشرع يوجب ان يعلن عن البيع قبل جلسة البيع المحددة لإجرائه ثلاثين إلى عشرين يوما على الأقل ويتم ذلك بلصق الإعلانات في الأماكن الآتي بيانها:

1- باب كل عقار من العقارات المطلوب بيعها إذا كانت مسورة أو كانت من المباني.

2- لوحة الإعلانات بالبلدية مقر العقار.

¹ جبالة العيفي، مرجع سابق، ص30.

² مزوك نصر الدين مرجع سابق، ص129-130.

3- اللوحة المعدة للإعلانات بمحكمة التنفيذ عقارات تقع في دوائر محاكم أخرى تلتصق بالإعلانات أيضا في لوحة هذه المحاكم.¹

أما الإعلان بالنشر فيقوم به محافظ البيع في إحدى الصحف اليومية المقررة للإعلانات القضائية، وتودع ملف التنفيذ نسخة من الصحيفة التي حصل فيها النشر مؤشر عليها من كتابة الضبط بتاريخ تقديمها إليه.²

¹ نبيل سماعيل عمر - أحمد خليل- آخرون، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005، ص546.
² العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين ميله، الجزائر، بدون طبعة، بدون سنة، ص162.

المبحث الثاني: بيع العقار بالمزاد العلني

عقب الانتهاء من إجراءات إعداد العقار للبيع تبدأ مرحلة جديدة تالية وهي مرحلة بيع العقار بالمزاد.

يتم تحديد البيع بالمزاد العلني بموجب أمر على عريضة بناء على طلب المحضر القضائي أو الحاجز

الدائن ويقوم المحضر القضائي بإخطار الدائنين المقيدین والمدین المحجوز عليه والكفيل بتاريخ وساعة

ومكان البيع بالمزاد العلني بثمانية أيام على الأقل.

المطلب الأول: جلسة المزايمة والقائم بإجراءات البيع بالمزاد العلني

الفرع الأول: جلسة المزايمة

يقوم كاتب المحكمة التي ستجري المزايمة أمامها قبل جلسة المزايمة بثلاثين يوماً على الأكثر وعشرين

يوماً على الأقل بنشر مستخرج من قائمة شروط البيع موقعا عليه وذلك في إحدى الصحف المقررة

للإعلانات القضائية بدائرة اختصاص المجلس القضائي لمكان الأحوال متضمنا أسماء الخصوم وقائمة

الشروط البيع والتمن الأساسي ويوم وساعة ومكان المزايمة والمحكمة التي ستجري أمامها ولصق هذا

المستخرج على الباب الرئيسي للعقار المحجوز ولوحة الإعلانات القضائية بالمحكمة.¹

يفتتح رئيس الجلسة المزايمة بحضور كل الأطراف المعنية في اليوم والمكان المحددين لها، وافتتاح

المزايمة القصد منه دعوة الحاضرين تقديم العروض أي الثمن الذي يعرضه المزايد الراغب في شراء العقار

هذا ويجب ألا يقل العرض عن الثمن الأساسي الذي افتحت به المزايمة وهذا مانصت عليه المادة 390

على أنه "تجري المزايمة في المكان واليوم المحددين وذلك بحضور الدائنين المقيدین والمحجوز عليه أو بعد

إعلانهم بميعاد عشرة أيام على الأقل بحصو لإجراءات النشر والتببيه وعليهم بحضور المزايمة.

¹ عمارة بلغيث، مرجع سابق، ص 119.

وعند إجراء المزايمة لا يخلو الحال من الفروض التالية:¹

(أ) - إذا لم يتوفر النصاب من المزايدين أو كان العرض أقل من الثمن الأساسي للمزايمة أو لم يتقدم أحد بأي عرض خلال 15 دقيقة أثبت الرئيس ذلك في سجل الجلسة وقرر تأجيل البيع إلى الجلسة اللاحقة بذات الثمن الأساسي.

(ب) - في الجلسة الجديدة وبغض النظر عن عدد المزايدين إذا كانت العروض أقل من قيمة الثمن الأساسي وغير كافية لقيمة الدين والمصاريف قرر رئيس التأجيل البيع وإنقاض عشر الثمن الأساسي مع إعادة النشر والتعليق وفقا للمادة 750 في الجلسات الموالية ببيع العقار أو الحق العيني العقاري لمن تقدم بأعلى عرض ولو كان أقل من الثمن الأساسي إلا إذا قبل الدائن الحاجز أو أحد الدائنين المتدخلين في الحجز استيفاء لدين عينا بالعقار أو الحق العيني العقاري بالثمن الأساسي المحدد له.

(ج) - أن يتقدم أكثر من مشتري في جلسة البيع وفي هذه الحالة يعتمد القاضي في الجلسة فورا لمن تقدم بأكبر عرض يعتبر العرض الذي يزداد عليه خلال ثلاث دقائق.²

الفرع الثاني: القائم بإجراءات البيع بالمزاد العلني

خول المشرع مهمة البيع بالمزاد العلني للمحجوزات إلى المحضر القضائي لغنهبصفته مكلفا أصيلا وفقا لإحكام المادة 705 أدناه مع الجواز التخلي عن تلك الصلاحية لمحافظ البيع بالمزاد العلني منظما بذلك وبشكل دقيق العلاقة القانونية بين الضابطين العموميين.

فعلى اثر صدور الأمر رقم 96-02 المؤرخ في 10/01/1996 المتضمن استحداث نظام محافظي البيع العلني والذي تبعه المرسوم التنفيذي رقم 96-296 المؤرخ في 02/09/1996 المحدد لشروط الالتحاق

¹ مرويك نصر الدين، مرجع سابق، ص220.
² نبيل صقر، مرجع سابق، ص508.

بالمهنة وممارستها ونظامها الانضباطي والقواعد تنظيمها وسير أجهزتها قام أشكال حول الضابط العمومي الأكثر تأهيلا لمباشرة بيع المحجوزات بل إن بعض الجهات القضائية كانت تتجاهل تماما المحضر القضائي وتسد المهمة مباشرة لمحافظ البيع.

وبإسناد المشرع صراحة بيع المحجوزات إلى المحضر القضائي يكون هذا الأخير قد استعاد مهمته الأصلية، وله أن يتخلى متى شاء عن المهمة لفائدة محافظ البيع باعتباره عملا يتطلب نوعا من الاحتراف والتجربة.

ويقع على محافظ البيع في هذه الحالة، أن يصرح بأن عملية بيع المحجوزات تتم بناء على طلب من المحضر القضائي.

كما يجب على المحضر القضائي ان يتولى تسليم أوراق التنفيذ ومحضر الجرد للأموال المحجوزة إلى المحافظ مقابل وصل إبراء، مما يعفي الدائن الحاجز من أي مصاريف إضافية ناتجة عن التخلي عن البيع.

وقد جاء في تدخل السيد النائب نور الدين مناع أثناء مناقشة قانون الاجراءات المدنية والادارية أمام الغرفة السفلى للبرلمان: (أما عن مشروع القانون الذي بين أيدينا فإننا على العموم نثمنه لأنه جاء بخدمة الصالح العام إلا أن هناك ملاحظة تخص القسم السادس المتعلق بإجراءات بيع المقولات المحجوزة والمادة 705 التي ذكرت من قبل والتي يلاحظ من خلالها التهميش الكبير لدور محافظ البيع بالمزاد العلني حيث أن هذا المحافظ هو ضابط عمومي كما هو معروف وعون من أعوان القضاء معتمد من وزير العدل حافظ الأختام.¹

¹ بريرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص196

وتتجلى معونته للقضاء في بيع الأموال المحجوزة فقط، وهو الرابط القانوني كونه ينتمي إلى أعوان القضاء.

وبهذه الصفة يجب أن تصاغ المادة 705 من ق ا م ا بما يكفل إثبات هذه الصفة له أي أن إعطاء الصلاحية للمحضر القضائي في بيع المحجوزات كما ورد في المادة هو إنقاص لدور محافظ البيع بالمزايدة وعليه ينبغي للمحضر القضائي بعد انتهائه من عملية الحجز يحيل ملف الحجز إلى المحافظ البيع لإجراء عملية البيع للمزاد العلني، أي استبدال كلمة (يجوز) بكلمة (يحول) إلا أن هذا الاقتراح لم يأخذ به.

وهذا ما نصت عليه المادة 705 من ق ا م ا:¹

" يتم البيع بالمزاد العلني من طرف المحضر القضائي، ويجوز أن يتخلى عنه إلى محافظ البيع، وفي هذه الحالة يتولى المحضر القضائي شخصياً أوراق التنفيذ ومحضر الجرد للأموال المحجوزة إلى محافظ البيع مقابل وصل إبراء.

وفي جميع الأحوال لا يتحمل الدائن الحاجز المصاريف الإضافية الناتجة عن التخلي".

المطلب الثاني: حكم رسو المزاد والآثار المترتبة عليه.

الفرع الأول: طبيعة حكم رسو المزاد

عدل المشرع من كيفية رسو المزاد المنصوص عليها في المادة 391 منق إ م وفق صياغة جديدة

تضمنها المادة 757 بحيث يتم رسو المزاد على النحو التالي:

- يرسو المزاد على من تقدم من المزايديين بأعلى عرض وكان آخر مزايده.

¹ بريرة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص 197.

- يعتمد الرئيس آخر عرض بعد النداء به 3 مرات متتالية تفصل بين نداء دقيقة واحدة بدلا عن النص القديم الذي يشير إلى انطفاء ثلاثة شموع توعد تباعا مدة كل منها دقيقة واحدة

- يجب على الراسي عليه المزاد أن يدفع في الجلسة خمس الثمن والمصاريف الرسوم المستحقة أما باقي المبلغ فيدفعه في أجل أقصاه 8 أيام بأمانة ضبط المحكمة.

يلزم الراسي عليه المزاد المتخلف عن دفع الثمن في أجل 8 أيام المنصوص عليه في المادة 757 بعد إعداره بالدفع خلال 05 أيام:

- بتحمل نفقة إعادة البيع العقار اقل من الثمن الراسي به المزاد ولا يكون له الحق في الزيادة إذ بيع ثمن أعلى.¹

ويتضمن متطرق الحكم الصادر برسو المزاد للبيع الثاني إلزام المزايد المتخلف بفرق الثمن إن وجد في المقابل سيستفيد من رسا عليه المزاد بالمقاصة وإذا كان دائنا وكان مبلغ دينه ومرتبته مع بقية الدائنين بفترات إعفاءه من ثمن المبيع بحث يقرر الرئيس اعتباره دينه ثمنا للبيع.

وعملا بالمادة 762 والتي تقابلها المادة 394 من ق إ م تنتقل إلى الراسي عليه بالمزاد:

- كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت على العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني.

- كل الارتفاقات العالقة بها مثل الحق المرور.

¹ برابرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص255.

- يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره وبترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار و/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية.

أما المادة 763 التي تقابلها المادة 395 من ق إ م فقد حددت البيانات الأساسية التي يجب ان يتضمنها حكم المزاد وذلك من أجل توحيد الإجراء لدى القضاة أثناء تحرير الحكم مما يسهل عمل المحافظين العقاريين في مرحلة القيد والشهر باعتبار الحكم سنداً ناقلاً للملكية.

- وباعتبار أن حكم الرسو المزاد ليس بحكم قضائي فاصل في نزاع إنما ينهي إجراءات التنفيذ الجبري فهو حينئذ لا يخضع لوجوب تبليغه إلى أطراف الحجز كما صنفه المشرع ضمن السندات التنفيذية بما تضمنه منطوقة لا سيما إلزام المحجوز عليه أو الحائز أو الكفيل يعني أو الحارس حسب الاموال بتسليم العقار و/أو الحق العيني لمن رسا عليه المزاد.¹

أما المادة 764 فقد تضمنت تبليغ الأطراف بحكم رسو المزاد ويكون تنفيذه على الأشخاص الواردة أسمائهم في الفقرة (7) من المادة 763 من هذا القانون وينتج على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار او الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية.²

وتضمنت كذلك المادة 765 بأن حكم رسو المزاد غير قابل لأي طعن.

- وبعد توفر جميع البيانات على حكم رسو المزاد يتم شهره بالمحافظة العقارية نتيجة لكون حكم رسو المزاد يرد على عقار وملكية العقار لا تنقل في قانون الشهر العقاري الجزائري إلا بقيد وفي هذا الاطار يتعين

¹ بربرة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 259.

² عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2010، ص248.

على المحضر القضائي قيد حكم رسو بمزاد بالمحافظة العقارية من اجل إشهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره.¹

إضافة إلى نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 التي تنص على أنه " ينبغي على الموثوقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعلموا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف.²

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن حكم رسو المزاد.

إن حكم رسو المزاد ما هو إلا وسيلة لنزع ملكية العقار المحجوز من مالكه ونقلها إلى المشتري بالمزاد العيني حيث اعتبر المشرع المصري من خلال نص المادة 447 و450 من قانون المرافعات المصري أن حكم إيقاع البيع هو ما يسمى في القانون الجزائري حكم رسو المزاد لا ينقل للمشتري سوى ما كان للمدين أو للحائز أو للكفيل العيني من حقوق العقار المبيع وقررت استثناء على ذلك بنصها على أنه يترتب على تسجيل هذا الحكم تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والتخصيص والرهن الرسمية والحيازية. ولهذا سوف نتناول:

أولاً: انتقال الملكية: البيع الجبري للعقار الذي يتم بمقتضى حكم رسو المزاد هو في جوهره مثل البيع الاختياري الذي يتم بمقتضى التراضي أي العقد وكما أن عقد البيع الاختياري.³

¹ المادة 762 من قانون 09-08 المؤرخ في فبراير 2008.

² المادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في مارس 1976 المتعلق بالتحليل العقاري المعدل والمتمم بالجريدة الرسمية رقم 30.

³ عبد الحفيظ خلادي، مرجع سابق، ص19.

أولاً: انتقال الملكية:

البيع الجبري الذي يتم بمقتضى حكم رسو المزاد هو في جوهره مثل البيع الاختياري الذي يتم بمقتضى التراضي أي العقد كما أن عقد البيع الاختياري ينقل الملكية إلى المشتري بشرط أن يكون مشهراً بالمحافظة العقارية ليرتب آثاره فإن هذا الشرط هو نفسه المطلوب في التنفيذ الجبري للعقار وهذا من خلال ما جاء في نص المادة 762 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 90 من المرسوم التنفيذي 63/76.

وكما أن البيع الاختياري للعقار لا ينقل إلى المشتري ملكية إلا في الحالة التي كانت عليها في يد البائع فإن المشتري في البيع الجبري يجد نفسه في ذات المركز.

فتنتقل الملكية للمشتري محملة أو مثقلة بالقيود أو حقوق الارتفاق والانتفاع والتي تكون قد تم ترتيبها على العقار المحجوز ويمكن الاحتجاج بها كما تسري عليه الإجراءات التي تم التطرق لها في السابق بنفس القواعد القانونية التي تكرسها ولهذا فالبيع بالمزاد العلني لا يحمي المشتري من دعاوي الفسخ والبطلان والالغاء والرجوع التي يمكن أن تثار ومع كل هذا فإن الحكم الصادر برسو المزاد يعتبر سند ملكية بعد استكمال اجراءات الشهر.¹

فبالنسبة للمشتري في حالتي البيع الاختياري والاجباري خلف خاص للمالك ينقل إليه كل ما كان لسابقه من حقوق في العقار المبيع ويلتزم بما بناء على:

- إذا لم يكن العقار المنفذ عليه مملوكاً أصلاً للمدين أو كان مملوكاً له ثم خرج من ملكه بأثر رجعي أو كان قد نقل ملكيته للغير بتصرف نافذ فلا تنتقل أي ملكية للمشتري بالمزاد رغم حكم رسو المزاد عليه وقيد هذا الحكم، فدعوى الاستحقاق والبطلان والفسخ يمكن أن ترتفع ضد المدين ولو بعد قيد حكم رسو المزاد ولو صدر فيها حكم ضده يحتج به المشتري بالمزاد إذا كان العقار المنفذ عليه مثقلاً بحق عيني أصلي

¹ عبد الحفيظ خلادي، مرجع سابق، ص 19-20.

كالانتفاع أو الارتفاق أو كان مؤجرا وكانت هذه الحقوق نافذة في حق الدائنين الحاجزين انتقلت ملكية العقار إلى المشتري بالمزاد محملة بهذه الحقوق.

إذا كان العقار محل التنفيذ متقلا بحق عيني تبعي كالرهن أو الامتياز أو التخصيص فطبقا لقاعدة أن الملكية تنتقل إلى المشتري بالمزاد على الحالة التي كانت عليها فإنه من المفروض أن هذه الحقوق تظل تثقل العقار رغم حكم رسو المزاد فيظل لأصحابها حق تتبع العقار في يد المشتري بالمزاد لولا أن المشرع أقر استثناء على هذه القاعدة بمقتضاها يطهر العقار المبيع منها.

ثانيا: تطهير العقار المبيع

إن الحكم الصادر برسو المزاد لا يبلغ لأطراف الحجز ويتم التنفيذ جبرا على المحجوز عليه أو الحائز أو الحارس بخصوص تسليم العقار للمشتري ولا يعني هذا أن يتم اللجوء للطرق الجبرية مباشرة بل يكفي مخاطبته بالحكم الصادر ومنحه فرصة التنفيذ الاختياري للانتقال بعد ذلك للتنفيذ الجبري في حالة الامتناع وعند صدور الحكم وقيده يرتب هذا الحكم ما رتبته كل سند ملكية مشهر، ومن أهم ما يرتبه الحكم الصادر برسو المزاد هو تطهير العقار أو الحق العيني العقاري.

من خلال استقراء نص المادتين 762 و 764¹ يظهر لنا أن النصين متناقضين ذلك أن المادة 762 تشير إلى انتقال العقار أو الحق العيني العقاري متقلا بالقيود أو التأمين إلى الراسي عليه المزاد، في حين تنص المادة 764 إلى تطهير العقار أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات فقد يظهر للوهلة الأولى أن المشرع اعتبر نص المادة 764 استنادا على نص المادة 762 بأن وضع المشرع حد التأمينات بدور حكم رسو المزاد أو ما يعرف بالتطهير بقوة القانون وهذا من أجل تشجيع الراغبين في الشراء والتنافس في المزاد العلني ولكن بالتمعن جيدا في المادتين السابقتين يتضح لنا جليا أن المادة 762 تتضمن الإشارة إلى

¹ المواد 764-762 من قانون 08-09 ، سابق ذكره.

التأمينات التي للمحجوز عليه والتي تنتقل للراسي عليه بالمزاد أما المادة 764 فتتضمن انتقال العقار أو الحق العيني العقاري للراسي عليه المزاد خالية من كل تأمين للغير على هذا العقار أو الحق العيني العقاري.

فيتم تنقية العقار أو الحق العيني العقاري من كل تأمين عيني بمجرد قيد العقار بالمحافظة العقارية ويشمل كل التأمينات العينية العقارية من حقوق الرهن أو الامتياز أو الاختصاص ولكن هذا الامر يكون صالحا في مواجهة الدائنين الذي تم إخبارهم بقائمة شروط البيع أما من لم يتم إخبارهم أو تبليغهم بقائمة شروط البيع وكانت ضارة بمصالحهم فلا مجال لأعمال نص المادة 764 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ويمكنهم التمسك بعدم نفاذ البيع في واجهتهم ويكون لهم الحق في إعادة تحرير قائمة شروط بيع جديدة يكونون أطرافا فيها بعد إعادة الحجز مما يجعلهم يحافظون على حقوقهم فيها.¹

المطلب الثالث: إعادة بيع العقار المحجوز

تنص المادة 396 على أنه "إذا لم يرق الراسي عليه المزاد بتنفيذ شروط مرسى المزاد اعيد بيع العقار على ذمته بعد إعداره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته وذلك في ميعاد عشرة أيام".²

يكون لإعادة البيع على ذمة الراسي عليه بالمزاد في حالتين:

1- إذا لم يرق الراسي عليه بتنفيذ شروط البيع (شروط مرسى المزاد) ففي هذه الحالة يعاد العقار على ذمته وذلك بعد إعداره بأن يقوم بتنفيذ التزاماته في ميعاد عشرة أيام.

¹ عبد الحفيظ خلادي، المرجع السابق، ص20.
² المادة 396 من قانون 08-09، سابق ذكره.

وذلك بتحميله مصروفات النشر والاعلان عن المزايمة ويجب أن يتضمن الاعلان الجديد فضلا عن البيانات المعتادة مقدار قيمة العقار التي صدر بها الحكم بسدس المزاد لصالح المزايمة المختلف وتاريخ المزايمة الجديدة وتكون المدة التي يسري فيها الميعاد الجديد ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ الاعلان.

2- إذا لم يتم الراسي عليه بالمزاد بتسجيل حكم رسو المزاد الصادر له، وذلك خلال الشهرين التاليين لتاريخ رسو المزاد، فإذا تخلف عن القيام بإجراءات التسجيل خلال تلك المدة، أعيد البيع على نتمته. م/394.¹ غير أنه في الحالتين السابقتين يجوز للمزايمة المختلف إيقاف إجراءات إعادة البيع إذا قام بتنفيذ التزامه قبل إجراء المزايمة، وتحمله المصروفات التي تسبب فيها م/398.

ويترتب على رسو المزاد في البيع الجديد ما يلي:

أ/ يبطل بأثر رجعي مرسى المزاد الأول.

ب/ إلزام المزاد الأول (المختلف) بدفع فارق الثمن إذا ما قل الثمن الجديد الذي رسا به المزاد الأول.

ج/ حرمانه من المطالبة بالزيادة في الثمن إن وجدت. م/399.²

إذا بيع العقار أو الحق العيني بثمن اقل من الثمن الأساسي المحدد له في قائمة شروط البيع، يجوز

لأي شخص خلال ثمانية أيام التالية لتاريخ حكم رسو المزاد تقديم عريضة موقعة منه يطلب فيها إعادة البيع بالمزاد العلني.

وهنا يتعهد المزايمة الجديد بزيادة 6/1 عن الثمن الراسي بع المزاد على الأقل مع إيداعه الثمن كاملاً

والرسوم القضائية والمصاريف بأمانة ضبط المحكمة مقابل وصل ويعاد المزاد العلني بعد تحديد جلسة البيع

والنشر والملصقات ويتحمل طال تجديد البيع بالمزاد العلني النفقات غير أنه يجوز للمزايمة الجديد طلب

¹ عبد الحفيظ خلادي، المرجع السابق، ص20-21.

² عمارة بلغيث، مرجع السابق، ص121-122.

إيقاف إعادة البيع المقرر قبل حكم رسو المزاد الجديد إذا قام بإيداع المصاريف الإضافية المترتبة على تراجعه بكتابة ضبط المحكمة.

يقدم طلب إيقاف إعادة البيع على شكل عريضة مرفقا بوصول إيداع المصاريف الإضافية إلى رئيس

المحكمة ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن.¹

¹ فريجة حسين، المرجع السابق، ص312.

المبحث الثالث: توزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ

إن الغاية من اللجوء إلى إجراءات التنفيذ الجبري تمكن الدائن من الحصول على حقوقه بعد فشل كل المساعي الودية، فالتنفيذ الجبري عن طريق الحجز والبيع بالمزاد العلني ليس هدفا ذاته إنما يعد وسيلة للحصول على الدين المستحقه اذ يتم تحويل محل التنفيذ وهو العقار المحجوز عليه الى مبلغ من النقود بعد بيعه بالمزاد العالمي ليستوفي الدائن حقه المهنة.¹

ويعتبر التوزيع حصيلة التنفيذ هو مرحلة الأخيرة في حصول نزع الملكية ويمكننا القول انه اذا استلم الدائن الحاجز حقه بعد البيوع فورا دون حاجة لإجراءات التوزيع أما اذا تعدد الحاجزون وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء، بحقوق الدائنين فهنا يقوم المحضر القضائي او محافظ البيع او من تكون لديه المبالغ ان يؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذي، كما يجوز الوفاء للدائنين ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة المدين الكتابية وترد المبالغ المالية المتبقية بعد سداد الدين المصاريف.²

¹ بريارة عبد الرحمان، مرجع السابق، ص135
² فريجة حسن، مرجع سابق، ص127.

المطلب الأول: توزيع المبالغ مباشرة من المكلف بالتنفيذ.

يعتبر توزيع المبالغ المباشرة من المكلف بالتنفيذ سواء تتعلق الأمر بالمحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني الطريق العادي الذي يختم به التنفيذ الجبري في حال كفاية المبالغ التي تم حجزها لدى المدين أو المتحصل عليها نتيجة البيع بالمزاد العلني.¹

بحيث سنتناول هذا المطلب في فرعين أساسيين فيتمثل الأول في تسليم المبالغ الحاجز والفرع الثاني فستعلق بربارة عبد الرحمان، مرجع السابق، ص135التسليم المبالغ نع تعدد الدائنين الحاجزين.

الفرع الأول: تسليم المبالغ للحاجز الوحيد

تنص المادة 790 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "إذا تم حجز على المبالغ مالية لدى المدين، أو تم بيع الأموال المحجوزة، استلم الدائن الحاجز المبالغ المتحصلة من التنفيذ المباشرة من المحضر القضائي أو محافظ البيع بالمزاد العلني".²

معنى هذا انه في حالة تم الحجز على المبالغ مالية من باب الحجز على الأموال لدى مدين أو تحت يده أو تم بيع هذه الأموال بالمزاد العلني يقوم المحضر القضائي أو المحافظ البيع بالمزاد العلني بتسليم الدائن الحاجز هذه الأموال المتحصلة من التنفيذ.³

وبمعنى إذا تم الحجز من الدائن واحد على مبالغ المالية أو على أشياء بيعت بالمزاد العلني فيتم الوفاء للدائن مباشرة دون أي إجراء استثناء للمادة 790 من القانون إ.م.إ يقوم المكلف بالتنفيذ بتسليم الدائن الحاجز مباشرة، المبالغ المتحصلة من التنفيذ.⁴

¹ بربرارة عبد الرحمان، مرجع السابق، ص249.

² إعادة 790 من القانون 09/08 مرجع سابق.

³ عبد الحفيظ فلادي، مرجع السابق، ص27.

⁴ بربرارة عبد الرحمان، نفس المرجع ، ص 250 .

ويكون هذا التسليم بناء على طلب الدائن الحاجز ويلاحظ انه لا إشكال بهذا الخصوص لان الدائن الحاجز واحد.

إن المشرع لم يتطرق إلى مسألة عدم تقدم الدائن الحاجز بطلب المال المحصل نظرا لان الدائن الذي سعى أموال تلك إجراءات البيع المال المحجوزة يتأخر عن التقدم لاستيفاء هذه المبالغ غير مقبولة منطقيا ولكن قد تحدث في ظروف معينة قد تمنعه من التقدم الى المحضر القضائي أو المحافظ البيع بالمزاد العلني ومع هذا فان المحضر القضائي مدعو لإيداعها بأمانة ضبط المحكمة قياسيا على ما تقدم من إجراءات.¹

الفرع الثاني: تسليم المبالغ مع الدائنين الحاجزين.

تنص المادة 791: " في حالة تعدد الدائنين، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو المحافظ البيع أو على من تكون لديه المبالغ أنيؤدي لكل دائن دينه بعد تقديم سند التنفيذي.²

يجوز الوفاء ايضا بالمدين لجميع الدائنين الذي ليست لهم سندات تنفيذية بعد موافقة كتابية من المدين المحجوز عليه.

ترد المبالغ المالية المتبقية الى المدين المحجوزة عليه بعد سداد الديون والمصاريف³

بمعنى أنه في حالة تعدد الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز مع كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ للوفاء بجميع حقوقهم يتم التوزيع الاموال على التحول⁴ الآتي:

¹ عبد الحفيظ خلادي، نفس المرجع، ص27.

² المادة 791 من القانون 09/08، السابق الذكر.

³ المادة 791 من القانون 09/08، السابق الذكر.

⁴ بربارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص250.

- يجب على المحضر القضائي أو المحافظ البيع أو على من تكون لديه هذه المبالغ أن يؤدي لكل دائن يدنه بعد تقديم سنده التنفيذي.

- يجوز كذلك الوفاء من المبالغ المالية المتبقية لباقي الدائنين الذي ليست لهم سندات تنفيذية انما سندات عادية يستفاد وجود دين كفاتورة او عقد عرفي يتضمن اعتراف بالدين، بشرط موافقة الكتابية من المدين المحجوز عليه.

- ترد المبالغ المالية المتبقية الى المدين المحجوزة عليه، بعد سداد الديون والمصاريف.¹

بمعنى ايضا انه اذا تعدد الحاجزون، وكانت المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين الدائنين المتدخلين في الحجز، ويجب على المحضر القضائي او محافظ البيع او على من تكون لديه المبالغ ان يؤدي الى كل دائن دينه بعد تقديم سنده التنفيذية، فاذا لم يكن بيده الدائن سند تنفيذي بل مجرد سند دسني عادم مثل عقد عرفي او فاتورة لا يجوز الوفاء، الا بموافقة كتابية من المدين المحجوز عليه، وفي هذه الحالة يكون الوفاء وفاء اختياريًا تتم برضا المدين.

ومن البديهي ان ما تبقى من حصيلة التنفيذ بعد وفاء بجميع حقوق الحاجزين والمصاريف المستحقة، يرد الى المدين المحجوز عليه.

وتجدر ملاحظة أو الوفاء للدائنين مباشرة على النحو المتقدم يكون في حالة ما اذا كان جميع الدائنين عاديين أو كان بينهم دائنون ممتازون ما دام المبالغ المتحصلة من التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم لأنه في هذه الحالة لا تظهر اهمية الاولوية لدائن على الأخر.²

¹ بربرة عبد الرحمان، نفس المرجع ، ص 350.
² عبد الحفيظ خلادي، نفس المرجع، ص 27-28.

المطلب الثاني: ايداع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

هناك حالتان لا يجوز فيهما استيفاء الحقوق المباشرة من المكلف بالتنفيذ لاحتمال المنازعة فيهما انما تودع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذ ليتم التوزيع تحت اشراف رئيسي المحكمة ويتعلق الامر بما يلي:

1/ اذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز.

2/ في حالة وجود عدة حجوز على الاموال نفس المدين عليه اتمام جهات القضائية مختلفة

الفرع الأول: تعدد الدائنين مع عدم كفاية المبالغ المتحصلة عليها.

يثير التعدد المستحقين إشكالا فيما لو كانت الاموال المتحصلة عليها من البيع بالمزاد العني اقل من الديون المطالب بها، في هذه الحالة جاءت المادة 792

"اذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، يجب على المحضر القضائي أو محافظ البيع وعلى كل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، ايداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها التنفيذية مع ارفاق جدول عن الاموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد.

وفي هذه الحالة يقوم رئيس امانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابيا من اجل توزيع المبالغ

المتحصلة من التنفيذ فهذه المادة عكس ما تضمنه المادة 791 من ق.إ.م.¹

¹ بربرارة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين المدنية والجزائية، مرجع سابق، ص352.

فإذا كانت المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ غير كافية للوفاء بحقوق جميع الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز، لا يجوز للمحضر القضائي أو محافظ البيع وكل من تكون لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ تسليم تلك المبالغ لأي من الدائنين، إنما يقع عليهم وجوباً لإيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي في دائرة اختصاصها التنفيذ مع ارفاق جدول من الاموال المحجوزة ومحضر رسو المزاد، ثم يقوم رئيس الامانة الضبط بإخطار رئيس المحكمة كتابياً من اجل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ نص المادة 792 من ق.إ.م.إ. وعلى خلاف نص المادة 472 من القانون المرافع المصري، لم يتصد لفريضة امتناع من يجب الايداع عن القيام بذلك.

المشعر المصري اجاز لصاحب المصلحة ان يطلب من القاضي المختصة بإجراءات التنفيذ وبصفة مستعجلة إلزام من يجب عليه الإيداع، قيام به تحديد موعد لذلك، فإذا لم يتم الإيداع خلال هذا الموعد، جاز التنفيذ الجبري على الممتنع في أمواله الشخصية¹

ولم يشر المشروع الى حالة وجود دائن حاجز واحد وعدم كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ فانه لا يمكن تطبيق احكام هذه المادة على الحالة، لان عدم كفاية المبالغ المتحصلة من التنفيذ لا يطرح إشكالا في التوزيع ما تم تحصيل على دائن واحد.

الفرع الثاني: تعدد الحجز على أموال نفس المدين.

جاءت المادة 793 من ق.إ.م.إ. والتي تنص في حالة وجود عدة حجز على اموال نفس المدين المحجوزة عليه امام جهات قضائية مختلفة، يجب على المحضرين القضائيين، او على المحافظين البيع، وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، في هذه المادة مكملة لنص المادة 792 فالعبرة في هذه الحالة الواردة في المادة 793 ق.إ.م.إ. تشمل تعدد الدائنين الحاجزين مع تعدد الحجز على اموال نفس

¹ بربارة عبد الرحمان، نفس المرجع، ص253.

المدين لكن امام جهات القضائية مختلفة، في هذه الحالة يجب على المحضرين القضائيين او على المحافظي البيع وعلى كل من كانت لديه المبالغ المتحصلة من التنفيذ، إيداعها بأمانة ضبط المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها الحجز الاول أو البيع الاول للأموال المحجوزة حق يسهل التوزيع.¹

المطلب الثالث: اجراءات توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ.

ان المبالغ المتحصلة من عملية التنفيذ اي التي نتجت يتم توزيعها تبعا للإجراءات تبدا بإعداد قائمة المؤقتة ثم انعقاد جلسة التسوية الودية.

الفرع الاول: إعداد القائمة المؤقتة.

شجع القانون الدائنين من اجل الوصول الى اتفاق ودي بشأن توزيع حصيلة التنفيذ، ويعد رئيسي

المحكمة القائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدون خلال 15 يوما.²

ويتولى رئيس كتاب الضبط تعليقي القائمة بلوحة الاعلانات لمدة 30 يوما، ويحق لكل دائن لدسه سند

دين ان يتم خلال 10 ايام من تاريخ الانتهاء اجل التعليق الى كتابة ضبط لطلب قيده مع الدائنين الاخرين والا سقط حقه في الانضمام.

ويتم تكليف الدائنين الحاجزين والدائنين المتدخلين في الحجز من طرف المحضر القضائي ب

بالحضور الى جلسة التسوية الودية ويقوم رئيس المحكمة بدور ايجابي في تحقيق تسوية الودية بحيث

يحقق من حضور الاطراف وصحة التوكيلات وصحة الطلبات، ثم يقرر قيد من تثبيت صفته في قائمة

التوزيع وشطب من لم تثبت صفته.

¹ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص345.

² فريجة حسن، مرجع سابق، ص328.

وإذا اتفق اطراف على التسوية الودية اشر الرئيس على القائمة وتصبح بذلك نهائية، يقوم كتاب الضبط على اساسها بتوزيع مبالغ المستحقة لكل دائن.

وإذا تغيب احد الاطراف على حضور الجلسة التسوية الودية يجوز توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ على الدائنين الحاضرين مع حفظ الحقوق الدائنين المختلفين ولا يجوز لمن يخلتق ان يطعن في التسوية التي اثبتها القاضي.

المادة 794: يعد رئيس المحكمة خلال 15 يوما من تاريخ اخطاره، قائمة مؤقتة لتوزيع المبالغ المالية المتحصلة من التنفيذ بين الدائنين المقيدين، ويأمر بإيداعها بأمانة الضبط والتعليق مستخرجة منها.

المادة 795: يتولى الرئيس امانة الضبط تعليق نستخرج من القائمة المؤقتة للتوزيع المشار اليه في

المادة 794، باللوحة اعلانات المحكمة لمدة 30 يوما.

يجوز لكل دائن بيده سند دين، ان يتقدم خلال 10 ايام من التاريخ الانتهاء اجل التعليق، الى امانة

الضبط الطلب قيده مع بقية الدائنين والا سقط حقه في الانضمام الى القائمة المشار اليها في المادة 794

من ق إ.م.إ¹

الفرع الثاني: انعقاد جلسة التسوية الودية.

هي جلسة تعقد من اجل ابداء الملاحظات من طرف الدائنين أو كل ذي المصلحة، وتثبت في

محضر يعد خصيصا لإثبات ما دار في هذه الجلسة، ويقوم القاضي بالتحقيق من صحة الاعلانات او

التكاليف والتوكيلات وأهلية الدائنين الحاجزين والمتدخلين في الحجز مع التحقق من صحة المتدخلين في

¹ فريجة حسن، مرجع السابق، ص329.

الذين يطلبون ضمنهم للقائمة، سواء التأكيد من مبررات هذا الضم أو غيره من الملاحظات التي قد تنصب على درجة أو طبيعته كان يكون حق امتياز أو أولوية على باقي الدائنين.¹

وتختلف احد الدائنين أو بعضهم لا يمنع اجراءات التسوية بشرط واحد يتمثل في عدم المساس بما قرره القائمة المؤقتة بالنسبة للدائن بأن لا يتم الأضرار بتربيته وقيمة دينه، وهذا الشرط لم تتضمنه المادة 796 من ق.إ.م.إ.، ولكن الفقهاء قد ضمنوه في كتبهم ويقوم رئيس المحكمة بإثبات اتفاق الدائنين على القائمة المؤقتة وتكتسب القائمة المؤقتة التي تتحول الى قائمة نهائية قوة السند التنفيذي.

ونفس المر ينطبق بالنسبة لحالة عدم حضور جميع الدائنين لهذه الجلسة اذ يقوم الرئيس المحكمة بتأشير على هذه القائمة لتتحول بذلك إلى قائمة نهائية، ويوقع رئيس المحكمة وأمين الضبط الذي حضر حلية التسوية الودية على المحضر الذي يثبت ما تم من اجراءات في هذه الجلسة، وفي كلتا الحالتين سواء حضر كل الدائنين او تغيب بعضهم او كلهم يقوم رئيس المحكمة بإصدار أمرا ولائي الى رئيس الأمانة الضبط لمنح هذه المبالغ المالية التي تم توزيعها على الدائنين بموجب القائمة النهائية.

ولم ينص المشرع الجزائري على كيفية توزيع هذه المبالغ المتحصلة من التنفيذ بنص صريح وارد في هذا الفصل السادس خلافا للعديد من القوانين الاجنبية وفي مقدمتها القوانين الاجرائية العربية، ولهذا فان توزيع هذه الاموال تطبق عليهم احكام مادة 686 من القانون والتي تنص على انه في حالة عدم كفاية اموال المتحصلة لتوزيعا على الدائنين فان هذه الاموال تقسم بين الدائنين قسمة غراماء، مع استثناء من له حق تقدم على بقية الدائنين وتكون بتوزيع بطريقة نسبية، بمعنى ام يوزع المال المحصلة تبعا لنسبة كل دين بعد حذف مصاريف التنفيذ التي تعاد لمن صرفها، فإذا كان مجموعة الديون اكبر من قيمة الاموال المتحصلة، وفي حالة الدائنين الموجودين على القائمة عن حضور جلسة تسوية وودية فان ذلك لا يضر بحقوقه وتحفظ حقوقه ويتسلم المبلغ المالي الذي قرر له في القائمة عن طريق الامانة الضبط بناء على

¹ عبد الحفيظ خلادي، مرجع سابق، ص29.

الامر الولائي الذي اصدره الرئيس المحكمة لرئيس الامانة الضبط، ولا يحق لهذا الدائن المتخلف عن الحضور لجلسة التسوية الودية الطعن في القائمة النهائية المؤشر عليها من قبل الرئيس المحكمة بأي طريقة من طرق الطعن.¹

الفرع الثالث: حالة الاعتراض على التسوية الودية.

إن الاعتراض على قائمة التوزيع الاموال المتحصلة من التنفيذ يعطينا بالمقابل توضيحا بخصوص من بلغ تبليغا قانونيا بهذه القائمة ولم يقدم اعتراضا مما يعد من قبولا ضمنا بها، ولذلك كان الاتفاق على هذه القائمة مما جعل المشروع يصب هذه الارادة في محضر الجلسة من طرف رئيس المحكمة وأعضاء هذه القائمة قوة السند التنفيذي، وفي حالة حدث العكس بان تقدم احد الدائنين او غيرهم ممن لم يقيدوا في القائمة وقدم اعتراض عليها سواء من حيث وجود الدين او مرتبته او مقداره ولا يقبل هذا الاعتراض. مما اشارة انه لا يقبل تقديم الاعتراضات خارج الجلسة التسوية أو بعد عقدها، وفي حالة تقديمها خارج هذا الاجل يتصد الرئيس المحكمة بعدم قبولها وفي حالة تم تقديم الاعتراض في الاجل القانوني المنصوص عليه في المادة 798 فن الرئيس المحكمة يثبتته في المحضر جلسة التسوية الودية ويفصل فيه اجل اقصاه 8ايام.

وبعد الفصل في الاعتراض من طرف الرئيس المحكمة يكون للمعترض الحق في استئناف هذا الامر في اجل 10 ايام، ولم يشر المشروع الى تاريخ بدأ سيران هذه المدة القانونية، ولا يمكن استئناف الأمر الصادر بخصوص الاعتراض اذا كان المبلغ المتنازع عليه يزيد عن مائتي الف دينار، وهو ما يؤكد ان المشروع اعتمد في استئناف على القواعد العامة.

¹ عبد الحفيظ خلادي، مرجع سابق، ص30.

وعندما اراد المشروع ان يخرج عن القواعد العامة فقد نص على ذلك صراحة ومن هذه القواعد نص المادة 538 من ق.إ.م. التي تنص على ان التمثيل بمحامي وجوبي ويكون الاستئناف غير مقبول ما عدا ما نص القانون على خلافه، كما نص في المادة نفسها على ان هذا التمثيل مفروض بمحامي في قضايا شؤون الاسرة والمادة الاجتماعية بالنسبة للعمال ليضيف المشرع نص المادة 798 التي تؤكد على ان استئناف امام رئيس المجلس لا يحتاج التمثيل بمحام على صورة الوجوبية وإنما يكون على سبيل الاختيار المستأنف.

كما ان المشروع خرج عن القواعد العامة الواردة في النص المادة 323 من ق.إ.م. عندما جعلت طرق الطعن العادية من معارضه بنص المادة 327 وما بعدها من نفس القانون والاستئناف بنص المادة 323 في حين نصت المادة 798 على ان استئناف الامر الصادر عن رئيس المحكمة بخصوص الاعتراض على القائمة توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ ليس له اثر موقف ولا يمنع ذلك رئيس المحكمة من تسليم او امر توزيع هذه اموال الى مستحقيها عن طريق الامر الولائية الصادر لرئيس امناء الضبط بالمحكمة لتوزيع هذه الاموال.¹

ويتعين علينا أن نشير إلى أن القائمة النهائية لا تكتسب صفة النهائية بعدما كانت مؤقتة إلا بعد أن تعقد جلسة التسوية ولم يتقدم اي دائن باعتراض عليها او قدم الاعتراض ولم يستجب له رئيس المحكمة ولم يتم تعديلها عن طريق الامر الصادر من رئيس المجلس في حالة الطعن فيها باستئناف ومع كل ذلك فن القائمة التوزيع تعتبر عملا ولائي، كما ان كل ذي مصلحة كان من اللازم تكليفه بالحضور لجلسة التسوية ولم يتم استدعائه او من كان اعلانه باطلا او كانت جلسة التسوية الودية مبيعه لوجود غش او تواطؤ من أحد الدائنين وللمحجوز عليه فعليه اللجوء الى القاضي الاستعجال وفقا لإجراءات التوزيع بحكم وقتي بناء على طلب صاحب المصلحة الى غاية تصحيح الاجراء أو القيام بإجراء التصحيح حتى لو تم افلاس

¹ حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص347.

المحجوز عليه وحدد تاريخ التوقف عن الدفع قبل الشروع في عملية توزيع المبالغ المتحصلة فلا يمكن توقيف هذه الاجراءات بسبب حالة الافلاس الحاصلة قبل توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ ولا يمكن ان يؤثر فيها بأي حال من الأحوال.¹

¹ عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص348.

خاتمة

لا يتصور في مجتمع متطور وعصر ينشد التجسيد دولة يسود فيها القانون ويعلو على الجميع أن تخلو من آلية بواسطتها تكفل حماية الحقوق والحفظ عليها وتكمن هذه الآلية في الحجز، فهذا الأخير فهو المكنة القانونية الإجرائية التي بواسطتها تستطيع الدولة عن طريق أعوانها المكلفين بذلك وبطلب من أصحاب الحق أن تتدخل وتعمل على رد الحقوق لأصحابها حتى لا يبادر هؤلاء للسعي من أجل اقتضاء حقهم بأيديهم.

والحجز هو إخراج المال من حيازة المدين وملكه ووضعه تحت يد القضاء وقد يكون الحجز بقصد التحفظ على المال فقط لمباغته المدين ومنعه من التصرف العقار حيث أن هذا الحجز التحفظي على العقار تناوله المشرع بتعريفه في نص المادة 646 قانون إجراءات مدينة إدارية والمادة 652 المتعلقة بالقيود في المحافظة العقارية.

كما يمكن استخلاصه من الدراسة موضوع المعالجة أن الحجز التنفيذي على العقارات وبيعه بالمزاد العلني المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية الإدارية وذلك في نص المادة 721 إلى غاية نص المادة 799 هو أن المشرع الجزائري اعتبر أن هذا الحجز التنفيذي على العقار طريق استثنائي لاستيفاء الديون وذلك بعد توافر مجموعة من الشروط وإلا كان هذا الحجز واقع على المدين أم على غير المدين غير أن هذه الإجراءات تشوبها بعض النقائص.

والغاية من الحجز على العقار كما سبق بيان بيعه بالمزاد العلني وذلك لاستيفاء الديون حيث أنه لا يتم بيع العقار بالمزاد العلني دون إعداد قائمة شروط البيع وإرفاقها بمجموعة من الوثائق والمستندات وإيداعها بأمانة ضبط المحكمة في الآجال المحددة ومن ثم الانتقال إلى مرحلة البيع بالمزاد العلني والتي تبدأ بمجرد تحديد تاريخ ومكان جلسة البيع وبعد ذلك إخطار الأطراف المعنية بذلك بتاريخ الجلسة ثم الإعلان عن البيع.

وما يسبق رسو المزاد هي جلسة المزايمة ومن ثم صدور حكم رسو المزاد والذي يسميه بعض

الفهاء بحكم إيقاع البيع.

وبعدما تنتهي كل هاته الإجراءات تأتي المرحلة الأخيرة لاستيفاء الديون وهي ما تسمى بمرحلة

التوزيع حصيلة البيع والتي نرى من وجهة نظرنا أن المشرع الجزائري كان غامضا في تحديد كيفية توزيع

حصيلة البيع غير أنه مع كل ما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري وفق إلى حد كبير من خلال التعديل

الجديد لقانون الإجراءات المدنية في تنظيم عملية الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني.

ومما لا شك فيه أن القانون الجزائري قد تضمن القواعد الرئيسية للحجز من القانون الفرني غير أنه

هناك بعض النقائص:

- نص القانون الجديد على جواز توقيع الحجز التحفظي على العقار لكنه لم يحدد إجراءاته أو المكان.

- لم ينص المشرع صراحة على كيفية توزيع المبالغ المتحصلة من التنفيذ بنص صريح خلافا للقوانين

الأجنبية.

وعليه نقدم بعض الاقتراحات من بينها:

تحديد إجراءات توقيع الحجز التحفظي والمحكمة المختصة بإصدار أمر الحجز.

- تعديل بعض المواد فيما يخص الجزاء المترتب عن التخلف عن الآجال.

- منح المحضرين القضائيين سلطات أوسع وذلك بطلب الاستعانة من القوة العمومية لمباشرة أعمالهم.

وبعدما تنتهي كل هاته الإجراءات تأتي مرحلة الأخيرة لاستيفاء الديون وهي ما تسمى بمرحلة التوزيع

حصيلة البيع والتي نرى من وجهة نظرنا أن المشرع الجزائري كان غامضا في تحديد كيفية توزيع حصيلة

البيع غير أنه مع كل ما سبق ذكره نجد أن المشرع الجزائري وفق إلى حد كبير من خلال التعديل الجديد لقانون الإجراءات المدنية في تنظيم عملية الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- (1)- أحمد هنيدي، أصول التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية القاهرة، 2006
- (2)- العربي الشحط عبد القادر، نبيل صقر، طرق التنفيذ، دار الهدى، عين ميله، الجزائر
- (3)- برباة عبد الرحمان، طرق التنفيذ في المسائل المدنية، منشورات البغدادي، 2002
- (4)- برباة عبد الرحمان، طرق التنفيذ من الناحيتين الجزائرية و المدنية، منشورات البغدادي، طبعة أولى، 2009.
- (5)- حمدي باشا عمر، طرق التنفيذ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2013
- (6)- فريجة حسين، المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط2، 2013.
- (7)- عبد الله مسعودي، الوجيز في شرح قانون الاجراءات المدنية والإدارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، 2012.
- (8)- عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته، دار العلوم للنشر والطباعة، عنابة، بدون طبعة، 2004
- (9)- مروك نصر الدين، طرق التنفيذ في الموارد المدنية، طبعة 2005، دار هومة للنشر والتوزيع
- (10)- نبيل سماعيل عمر - أحمد خليل- آخرون، التنفيذ الجبري، دار الجامعة الجديدة، القاهرة، 2005
- (11)- نبيل صقر، الوسيط في شرح القانون الإجراءات المدنية الإدارية، عين ميله، الجزائر، 2008.
- (12)- نزيه نعيم شلالة، المرتكز في دعاوى الحجز العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1 ، 2007

ثانيا: المذكرات

(1)-جبابلة العفيفي، الحجز على العقار وبيعه بالمزاد العلني، مذكرة إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007/2004.

(2)-

(3)-عبد الحفيظ خلادي- لقمان بن جباس، الحجز على العقارات المشهورة وبيعها بالمزاد العلني، مذكرة تخرج ماستر قانون عقاري، يحي فارس المدية ، دفعة 2012-2013

ثالثا: المجالات

(1) زروقي ليلي، قاضية ومستشارة بوزارة العدل، الحجز العقاري، المجلة القضائية لسنة 1997، عدد 2.

رابعا: النصوص القانونية

(1)- قانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر الموافق لـ 25 فبراير 2008

(2)-المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم

بالجريدة الرسمية رقم 30.